



# Jahresabschluss, Konzernabschluss und zu- sammengefasster Lage- bericht der Gesellschaft und des Konzerns

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung  
Halle (Saale)

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

### Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		405.829,27		375.009,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	529.394.320,87		515.997.027,74	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.496.567,97		21.329.588,96	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.203.945,40		1.189.557,37	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	312.256,56		289.875,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	657.728,74		766.336,45	
6. Anlagen im Bau	2.278.577,81		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	31.012,00		51.793,75	
8. Geleistete Anzahlungen	925,47	554.375.334,82	37.088,15	539.661.267,42
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00		9.990,00	
2. Beteiligungen	4.150.000,00		4.150.000,00	
3. Genossenschaftsanteile	250,00	4.160.240,00	250,00	4.160.240,00
		<b>558.941.404,09</b>		<b>544.196.516,42</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	25.263.020,54		25.351.962,84	
2. Andere Vorräte	11.043,43	25.274.063,97	19.667,63	25.371.630,47
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	988.182,66		795.580,63	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	302,99		146,34	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	395.174,97		411.125,65	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	4.733,98		84.237,43	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.815.612,03		6.239.370,54	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	384.895,91		211.260,65	
7. Geleistete Anzahlungen	999,60	9.589.902,14	0,00	7.741.721,24
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		8.310.335,37		4.579.903,14
		<b>43.174.301,48</b>		<b>37.693.254,85</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		16.367.669,68		15.633.560,25
		<b>618.483.375,25</b>		<b>597.523.331,52</b>

### Passiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		102.259.000,00		102.259.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29		125.483.985,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	13.141.419,22		11.081.959,95	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	139.725.404,51	100.000,00	137.665.945,24
<b>III. Bilanzgewinn</b>		38.674.168,63		25.139.035,25
		<b>280.658.573,14</b>		<b>265.063.980,49</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen</b>		<b>11.248.066,33</b>		<b>11.498.341,21</b>
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		1.622.647,08		428.564,66
2. Sonstige Rückstellungen		2.334.367,24		4.263.776,49
		<b>3.957.014,32</b>		<b>4.692.341,15</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		284.835.043,41		282.763.422,52
2. Erhaltene Anzahlungen		27.436.046,00		27.352.822,63
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.369.360,37		1.692.867,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.534.475,48		2.382.895,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		180.667,00		163.667,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		781,39		5.592,88
7. Sonstige Verbindlichkeiten		1.356.906,12		787.512,55
– davon aus Steuern EUR 232.815,41 (i. Vj. EUR 417.523,91) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		<b>319.713.279,77</b>		<b>315.148.781,29</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.906.441,69</b>		<b>1.119.887,38</b>
		<b>618.483.375,25</b>		<b>597.523.331,52</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

### Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		405.829,27		375.009,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	606.469.391,86		591.506.977,43	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.496.567,97		21.329.588,96	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.250.751,40		1.236.363,37	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	312.256,56		289.875,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	657.728,74		766.336,45	
6. Anlagen im Bau	2.278.577,81		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	31.012,00		51.793,75	
8. Geleistete Anzahlungen	925,47	631.497.211,81	37.088,15	615.218.023,11
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Genossenschaftsanteile		250,00		250,00
		<b>631.903.291,08</b>		<b>615.593.282,11</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	25.263.020,54		25.351.962,84	
2. Andere Vorräte	11.043,42		19.667,63	
3. Geleistete Anzahlungen	999,60	25.275.063,56	0,00	25.371.630,47
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	988.182,66		795.580,63	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	302,99		146,34	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	395.174,97		411.125,65	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	4.733,98		84.237,43	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	399.955,74	1.788.350,34	225.339,46	1.516.429,51
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
		8.514.896,93		4.710.413,88
		<b>35.578.310,83</b>		<b>31.598.473,86</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		<b>364.224,25</b>		<b>514.197,58</b>
		<b>667.845.826,16</b>		<b>647.705.953,55</b>

### Passiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		102.259.000,00		102.259.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29		125.483.985,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	13.141.419,22		11.081.959,95	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	139.725.404,51	100.000,00	137.665.945,24
<b>III. Bilanzgewinn</b>		17.789.606,73		5.262.081,51
<b>IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		10,00		10,00
		<b>259.774.021,24</b>		<b>245.187.036,75</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen</b>		<b>11.248.066,33</b>		<b>11.498.341,21</b>
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		1.622.647,08		428.564,66
2. Sonstige Rückstellungen		2.350.329,74		4.269.696,49
		<b>3.972.976,82</b>		<b>4.698.261,15</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		354.940.100,12		352.162.231,31
2. Erhaltene Anzahlungen		27.436.046,00		27.352.822,63
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.369.360,37		1.692.867,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.563.790,10		3.037.470,04
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		180.667,00		163.667,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten		1.454.356,49		793.368,36
– davon aus Steuern EUR 250.289,12 (i. Vj. EUR 417.986,76) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		<b>389.944.320,08</b>		<b>385.202.427,06</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.906.441,69</b>		<b>1.119.887,38</b>
		<b>667.845.826,16</b>		<b>647.705.953,55</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.731.695,86		86.937.082,34	
b) aus Betreuungstätigkeit	153.046,75		48.056,07	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	327.763,11	89.212.505,72	403.796,85	87.388.935,26
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands unfertigen Leistungen		-88.942,30		484.267,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.022.638,00		1.033.652,51
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.658.003,14		7.341.031,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	40.293.205,76		42.572.976,28	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	709,49		91.571,46	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.579,22	40.322.494,47	531.447,54	43.195.995,28
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.142.384,90		11.093.215,09	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	2.255.201,18	13.397.586,08	2.239.042,22	13.332.257,31
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	206.742,77		166.443,00	
b) auf Sachanlagen	14.346.164,03	14.552.906,80	12.138.403,59	12.304.846,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.950.904,96		7.068.161,74
9. Erträge aus Beteiligungen		107.757,23		128.469,36
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10,00		10,00
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		292.185,47		355.627,97
– davon Erträge aus Abzinsung EUR 784,33 (i. Vj. EUR 6.660,66) –				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.144.635,34		8.957.055,71
– davon Aufwendungen aus Aufzinsung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 239,84) –				
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.235.917,08		577.069,17
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>20.599.712,53</b>		<b>11.296.608,34</b>
15. Sonstige Steuern		5.119,88		5.671,73
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>20.594.592,65</b>		<b>11.290.936,61</b>
17. Gewinnvortrag		25.139.035,25		19.977.192,31
18. Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00		-5.000.000,00
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-2.059.459,27		-1.129.093,67
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>38.674.168,63</b>		<b>25.139.035,25</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.844.489,53		86.946.965,45	
b) aus Betreuungstätigkeit	76.546,75		24.056,07	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	326.726,00	89.247.762,28	398.667,30	87.369.688,82
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-88.942,30		484.267,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.056.835,45		1.071.314,53
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.657.306,80		7.366.356,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.412.915,29		38.900.016,78	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	709,49		91.571,46	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.579,22	36.442.204,00	531.447,54	39.523.035,78
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	11.142.384,90		11.093.215,09	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	2.255.201,18	13.397.586,08	2.239.042,22	13.332.257,31
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	206.742,77		166.443,00	
b) auf Sachanlagen	15.908.113,76	16.114.856,53	13.570.144,02	13.736.587,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.053.595,12		7.184.332,37
9. Erträge aus Beteiligungen		107.757,23		128.469,36
– davon aus verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			10,00	10,00
– davon aus verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		336.337,62		433.500,61
– davon Erträge aus Abzinsung EUR 784,33 (i. Vj. EUR 6.660,66) –				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.480.803,90		12.322.627,24
– davon Aufwendungen aus Aufzinsung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 239,84) –				
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.235.917,08		577.069,17
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>19.592.104,37</b>		<b>10.177.699,02</b>
15. Sonstige Steuern		5.119,88		5.671,73
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>19.586.984,49</b>		<b>10.172.027,29</b>
17. Gewinnvortrag		5.262.081,51		1.219.147,89
18. Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00		-5.000.000,00
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-2.059.459,27		-1.129.093,67
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>17.789.606,73</b>		<b>5.262.081,51</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Konzern-Kapitalflussrechnung für 2017

	2017	2016
	EUR	EUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	19.586.984,49	10.172.027,29
Abschreibungen (+)/Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.396.416,42	12.875.673,50
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.257.903,86	522.495,60
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.961.067,80	1.229.452,09
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.633.771,98	-471.632,91
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.938.891,01	436.022,99
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.259.307,12	-2.984.408,64
Zinsaufwendungen (+)	11.480.803,90	12.322.627,24
Zinserträge (-)	-336.337,62	-433.500,61
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten	-4.236.873,32	-898.516,98
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	2.235.917,08	577.069,17
Ertragsteuerzahlung (-)	-494.917,00	-640.970,90
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.380.969,80</b>	<b>32.706.337,84</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-239.808,32	-246.511,42
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.006.780,94	6.160.740,38
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24.976.077,57	-23.604.528,92
Erhaltene Zinsen	335.553,29	426.839,95
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-20.873.551,66</b>	<b>-17.263.460,01</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-26.815.189,44	-18.488.512,43
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	1.054.976,02	234.774,40
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	28.538.082,23	19.727.531,45
Gezahlte Zinsen	-11.480.803,90	-12.322.867,28
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.000.000,00	-5.000.000,00
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13.702.935,09</b>	<b>-15.849.073,86</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	3.804.483,05	-406.196,03
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.710.413,88	5.116.609,91
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.514.896,93</b>	<b>4.710.413,88</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	8.514.896,93	4.710.413,88
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.514.896,93</b>	<b>4.710.413,88</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2017

	Mutterunternehmen Gewinnrücklagen					Summe
	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMEiFG	Satzungs- mäßige Rücklagen	Bauer- neuerungs- rücklagen	Andere Gewinn- rücklagen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Stand zum</b>						
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>102.259.000,00</b>	<b>125.483.985,29</b>	<b>9.952.866,28</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>136.536.851,57</b>
Ausschüttung an						
Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	0,00	1.129.093,67	0,00	0,00	1.129.093,67
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.129.093,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.129.093,67</b>
<b>Stand zum</b>						
<b>31. Dezember 2016</b>	<b>102.259.000,00</b>	<b>125.483.985,29</b>	<b>11.081.959,95</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>137.665.945,24</b>
Ausschüttung an						
Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	0,00	2.059.459,27	0,00	0,00	2.059.459,27
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.059.459,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.059.459,27</b>
<b>Stand zum</b>						
<b>31. Dezember 2017</b>	<b>102.259.000,00</b>	<b>125.483.985,29</b>	<b>13.141.419,22</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>139.725.404,51</b>

Bilanz- gewinn	Nicht beherrschte Anteile		Summe	Konzern- eigenkapital
	Eigenkapital	Nicht beherrschte Anteile		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1.219.147,89</b>	<b>240.014.999,46</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>	<b>240.015.009,46</b>
-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
10.172.027,29	10.172.027,29	0,00	0,00	10.172.027,29
-1.129.093,67	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.042.933,62</b>	<b>5.172.027,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.172.027,29</b>
<b>5.262.081,51</b>	<b>245.187.026,75</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>	<b>245.187.036,75</b>
-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
19.586.984,49	19.586.984,49	0,00	0,00	19.586.984,49
-2.059.459,27	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>12.527.525,22</b>	<b>14.586.984,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.586.984,49</b>
<b>17.789.606,73</b>	<b>259.774.011,24</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>	<b>259.774.021,24</b>

## **Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)**

### **Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017**

#### **A. Allgemeine Hinweise**

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung („HWG mbH“) hat ihren Sitz in Halle (Saale) und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal (Nummer HRB 204481). Der Jahresabschluss der HWG mbH wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung, des DMBilG sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung im Jahres- und Konzernabschluss ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Bei der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Jahres- und Konzernabschluss wurde die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Ausführungen im Anhang gelten, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, für den Jahresabschluss der HWG mbH sowie den Konzernabschluss gleichermaßen.

Bezüglich der einbezogenen Tochtergesellschaften wird auf deren veröffentlichte Abschlüsse verwiesen.

#### **B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungstichtag**

Der Konzernabschluss umfasst die HWG mbH als Muttergesellschaft und die HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal („HWG KG“) sowie die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH, Halle (Saale) („HGWS“) als Tochterunternehmen.

Die HWG mbH ist mit 99,9 % an der HWG KG beteiligt. Die HWG KG hat Kommanditeinlagen von EUR 10.000,00. Das Eigenkapital der HWG KG beträgt zum 31. Dezember 2017 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2017 EUR 0,00.

An der HGWS ist die HWG mbH mit 50 % beteiligt. Die HGWS hat Stammeinlagen von EUR 100.000,00. Das Eigenkapital der HGWS beträgt zum 31. Dezember 2017 EUR 7.581.365,66. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR -127.806,39.

Die Jahresabschlüsse der zu konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein.

### C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte nach der Buchwertmethode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. zum Zeitpunkt der Gründung der HWG KG. Insoweit war kein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zu verzeichnen.

Für die HWG KG erfolgte Vollkonsolidierung, die HGWS wurde als Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB gegeneinander aufgerechnet.

Wesentliche Zwischenergebnisse nach § 304 HGB sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.

Sämtliche Umsätze sowie andere Erträge und Aufwendungen zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung gemäß § 305 HGB verrechnet.

Latente Steuern gemäß § 306 HGB wurden zum Bilanzstichtag wegen des bestehenden Aktivüberhangs nicht bilanziert.

Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital werden im Eigenkapital entsprechend § 307 HGB gesondert ausgewiesen.

### D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), einbezogenen Unternehmen sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt worden. Für die Aufstellung des Einzel- und Konzernabschlusses der HWG mbH zum 31. Dezember 2017 waren folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

**Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich (soweit abnutzbar) planmäßiger bzw. außerplanmäßiger Abschreibungen bzw. Zuschreibungen bewertet. Zuschüsse werden einzelfallweise betrachtet und entweder von den Herstellungskosten abgezogen oder als Rechnungsabgrenzungsposten passiviert.

Die Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen umfassen Einzel- und Gemeinkosten (Personal- und Verwaltungsgemeinkosten) einschließlich der Kosten für selbst erbrachte Architekten- und Ingenieurleistungen. Die HGWS bilanzierte darüber hinaus Fremdkapitalzinsen, die während der Bauzeit anfielen.

In Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierungsgrad werden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von 10 bis 80 Jahren zu Grunde gelegt. Außenanlagen werden über 10 Jahre linear abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten werden über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine Überprüfung und Anpassung der Restnutzungsdauer. Die Wertansätze der D-Mark-Eröffnungsbilanz vom 1. Juli 1990 wurden entsprechend den alters- und nutzungsbedingten Wertminderungen fortentwickelt.

Der Bestand des Anlagevermögens der Muttergesellschaft HWG mbH wird gegliedert in den Kernbestand (konsolidierter Bestand und Investitionspool) und den Desinvestitionsbestand (Verkaufspool). Der durch die HWG mbH bewirtschaftete angemietete Bestand betrifft die der HWG KG und der HGWS zugeordneten Immobilien und ist nicht Bestandteil des Anlagevermögens des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft HWG mbH.

Im Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Zu- und Abschreibungen auf Grundstücke und Wohn- und Geschäftsbauten gemäß § 253 HGB.

Die HWG mbH hat zur Ermittlung des beizulegenden Wertes der Gebäude zum Bilanzstichtag für sämtliche Objekte des Kernbestandes den Ertragswert ermittelt. Soweit die Ertragswerte mit Ausnahme der Sanierungsobjekte des Geschäftsjahres und des Folgejahres den Buchwert zum Bilanzstichtag unterschritten und die dauernde Wertminderung gegeben ist, wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen (TEUR 3.671; Vj. TEUR 163). Zuschreibungen erfolgten unter Berücksichtigung zwischenzeitlich vorzunehmender planmäßiger Abschreibungen bis zur Höhe des beizulegenden Wertes, wenn der Ertragswert den Buchwert zum Bilanzstichtag übersteigt und Gründe bisheriger außerplanmäßiger Abschreibungen entfallen sind (TEUR 5.590; Vj. TEUR 1.383). Dies betrifft im Geschäftsjahr maßgeblich Bestände, die vormals zum Rückbau vorgesehen waren und nun wieder dem Kernbestand zugeordnet sind. Aus diesem Grund entfielen im Geschäftsjahr auch außerplanmäßige Abschreibungen von Gebäudewerten dem Rückbau zugeordneter Objekte (Vj. TEUR 347). Des Weiteren fielen im Geschäftsjahr keine Bodenabwertungen nach physisch abgeschlossenem Rückbau mehr an (Vj. TEUR 64).

Die bei der Muttergesellschaft zum Verkauf vorgesehenen Objekte des Folgejahres sind zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Liegen die Erwartungen zum Verkaufspreis unter dem Buchwert, erfolgt eine

außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert (TEUR 0; Vj. TEUR 286).

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2017 im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Kernbestand festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert (TEUR 47; Vj. TEUR 1). Zuschreibungen auf Bodenwerte können nur erfolgen, wenn die Gründe für bisherige Abschreibungen entfallen sind. Analog zum Ertragswertverfahren wurden sämtliche Objekte des Kernbestandes auf derartige Fälle untersucht. Festgestellte Zuschreibungserfordernisse wurden bilanziert (TEUR 2.132; Vj. TEUR 376).

Das bewegliche Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung angesetzt.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150,00 stellen im Jahr des Zuganges Betriebsausgaben dar. Anlagegüter ab einem Wert von EUR 150,01 bis EUR 1.000,00 werden in einem Sammelposten je Wirtschaftsjahr zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben. Auf bewegliche Anlagegüter ab einem Wert von EUR 1.000,01 erfolgt die Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

**Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt. Sie werden jährlich auf das Vorliegen dauerhafter Wertminderungen bzw. notwendiger Wertaufholungen untersucht; erforderlichenfalls erfolgt eine Abschreibung/Zuschreibung auf den beizulegenden Wert.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen vermindert um Wertberichtigungen für leer stehende oder eigengenutzte Einheiten.

Die **anderen Vorräte** betreffen Heizmaterial (TEUR 11; Vj. TEUR 20), dessen Bestand zu Anschaffungskosten angesetzt ist. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

**Geleistete Anzahlungen** werden zum Nominalwert bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden unter Berücksichtigung der erfolgten Wertberichtigungen ausgebucht.

Die überfälligen Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen wurden systemseitig zu 80,0 %, die überfälligen Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen zu 50,0 % - jeweils wie im Vorjahr - wertberichtigt.

Die **flüssigen Mittel** sind zu Nennwerten angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der **Aktivseite** Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Das betrifft im Konzern im Wesentlichen Disagio für Darlehen, die über die Laufzeit der Zinsbindung aufgelöst werden.

Bei der HWG mbH wird hier auch die an die HWG KG zu zahlende Leasingrate über die 30-jährige Vertragslaufzeit abgegrenzt.

Das **gezeichnete Kapital** ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** beinhaltet Investitionszulagen für Baumaßnahmen. Die Auflösung des Sonderpostens berechnet sich nach der durchschnittlichen Restnutzungsdauer der Wohnungen im Bestand des Mutterunternehmens HWG mbH.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Langfristig sind der Teil der Rückstellung für Aufbewahrungskosten, der auf die gesetzliche Aufbewahrungspflicht entfällt, sowie die Rückstellung für künftige Betriebsprüfungen. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) und nach Ab- bzw. Aufzinsung entsprechend der vorgegebenen Zinssätze der Deutschen Bundesbank.

**Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der **Passivseite** Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Für temporäre Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden latente Steuern ermittelt. **Passive latente Steuern** resultieren aus folgenden Bilanzposten:

**Jahresabschluss**

**Konzernabschluss**

	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritte	Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritte
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	

Dem stehen **aktive latente Steuern** aus folgenden Bilanzposten gegenüber:

Jahresabschluss	Konzernabschluss
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
Sonstige Vermögensgegenstände	Sonstige Vermögensgegenstände
Sonderposten für Investitionszulage	Sonderposten für Investitionszulage
Steuerrückstellung	Steuerrückstellung
Sonstige Rückstellungen	Sonstige Rückstellungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige Verbindlichkeiten

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 31,58 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15,0 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde der unternehmensindividuelle Gewerbesteuersatz von 15,75 % berücksichtigt.

Weiterhin wurden bei dem Ansatz der aktiven latenten Steuern nutzbare steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Im Geschäftsjahr entstand im Ergebnis der Verrechnung der aktiven und passiven latenten Steuern ein Aktivüberhang, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wird.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet wurden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Für die Zwecke der Bilanzierung wird die „Einfrierungsmethode“ angewendet, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Lediglich die Modifizierung der aus dem Grundgeschäft resultierenden Zinsaufwendungen durch Derivate wird als Zinsertrag bzw. Zinsaufwand für Derivate bilanziert und ergibt saldiert den Zinsaufwand des Grundgeschäftes.

#### E. Erläuterungen zur Bilanz (Jahres- und Konzernabschluss)

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** im Jahres- und Konzernabschluss ist in den Anlagenspiegeln dargestellt (Anlagen zum Anhang). Anlagen im Bau für Sanierungen bestehender Gebäude werden wie im Vorjahr unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Neubaumaßnahmen werden unter der Position Anlagen im Bau ausgewiesen.

Bei den **Forderungen gegen die Gesellschafterin** in Gesamthöhe von TEUR 5 (Vj. TEUR 84) handelt es sich um Forderungen für den Ausgleich von Mietdifferenzen zur vorzeitigen Rückgabe von Flüchtlingswohnungen (TEUR 3) sowie um eine Weiterberechnung von Hausmeisterleistungen und Unterhaltsreinigung für eine Kindertagesstätte (TEUR 2).

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 7.816 (Vj. TEUR 6.239) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG (TEUR 7.816; Vj. TEUR 6.239).

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2017	Vj.	31.12.2017	Vj.
gegen das Finanzamt	27	96	28	97
Vorschüsse	3	0	3	0
Sonstige Forderungen	355	115	370	129
<b>Gesamt</b>	<b>385</b>	<b>211</b>	<b>401</b>	<b>226</b>

Die Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen überwiegend unter einem Jahr. Ausnahmen sind die Forderungen aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 7.816 - vertraglich bis 2038 - (Vj. TEUR 6.239) und die Forderung aus der Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung - vertraglich bis 2028 - (TEUR 106; Vj. TEUR 114).

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	3.160	3.159
sonstige liquide Mittel	5.150	1.421
<b>HWG mbH gesamt</b>	<b>8.310</b>	<b>4.580</b>
HWG KG	0	0
HGWS	205	130
<b>Konzern gesamt</b>	<b>8.515</b>	<b>4.710</b>

Disagio für Darlehen in Höhe von TEUR 305 (Vj. TEUR 470) werden als **Rechnungsabgrenzungsposten** aktiviert und über die Laufzeit der Festzinsvereinbarung gleichmäßig aufgelöst.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** im Konzernabschluss ist im Eigenkapitalpiegel dargestellt.

Die **anderen Gewinnrücklagen** in Höhe von TEUR 100 sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Im **Bilanzgewinn** des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft ist nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000 ein Gewinnvortrag von TEUR 20.139 (Vj. TEUR 14.977) enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000, einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 262 (Vj. Verlustvortrag TEUR -3.781).

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 250 (Vj. TEUR 254) aufgelöst.

Bei den **Steuerrückstellungen** handelt es sich um voraussichtliche Steuernachzahlungen für das Geschäftsjahr 2017 vom Einkommen und vom Ertrag. Es

entfallen auf Körperschaftsteuer TEUR 705 (Vj. TEUR 220), auf Solidaritätszuschlag TEUR 39 (Vj. TEUR 12) sowie auf Gewerbesteuer TEUR 878 (Vj. TEUR 196).

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2017 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2017	Vj.	31.12.2017	Vj.
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.412	2.327	1.428	2.333
Rückstellung Sanierungsausgleichsbeträge	254	1.189	254	1.189
Rückstellungen für den Personalbereich	230	252	230	252
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	158	294	158	294
Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	0	25	0	25
Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	116	117	116	117
Übrige sonstige Rückstellungen	164	60	164	60
<b>Gesamt</b>	<b>2.334</b>	<b>4.264</b>	<b>2.350</b>	<b>4.270</b>

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.200; Vj. TEUR 1.318, Konzern TEUR 1.200; Vj. TEUR 1.318), Investitionen (TEUR 144; Vj. TEUR 463, Konzern TEUR 144; Vj. TEUR 469), Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (TEUR 12; Vj. TEUR 117, Konzern: TEUR 12; Vj. TEUR 117) sowie Verwaltungskosten und Materialeinkäufe durch den Servicebetrieb (TEUR 56; Vj. TEUR 429; Konzern TEUR 72; Vj. TEUR 429).

Bei der Rückstellung für Sanierungsausgleichsbeträge handelt es sich um Ausgleichsbeträge, die gemäß Stadtratsbeschluss vom 30. September 2015 durch Eigentümer für den "Historischen Altstadt kern" zu zahlen sind (TEUR 254; Vj. TEUR 1.189).

Die Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten beinhalten auch die voraussichtlich erwarteten Kosten für künftige Betriebsprüfungen in Höhe von TEUR 10 (Vj. TEUR 10).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen Prozess- und Beratungskosten.

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** im Jahres- und Konzernabschluss ergeben sich aus dem (Konzern-) Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Anhang).

Sämtliche **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundschulden besichert. Vertragliche Regelungen mit Gläubigern sind ergänzt mit Zweck- und Abtretungserklärungen.

Der Konzern hat zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei zwei langfristigen Darlehensverträgen Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Ein Bankdarlehen dient der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten. Das zweite Bankdarlehen dient der Restrukturierung vorhandener Darlehensportfolios.

Dafür sind im Konzern und bei der HWG mbH Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet worden. Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde.

Die mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit gesicherten Kreditvolumina betragen zum Bilanzstichtag

- TEUR 35.022 (Vj. TEUR 35.888) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- TEUR 37.233 (Vj. TEUR 38.585) mit einer Laufzeit bis 30. September 2030.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus. Die Beurteilung der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wurde nach der Critical Term Match-Methode vorgenommen; es wird von einer vollständigen Effektivität ausgegangen.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken ergibt sich aus den beizulegenden Zeitwerten der Zinsswaps. Deren Ermittlung erfolgte durch die NORD/LB unter Anwendung eines Barwertmodells zu Marktpreisen und umfasst die Stückzinsen. Die beizulegenden Zeitwerte der zwei Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 insgesamt TEUR -23.873 (Vj. TEUR -27.936). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 322 (Vj. TEUR 403), die Aufwendungen TEUR 3.502 (Vj. TEUR 3.610).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin** beinhalten die voraussichtliche Gewerbesteuernachzahlung für 2016 in Höhe von TEUR 164 und den Geldeingang für den Verkauf zweier Grundstücke, bei denen der Besitzübergang erst in 2018 erfolgt ist (TEUR 17).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel (TEUR 195; Vj. TEUR 234) sowie Tilgungszuschüsse (TEUR 914; Vj. TEUR 137) passiviert.

#### F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (Jahres- und Konzernabschluss)

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2017	Vj.	2017	Vj.
Hausbewirtschaftung	88.732	86.937	88.844	86.947
darunter:				
Mieterlöse	62.668	60.934	62.668	60.934
Betriebskostenumlage	25.426	24.912	25.426	24.912
sonstige	638	1.091	750	1.101
Betreuungstätigkeit	153	48	77	24
Andere Lieferungen und Leistungen	328	404	327	399
<b>Gesamt</b>	<b>89.213</b>	<b>87.389</b>	<b>89.248</b>	<b>87.370</b>

Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 208; Vj. TEUR 159), Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen und sonstige Mietererträge (TEUR 387; Vj. TEUR 386, Konzern TEUR 499; Vj. TEUR 396) sowie Erträge aus Mietzuschuss für

Ausbaukosten im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 14; Vj. TEUR 14). Des Weiteren sind Erträge im Zusammenhang mit der Weiterberechnung für Ausstattungen von Wohnungen für Flüchtlinge (TEUR 29; Vj. TEUR 532) enthalten.

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt. Sie sind in Höhe von TEUR 209 (Vj. TEUR 116) periodenfremd.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2017	Vj.	2017	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	3.332	3.626	3.332	3.626
Tilgungszuschüsse KfW	278	235	278	235
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	289	293	289	293
Erstattung Versicherungen	914	288	914	288
Auflösung von Rückstellungen	487	521	487	525
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	186	120	186	120
Erträge aus Forderungsverfolgung	710	1	710	1
Erträge aus Skonto	0	54	0	54
Erträge aus dem Abgang von Vermögen	1	2	1	2
Erträge aus Wertschöpfungen	168	151	168	151
Sonstige Erträge	8.168	2.042	8.168	2.063
Sonstige periodenfremde Erträge	125	8	125	8
<b>Gesamt</b>	<b>14.658</b>	<b>7.341</b>	<b>14.658</b>	<b>7.366</b>

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 1.512; Konzern TEUR 1.512 periodenfremd (Vj. TEUR 1.235; Konzern TEUR 1.239). Diese beinhalten Tilgungszuschüsse, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, Erträge aus Wertschöpfungen und sonstige Erträge früherer Jahre sowie periodenfremde Erstattungen von Versicherungen TEUR 265; Vj. TEUR 13) und Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (TEUR 3; Vj. TEUR 187).

Die Position „Sonstige Erträge“ enthält im Geschäftsjahr Zuschreibungen auf den Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren (TEUR 5.590; Konzern TEUR 5.590; Vj. TEUR 1.383; Konzern TEUR 1.383), Bodenzuschreibungen nach Prüfung der Bodenrichtwerte auf Entfall bisheriger Abschreibungsgründe (TEUR 2.132; Konzern

TEUR 2.132; Vj. TEUR 376; Konzern TEUR 376) sowie eine Berichtigung des Abschreibungsplans (TEUR 233; Konzern TEUR 233).

Die Zuschreibungen stellen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung im Sinne von § 285 Nr. 31 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 23 dar.

Die **Abschreibungen** betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2017	Vj.	2017	Vj.
<b>planmäßige Abschreibungen:</b>				
Grundstücke und Bauten	10.354	10.906	11.916	12.338
Betriebs- und Geschäftsausstattung	274	371	274	371
immaterielle Wirtschaftsgüter	207	167	207	167
<b>außerplanmäßige Abschreibungen:</b>				
von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	0	347	0	347
nach dem Ertragswertverfahren	3.671	163	3.671	163
auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	0	64	0	64
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	47	1	47	1
von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken des Anlagevermögens	0	286	0	286
<b>Gesamt</b>	<b>14.553</b>	<b>12.305</b>	<b>16.115</b>	<b>13.737</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen stellen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung im Sinne von § 285 Nr. 31 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 23 dar.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2017	Vj.	2017	Vj.
sächliche Verwaltungskosten	2.492	2.219	2.492	2.219
Aufwand aus Forderungen	1.608	651	1.608	653
Leasingaufwand	12	5	12	5
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	1.078	986	1.078	986
Zuführung sonstige Rückstellungen	80	620	80	620
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	129	645	129	645
sonstige Aufwendungen	479	1.908	581	2.020
sonstige periodenfremde Aufwendungen	73	34	74	36
<b>Gesamt</b>	<b>5.951</b>	<b>7.068</b>	<b>6.054</b>	<b>7.184</b>

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 196; Konzern TEUR 198 periodenfremd (Vj. TEUR 325; Konzern TEUR 328). Diese beinhalten Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen sowie sonstige Aufwendungen früherer Jahre.

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögen betreffen im Wesentlichen im Vorjahr aktivierte Eigen- und Fremdleistungen für Investitionsvorhaben (TEUR 124; Konzern TEUR 124; Vj: TEUR 215; Konzern TEUR 215). TEUR 5 sind laufende Abgänge von Vermögen.

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im **Aufwand Hausbewirtschaftung/Instandhaltung** in Höhe von TEUR 163 (Vj. TEUR 49) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 7) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 2 (Vj. TEUR 5).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2017	Vj.	2017	Vj.
Zinsen für Darlehen	8.145	8.956	11.481	12.322
sonstige Zinsaufwendungen	0	1	0	1
<b>Gesamt</b>	<b>8.145</b>	<b>8.957</b>	<b>11.481</b>	<b>12.323</b>

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2017	Vj.	2017	Vj.
laufende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	1.008	216	1.008	216
laufende Gewerbesteuer	1.139	425	1.139	425
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	0	-64	0	-64
Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag frühere Jahre	88	0	88	0
Gewerbesteuer frühere Jahre	1	0	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.236</b>	<b>577</b>	<b>2.236</b>	<b>577</b>

#### G. Haftungsverhältnisse/Außerbilanzielle Geschäfte/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beträgt bei der HWG mbH insgesamt TEUR 24.460 (Vj. TEUR 6.088).

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge der HGWS beträgt insgesamt TEUR 0 (Vj. TEUR 8.116).

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern im Wesentlichen in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 570 (Vj. TEUR 561).

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich für die HWG mbH aus dem Mietvertrag mit der HWG KG, nach welchem die HWG mbH die durch die HWG KG erworbenen Grundstücksbestände zurück mietet. Der Mietvertrag beinhaltet die vierteljährliche Zahlung von Mieten und eines Verwaltungshonorars durch die HWG mbH an die HWG KG sowie die Ansparung eines Mieterdarlehens, das der Rücknahme der veräußerten Mietobjekte im Jahr 2038 dient. Bis zum Jahr 2038 sind dafür nach derzeitiger Kalkulation Leasingraten in Gesamthöhe von TEUR 94.781 (Vj. TEUR 100.949) zu zahlen. Die Leasingraten werden über die Laufzeit des Vertrages

regelmäßig über den Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt. Des Weiteren haftet die HWG mbH gegenüber der NORD/LB befristet bis zum 30. Juni 2018 bis zu einem Betrag von TEUR 10.000, sofern die HWG KG den Zins- und Tilgungsleistungen aus ihren Darlehensverpflichtungen nicht nachkommt. Mit einer Inanspruchnahme ist derzeit nicht zu rechnen. Nach derzeitiger Kalkulation sind die Darlehen der HWG KG zum Ende der 30-jährigen Laufzeit des Vertrages im Jahr 2038 vollständig getilgt.

Zum Bilanzstichtag waren Darlehen in Höhe von gesamt TEUR 22.633 (Vj. TEUR 9.375) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert.

Für 18 PKW (Vj. 19) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von TEUR 47 (Vj. TEUR 49) vertraglich vereinbart.

Aus den dargestellten außerbilanziellen Geschäften ergeben sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine bestandsgefährdenden Risiken für die HWG mbH und den Konzern.

#### H. Sonstige Angaben

Das **Gesamthonorar für Wirtschaftsprüfer** (nach § 285 Nr. 17, § 314 Nr. 9 HGB) betrug im Geschäftsjahr 2017 TEUR 119 (Vj. TEUR 71). TEUR 70 betreffen Prüfungsleistungen (Vj. TEUR 71), davon TEUR 5 Tochter- und Beteiligungsunternehmen (Vj. TEUR 14). TEUR 30 (Vj. TEUR 0) entfallen auf sonstige Beratungsleistungen, davon TEUR 0 für Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Steuerberatungsleistungen durch den Abschlussprüfer sind in Höhe von TEUR 19 (Vj. TEUR 0) enthalten, davon TEUR 3 für Beteiligungsunternehmen. Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2017 wurde eine Rückstellung gebildet.

Als **Geschäftsführer** ist Herr Jürgen Marx bestellt und tätig, er vertritt die Gesellschaft allein. Hinsichtlich der Angaben zu den **Bezügen der Geschäftsführung** nach § 285 Nr. 9a, § 314 Nr. 6a HGB macht die Gesellschaft von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

Der **Aufsichtsrat** der Muttergesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Bernd Wiegand Vorsitzender des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale)
Peter Zojesky Arbeitnehmervertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender
Dirk David Arbeitnehmervertreter	Teamleiter Servicebetrieb
Christian Feigl Stadtrat	Denkmalpfleger/Einzelhändler
Melanie Fritz Arbeitnehmervertreterin	Teamleiterin Rechnungswesen
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Johannes Krause Stadtrat	DGB-Regionsgeschäftsführer
Elisabeth Nagel Stadträtin	Angestellte
Uwe Rothe Arbeitnehmervertreter	Wohnungsverwalter
Frank Sängler Stadtrat	Finanzökonom
Manfred Sommer sachkundiger Einwohner	freiberuflicher Architekt
Michael Sprung Stadtrat	Diplomingenieur

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 25 (Vj. TEUR 24).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2017 Aufwandsentschädigungen in Gesamthöhe von TEUR 6 (Vj. TEUR 2).

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug in den Bereichen:

	2017	Vj.
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Angestellte	137	139
Technische Angestellte	26	28
Gewerbliche Mitarbeiter	63	64
	<b>227</b>	<b>232</b>
Auszubildende	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>232</b>	<b>237</b>

Die Mitarbeiter sind alle beim Mutterunternehmen beschäftigt. Das Tochterunternehmen HWG KG beschäftigt keine Mitarbeiter. Ein Mitglied der Geschäftsführung der HGWS ist Abteilungsleiterin der HWG mbH.

Die Veröffentlichung des Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016 der HWG mbH ist am 7. März 2018 im elektronischen Bundesanzeiger erfolgt. Der Konzernabschluss wurde am 4. Januar 2018 veröffentlicht.

#### I. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2017 in Höhe von EUR 2.059.459,27 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2016 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2016 in Höhe von EUR 5.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 20.139.035,25 auf das Geschäftsjahr 2017 vorgetragen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2017 beträgt damit für die HWG mbH EUR 38.674.168,63. Die Geschäftsführung wird als Gewinnverwendung eine Ausschüttung in Höhe von EUR 5.000.000,00 und einen Gewinnvortrag in Höhe von EUR 33.674.168,63 auf das Jahr 2018 vorschlagen.

#### J. Nachtragsbericht

Zwischen der HWG mbH und dem Betriebsrat ist unter dem Datum vom 7. Dezember 2017 eine Betriebsvereinbarung zur Umsetzung des gesetzlichen Anspruches auf Entgeltumwandlung nach § 1a BetrAVG und zur Arbeitgeberbeteiligung geschlossen worden, die zum 1. Januar 2018 in Kraft tritt. Demnach zahlt die HWG mbH Arbeitnehmern, die eine Vereinbarung zu Gunsten einer betrieblichen Altersversorgung über die Öffentliche Lebensversicherung Sachsen-Anhalt mit der HWG mbH abschließen und die Möglichkeit zur Entgeltumwandlung nutzen, einen monatlichen arbeitgeberfinanzierten Beitragsteil.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.

Halle (Saale), 28. März 2018

  
Jürgen Marx  
Geschäftsführer

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2017	Zugänge	davon aktivierte Fremdkapital- zinsen	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.127.868,18	239.808,32	0,00	0,00	3.230,96	1.364.445,54
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	767.864.095,81	20.560.855,77	0,00	-1.489.896,55	2.246.321,62	784.688.733,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.318.105,58	306.842,22	0,00	97.069,91	635.257,48	30.866.760,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.886.376,75	4.034,55	0,00	84.884,27	2.842.897,42	3.132.398,15
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	312.256,56	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3.203.712,75	166.371,25	0,00	0,00	45.698,06	3.324.385,94
6. Anlagen im Bau	0,00	439.804,66	0,00	1.838.773,15	0,00	2.278.577,81
7. Bauvorbereitungskosten	51.793,75	19.991,50	0,00	-6.198,50	34.574,75	31.012,00
8. Geleistete Anzahlungen	37.088,15	488.469,60	0,00	-524.632,28	0,00	925,47
	<b>807.673.429,35</b>	<b>21.986.369,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.804.749,33</b>	<b>823.855.049,57</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00
2. Beteiligungen	4.150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.150.000,00
3. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	<b>4.160.240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.160.240,00</b>
	<b>812.961.537,53</b>	<b>22.226.177,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.807.980,29</b>	<b>829.379.735,11</b>

	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.1.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres planmäßig	außer- planmäßig	Um- buchungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	<b>752.859,18</b>	<b>208.742,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>986,68</b>	<b>0,00</b>	<b>958.616,27</b>	<b>405.829,27</b>
	<b>251.867.068,07</b>	<b>9.644.587,55</b>	<b>3.124.053,42</b>	<b>22.491,66</b>	<b>1.727.957,73</b>	<b>7.635.830,43</b>	<b>255.294.412,54</b>	<b>529.394.320,87</b>
	<b>8.988.516,62</b>	<b>709.653,58</b>	<b>594.386,69</b>	<b>44.999,17</b>	<b>471.631,63</b>	<b>275.732,17</b>	<b>9.590.192,26</b>	<b>20.486.567,97</b>
	<b>4.696.819,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.772,26</b>	<b>2.815.769,62</b>	<b>21.369,27</b>	<b>1.928.452,75</b>	<b>1.203.945,40</b>
	<b>22.381,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.381,56</b>	<b>0,00</b>	<b>312.256,56</b>
	<b>2.437.376,30</b>	<b>273.482,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.201,89</b>	<b>0,00</b>	<b>2.666.657,20</b>	<b>657.728,74</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.278.577,81</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.012,00</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>925,47</b>
	<b>268.012.161,93</b>	<b>10.627.723,92</b>	<b>3.718.440,11</b>	<b>136.263,09</b>	<b>5.059.560,87</b>	<b>7.955.313,43</b>	<b>269.479.714,75</b>	<b>554.375.334,82</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.990,00</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.150.000,00</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>250,00</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.160.240,00</b>
	<b>268.765.021,11</b>	<b>10.834.466,69</b>	<b>3.718.440,11</b>	<b>136.263,09</b>	<b>5.060.546,55</b>	<b>7.955.313,43</b>	<b>270.438.331,02</b>	<b>558.941.404,09</b>
								<b>544.196.516,42</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2017
	1.1.2017	Zugänge	davon aktivierte Fremdkapital- zinsen	Um- buchungen	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.127.868,18	239.808,32	0,00	0,00	3.230,96	1.364.445,54
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	893.572.128,63	23.687.926,80	68.394,90	-1.489.896,55	2.246.321,62	913.523.837,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.318.105,58	306.842,22	0,00	97.069,91	635.257,48	30.086.760,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.973.654,26	4.034,55	0,00	84.884,27	2.842.897,42	3.219.675,66
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	312.256,56	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.203.712,74	166.371,25	0,00	0,00	45.698,06	3.324.385,93
6. Anlagen im Bau	0,00	439.804,66	0,00	1.838.773,15	0,00	2.278.577,81
7. Bauvorbereitungskosten	51.793,75	19.991,50	0,00	-6.198,50	34.574,75	31.012,00
8. Geleistete Anzahlungen	37.088,15	488.469,60	0,00	-524.632,28	0,00	925,47
	<b>933.468.739,67</b>	<b>25.113.440,58</b>	<b>68.394,90</b>	<b>0,00</b>	<b>5.804.749,33</b>	<b>952.777.430,92</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	<b>934.696.857,85</b>	<b>25.353.248,90</b>	<b>68.394,90</b>	<b>0,00</b>	<b>5.807.980,29</b>	<b>954.142.126,46</b>

	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte			
	1.1.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Um- buchungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	<b>752.859,18</b>	<b>206.742,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>985,68</b>	<b>0,00</b>	<b>958.616,27</b>	<b>406.829,27</b>	<b>375.009,00</b>
	302.065.151,20	11.206.537,28	3.124.053,42	22.491,66	1.727.957,73	7.635.830,43	307.054.445,40	606.469.391,86	591.506.977,43
	8.988.516,62	709.653,58	594.386,69	44.999,17	471.631,63	275.732,17	9.590.192,26	20.496.567,97	21.329.588,96
	4.737.290,89	0,00	0,00	68.772,26	2.815.769,62	21.369,27	1.968.924,26	1.250.751,40	1.236.363,37
	22.381,56	0,00	0,00	0,00	0,00	22.381,56	0,00	312.256,56	289.875,00
	2.437.376,29	273.482,79	0,00	0,00	44.201,89	0,00	2.666.657,19	657.728,74	766.336,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.278.577,81	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.012,00	51.793,75
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	925,47	37.088,15
	<b>318.260.716,56</b>	<b>12.189.673,66</b>	<b>3.718.440,11</b>	<b>136.263,09</b>	<b>5.059.560,87</b>	<b>7.955.313,43</b>	<b>321.280.219,11</b>	<b>631.497.211,81</b>	<b>615.218.023,11</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
	<b>319.003.676,74</b>	<b>12.396.418,42</b>	<b>3.718.440,11</b>	<b>136.263,09</b>	<b>5.060.546,55</b>	<b>7.955.313,43</b>	<b>322.238.835,38</b>	<b>631.903.291,08</b>	<b>615.693.282,11</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017

	2017			Gesamt
	Restlaufzeit			
	bis ein Jahr	zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1</sup>	16.347.648,11	69.438.935,64	199.048.459,66	284.835.043,41
2. Erhaltene Anzahlungen	27.436.046,00	0,00	0,00	27.436.046,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.358.565,11	10.795,26	0,00	2.369.360,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.163.833,40	370.642,08	0,00	3.534.475,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	180.667,00	0,00	0,00	180.667,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	781,39	0,00	0,00	781,39
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.343.639,93	13.266,19	0,00	1.356.906,12
– davon aus Steuern –	232.815,41	0,00	0,00	232.815,41
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>50.831.180,94</b>	<b>69.833.639,17</b>	<b>199.048.459,66</b>	<b>319.713.279,77</b>

<sup>1</sup> Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.

	2016			Gesamt
	Restlaufzeit			
	bis ein Jahr	zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	15.921.101,63	64.534.587,43	202.307.733,46	282.763.422,52
	27.352.822,63	0,00	0,00	27.352.822,63
	1.674.582,33	18.285,39	0,00	1.692.867,72
	2.195.356,73	182.349,26	5.190,00	2.382.895,99
	163.667,00	0,00	0,00	163.667,00
	5.592,88	0,00	0,00	5.592,88
	674.786,13	112.726,42	0,00	787.512,55
	417.523,91	0,00	0,00	417.523,91
	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>47.987.909,33</b>	<b>64.847.948,50</b>	<b>202.312.923,46</b>	<b>315.148.781,29</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017

	2017			Gesamt
	Restlaufzeit			
	bis ein Jahr	zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1</sup>	19.685.926,97	84.327.671,86	250.926.501,29	354.940.100,12
2. Erhaltene Anzahlungen	27.436.046,00	0,00	0,00	27.436.046,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.358.565,11	10.795,26	0,00	2.369.360,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.193.148,02	370.642,08	0,00	3.563.790,10
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	180.667,00	0,00	0,00	180.667,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.441.090,31	13.266,18	0,00	1.454.356,49
– davon aus Steuern –	232.815,41	0,00	0,00	232.815,41
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>54.295.443,41</b>	<b>84.722.375,38</b>	<b>250.926.501,29</b>	<b>389.944.320,08</b>

<sup>1</sup> Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.

	2016			Gesamt
	Restlaufzeit			
	bis ein Jahr	zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	19.005.321,98	78.810.093,51	254.346.815,82	352.162.231,31
	27.352.822,63	0,00	0,00	27.352.822,63
	1.674.582,33	18.285,39	0,00	1.692.867,72
	2.849.930,78	182.349,26	5.190,00	3.037.470,04
	163.667,00	0,00	0,00	163.667,00
	680.641,94	112.726,42	0,00	793.368,36
	417.986,76	0,00	0,00	417.986,76
	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>51.726.966,66</b>	<b>79.123.454,58</b>	<b>254.352.005,82</b>	<b>385.202.427,06</b>

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2017

Konsolidierungskreis	
Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital
	%
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)	100,00
HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	99,90
Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH, Halle (Saale)	50,00

## **Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)**

### **Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017**

1.	Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns .....	2
1.1	Geschäftsmodell.....	2
1.2	Unternehmensstrategien und -ziele.....	2
1.3	Konsolidierungskreis .....	3
2.	Wirtschaftsbericht.....	4
2.1	Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung.....	4
2.2	Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH.....	6
2.3	Geschäftsverlauf.....	7
2.3.1	Hausbewirtschaftung .....	8
2.3.2	Bestands- und Quartiersentwicklung .....	10
2.3.3	Personal und Organisation .....	13
2.4	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns .....	15
2.4.1	Vermögenslage.....	15
2.4.2	Finanzlage .....	18
2.4.3	Ertragslage .....	21
2.4.4	Gesamtaussage.....	25
3.	Chancen- und Risikobericht .....	25
4.	Prognosebericht .....	32

## 1. Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

Die Basis für das unternehmerische Handeln der Gesellschaft, welche ihr Tätigkeitsfeld auf dem regionalen Immobilienmarkt der Stadt Halle (Saale) hat, ist der Gesellschaftsvertrag. Darin ist der Gegenstand/der Zweck der Gesellschaft festgehalten.

Der Gegenstand/der Zweck der Gesellschaft besteht vorrangig in einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Preisbildung für die Überlassung der Mietwohnungen soll dabei angemessen sein, d. h. unter anderem eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals unter Berücksichtigung einer Gesamtkapitalrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Die alleinige Gesellschafterin der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ist die Stadt Halle (Saale). Der Geschäfts- und Tätigkeitssitz ist Halle (Saale).

Das Handeln der Gesellschaft ist im Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 1992 (letzte Änderung mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 19. September 2007) sowie in Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat geregelt. Darüber hinaus ist die Gesellschaft zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Halle (Saale) verpflichtet.

### 1.2 Unternehmensstrategien und -ziele

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft orientiert sich am Wohnraumversorgungsauftrag und den Renditeerwartungen des Gesellschafters. Das Portfolio der Gesellschaft ist dementsprechend auf eine ausgewogene Wohnraumversorgung in allen Preissegmenten ausgerichtet. Ein solides wirtschaftliches Fundament bildet die Voraussetzung für soziales, ökologisches und städtebauliches Engagement.

Vor diesem Hintergrund sieht die Gesellschaft Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, welches unter Berücksichtigung von ökonomischen, gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten entwickelt und bewirtschaftet werden muss. Dies bedarf eines

ausgewogenen Portfolios, welches Immobilien mit unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten für differenzierte Zielgruppen umfasst.

Der Abschluss des ersten Investitionszyklus sowie des Portfoliobereinigungsprozesses, eine konstante Kreditverschuldung, die Erwirtschaftung höherer Einnahmeüberschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Erhalt der sozialen Durchmischung in den Beständen sind dabei strategische Zielstellungen zur nachhaltigen Sicherung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit der Gesellschaft.

Zur Umsetzung dieser strategischen Zielstellungen hat die Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates Themenschwerpunkte und dazugehörige Handlungsgrundsätze definiert. Hierzu gehören Mieter- und sonstige Serviceleistungen, die Bestands- und Quartiersentwicklung, Personal und Organisation sowie das Finanzmanagement.

### 1.3 Konsolidierungskreis

Mutterunternehmen des Konzerns ist die Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (HWG mbH) mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Halle (Saale).

In den Konzernabschluss sind das Mutterunternehmen und die Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, (HWG KG) und die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH, Halle (Saale), (HGWS) (quotale) einbezogen.

Stammkapital und Beteiligungsverhältnisse im Konzern HWG mbH werden wie folgt gehalten:

Gesellschaft	HWG mbH	HWG KG	HGWS
Gesellschafter	Stadt Halle (Saale)	HWG mbH	HWG mbH
Anteile	100 Prozent	99,9 Prozent	50 Prozent
Stammeinlage	102.259.000 Euro	9.990 Euro	50.000 Euro

Unternehmensgegenstand der HWG KG ist ausschließlich der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung und Verwertung der von der HWG mbH im Jahre 2008 durch ein Sale-and-Lease-Back-Geschäft an die Tochtergesellschaft veräußerten Bestände.

Die HWG KG hält die zu verwaltenden Bestände bilanziell in ihrem Anlagevermögen. Die HWG KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter. Die Bestände werden durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft bewirtschaftet, der auch das Ergebnis zufließt.

Unternehmensgegenstand der HGWS ist die Sicherung des Wohnungsbestandes in der Stadt Halle (Saale) durch den Erwerb, die Sanierung, den Neubau und die Bewirtschaftung von hochwertigen, überwiegend für Wohnzwecke geeigneten Immobilien, insbesondere aus dem Veräußerungsbestand des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale).

Die HGWS hält die zu verwaltenden Bestände bilanziell in ihrem Anlagevermögen. Sie verfügt bis auf zwei Geschäftsführer über keine eigenen Mitarbeiter. Die Geschäftsführer sind nicht bei der HGWS angestellt. Die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die HGWS erfolgt durch die HWG mbH. Die HGWS vermietet ihre Bestände zum Zweck der gewerblichen Weitervermietung an die HWG mbH.

Die Ausführungen im Lagebericht gelten, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, für den Jahresabschluss sowie für den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2017 erneut kräftig gewachsen. Getragen von den privaten Binnenkonsumausgaben stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,2 Prozent. Das Wirtschaftswachstum liegt damit fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre<sup>1</sup>.

An dieser Wirtschaftsleistung waren im Jahresdurchschnitt rund 44,3 Millionen Erwerbstätige beteiligt, die höchste Zahl seit der Wiedervereinigung. Negative demografische Effekte konnten durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen werden.

<sup>1</sup> Pressemitteilung Nr. 11 des Statistischen Bundesamtes vom 11.01.2018

Die Arbeitslosenquote sank vor diesem Hintergrund um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.<sup>2</sup>

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland hat im Jahr 2017 so stark zugenommen, wie seit Jahren nicht mehr. Der Anstieg betrug 3,9 Prozent.<sup>3</sup>

Die Stadt Halle (Saale), ein Oberzentrum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, ist ein wachsender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort und profitiert von diesen gesamtdeutschen Entwicklungen. So wird beispielsweise die Arbeitslosenquote in der Stadt Halle (Saale) im Jahr 2017 voraussichtlich deutlich zurückgegangen sein. Zum Ende des dritten Quartals 2017 war die Arbeitslosenquote im Vergleich zum dritten Quartal 2016 um 0,8 Prozentpunkte<sup>4</sup>, und damit deutlicher als auf Bundesebene<sup>5</sup>, gesunken.

Die positive Standortentwicklung spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) wieder. Seit dem Jahr 2010 steigt die Zahl der Einwohner kontinuierlich. Der Zuwachs bei der Bevölkerung im Jahr 2017 betrug fast 1.400 Einwohner bzw. ca. 0,6 Prozent.<sup>6</sup>

Die positive Bevölkerungsentwicklung sowie der gleichzeitig leicht rückläufige Wohnungsbestand<sup>7</sup> in der Stadt Halle (Saale) führen zunehmend zu einer Verknappung von Wohnraum. Dies zeigt sich in der verstärkt differenzierten Entwicklung der Stadtteile sowie in den im Rahmen der Neuvermietung erzielbaren höheren Mieten.

Dennoch sind in Sachsen-Anhalt im Jahr 2017 die Nettokaltmieten insgesamt mit 0,6 Prozent im geringeren Ausmaß gestiegen als im Vorjahr (1,2 Prozent). Die Wohnungsnebenkosten haben sich mit 1,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (0,5 Prozent) hingegen wieder deutlicher erhöht. Die Mietenentwicklung blieb damit deutlich hinter der des Verbraucherpreisindex zurück. Die Verbraucherpreise stiegen um

<sup>2</sup> Begleitmaterial des Statistischen Bundesamtes zur Pressekonferenz am 11. Januar 2018 – „Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland“, Seiten 32 und 34

<sup>3</sup> Begleitmaterial des Statistischen Bundesamtes zur Pressekonferenz am 11. Januar 2018 – „Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland“, Seite 20

<sup>4</sup> Statistischer Quartalsbericht Stadt Halle (Saale), 3. Quartal 2017, Seite 39

<sup>5</sup> Arbeitsmarktdaten des Statistischen Bundesamtes für Zeitraum Sept. 2016 bis Sept. 2017, Stand 15.01.2018, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210.html>

<sup>6</sup> Bevölkerungsentwicklungsdaten der Stadt Halle (Saale), <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik/Bevoelkerung/Bevoelkerungsentwick-06050/>

<sup>7</sup> Statistischer Quartalsbericht Stadt Halle (Saale), 3. Quartal 2017, Seite 23; Statistischer Quartalsbericht Stadt Halle (Saale), 3. Quartal 2016, Seite 21; Statistischer Quartalsbericht Stadt Halle (Saale), 3. Quartal 2015, Seite 35

1,6 Prozent<sup>8</sup>. Eine Ursache liegt in dem abnehmenden Mieterhöhungspotential bei Bestandsmietverträgen aufgrund fehlender qualifizierter Mietspiegel in den Großstädten Sachsen-Anhalts.

Deutlich dynamischer entwickelten sich im Berichtsjahr die Baupreise. Der Preisindex für Bauwerksarten und Instandhaltung des Landes Sachsen-Anhalt nahm bis zum November 2017 im Vergleich zum November 2016 um 3,1 Prozent<sup>9</sup> zu. Der Preisanstieg in diesem Wirtschaftsbereich fällt damit fast doppelt so hoch aus, wie noch im Vergleichszeitraum im Vorjahr (1,6 Prozent)<sup>10</sup>.

## 2.2 Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH

Die HWG mbH hat sich im Hinblick auf ihre Vermögens- und Ertragslage weiter positiv entwickelt. Dies zeigen die seit mehr als einem Jahrzehnt positiven Jahresergebnisse sowie das Wachstum von Vermögen und Bilanzsumme.

Seit dem Jahr 2008 wird die Entwicklungsgeschwindigkeit durch Gewinnausschüttungen an den alleinigen Gesellschafter, die Stadt Halle (Saale), und durch sonstige Anforderungen des Gesellschafters geprägt. Die vom Gesellschafter beschlossenen Gewinnausschüttungen blieben in den letzten Jahren mit EUR 5 Mio. unverändert. Eine Gewinnausschüttung ist in gleicher Höhe in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft berücksichtigt.

Die Entwicklung am haleschen Immobilienmarkt zeigt weiterhin eine zunehmende Differenzierung zwischen den einzelnen Stadtteilen. Insbesondere innenstadtnahe Stadtteile weisen eine gleichbleibende bis positive Bevölkerungsentwicklung auf. Die Stadtviertel im Stadtbezirk Mitte verzeichnen seit Jahren den größten Zuwachs an Einwohnern. Hier hat die Gesellschaft investiert und auch für die nächsten Jahre ihren Investitionsschwerpunkt gesetzt.

Die Gesellschaft profitiert mit ihrem diversifizierten Portfolio von den Wanderungspräferenzen. Die Lagevorteile von Teilen ihres Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren ihre Marktposition.

<sup>8</sup> Pressemitteilung 10/2018 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 15.01.18

<sup>9</sup> Pressemitteilung 17/2018 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 22.01.18

<sup>10</sup> Pressemitteilung 8/2017 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 12.01.17

Die Gesellschaft investiert auch in Stadtumbauquartieren. Dieser Teilmarkt hat sich durch diese Investitionen in Verbindung mit Rückbau und Quartiersarbeit konsolidiert. Er bleibt bedeutsam für die Erfüllung des Gesellschaftsauftrages. Zur langfristigen Sicherung der Marktsituation in diesen Stadtteilen wird die Gesellschaft dort zukünftig ihre Quartiersarbeit und die Investitionstätigkeit ausbauen.

Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Gesellschaft im Hinblick auf die Investitionstätigkeit wird derzeit auch von der aktuellen Marktsituation im Baugewerbe beeinflusst. Dies machte im Berichtsjahr teilweise eine Zurückstellung oder zeitliche Verschiebung von Investitionsmaßnahmen erforderlich. Kurz- bis mittelfristig hat sich die Gesellschaft planungsseitig auf diese Situation eingestellt. Derzeit kann jedoch nicht abgeschätzt werden, ob diese Entwicklungen länger anhalten. Der Aufsichtsrat wird sich deshalb im Jahr 2018 mit dem weiteren Vorgehen befassen.

## 2.3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2017 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet.

Die Gesellschaft nutzt zur Steuerung finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Zu den wichtigsten wird nachfolgend ausgeführt.

Weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von Bedeutung zum Erreichen der Leistungsziele. Sie sind für die Entwicklung der Vermögens- Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung.

In der Hausbewirtschaftung wurde das wichtigste wirtschaftliche Leistungsziel, die Einnahmen aus der Vermietung, übertroffen. Die angestrebte Leerstandsquote wurde nicht erreicht. Sie liegt auf dem Vorjahresniveau und weiterhin unter dem städtischen Durchschnitt.

Die geplante Realisierung von Sanierungsmaßnahmen wurde dort umgesetzt, wo die Gesellschaft im Rahmen der Vergabeverfahren angemessene Baupreise erzielen konnte. Andernfalls wurden Maßnahmen verschoben oder verzögerten sich Preisfindungsverfahren.

In 2017 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 20.595 (Vj. TEUR 11.291). Das Jahresergebnis fällt damit etwa 10 Millionen Euro höher aus als geplant.

Das überplanmäßige Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus außerordentlichen Erträgen in Folge außerplanmäßiger Zuschreibungen auf Bodenwerte und nach dem Ertragswertverfahren. Diese überstiegen die vorzunehmenden Abschreibungen. Rückbaumaßnahmen zur Marktberreinigung sieht die Gesellschaft nicht mehr vor. Deshalb entfielen auch geplante außerordentliche Abschreibungen wegen bevorstehendem Rückbau. Die Gesamtheit der Bewertungen des Anlagevermögens hat eine positive Ergebnisauswirkung von TEUR 4.237 (Vj. TEUR 898).

Weiteres zum Jahresergebnis wird unter 2.4.3 Ertragslage ausgeführt.

### 2.3.1 Hausbewirtschaftung

Die Hausbewirtschaftung bildet das Kerngeschäft der Muttergesellschaft HWG mbH. Schwerpunkt der Hausbewirtschaftung ist die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen im eigenen Bestand sowie im angemieteten Bestand des Tochterunternehmens HWG KG. Mit der Fertigstellung des Wohnparks im Paulusviertel erweiterte sich im Verlaufe des Berichtsjahres die Bewirtschaftungsaufgabe um den angemieteten Bestand der HGWS mbH.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete Bestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Verkäufe, Sanierungen und die Anmietung der Bestände der Beteiligungsgesellschaft HGWS mbH angepasst.

Entgegen dem langfristigen Entwicklungstrend ist damit der bewirtschaftete Bestand der Gesellschaft erstmals nicht rückläufig. Zum 31. Dezember 2017 verfügt der Konzern über 17.766 Wohneinheiten (Vj. 17.738) und 269 Gewerbeeinheiten (Vj. 278).

HWG mbH	Wohnungen	Gewerbe	sonstige
eigener Bestand	15.410	244	1.890
angemieteter Bestand HWG KG	2.240	20	222
angemieteter Bestand HGWS	116	5	136
<b>Konzern 2017</b>	<b>17.766</b>	<b>269</b>	<b>2.248</b>
Konzern 2016	17.738	278	2.131
Veränderung	28	-9	117

Die Planungen für das Berichtsjahr sahen einen leichten Rückgang des bewirtschafteten Bestandes vor. Insbesondere durch Änderungen bei der objektbezogenen Abfolge der in den Jahren 2017/2018 geplanten Verkäufe und der zeitlichen Umsetzung dieser Verpflichtungsgeschäfte treten diese Bestandsveränderungen erst im Folgejahr ein.

Die Gesellschaft geht aufgrund des Abschlusses der Portfoliobereinigung im Jahr 2018 und der Neubautätigkeit perspektivisch von einem zu bewirtschaftenden Bestand auf dem derzeitigen Niveau aus.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft entfallen überwiegend auf die Hausbewirtschaftung. Sie entwickeln sich seit Jahren unabhängig von der Bestandsentwicklung positiv. Im Geschäftsjahr 2017 konnten Ergebnisse über dem Plan erreicht werden.

Der wesentliche Teil der Umsatzerlöse entfiel dabei auf die Umsätze aus Sollmieten. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.863 bzw. 2,9 Prozent angestiegen. Somit haben sich auch die durchschnittlichen Sollmieten für alle Nutzungsarten positiv entwickelt. Sie betragen im Berichtsjahr 5,36 Euro/m<sup>2</sup> (Vj. 5,20 Euro/m<sup>2</sup>). Insbesondere im Rahmen der Anschlussvermietung nach Fluktuation und bei der Neuvermietung nach Investitionen konnten in 2017 überplanmäßige Mieten erzielt werden. Verschobene Investitionsmaßnahmen wirkten sich in Anbetracht der ursprünglich geplanten Fertigstellungstermine nicht oder nur geringfügig auf die Umsätze aus Sollmieten aus.

Der Leerstand in dem vom Konzern bewirtschafteten Bestand ist entgegen der Jahresplanung 2017, welche einen Leerstandsabbau auf 5,4 Prozent vorsah, im Berichtsjahr leicht gestiegen auf 6,3 Prozent (Vorjahr 6,1 Prozent). Insbesondere in den Stadtteilen, in denen entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung in den letzten zehn Jahren weiterhin Bevölkerungsverluste zu verzeichnen waren, konnten nicht die erforderlichen Anschlussvermietungsquoten erreicht werden. Zu eingeleiteten und geplanten Maß-

nahmen zum Leerstandsabbau wird unter 3. Chancen- und Risikobericht / Mietertragsrisiko ausgeführt.

Darüber hinaus wirkten sich die Steuerungsmaßnahmen beim Baukostenrisiko aufgrund verschobener Investitionsmaßnahmen negativ auf die geplante Leerstandsentwicklung aus. Dieser geplante Leerstandsabbau wird demnach verzögert eintreten.

Die Leerstandsverluste auf Sollmieten sind dementsprechend im Jahr 2017 um TEUR 130 bzw. 3,7 Prozent angestiegen, konnten aber durch die Steigerung der Umsätze aus Sollmieten mehr als kompensiert werden. Die Umsätze aus Sollmieten abzüglich der Leerstandsverluste wurden somit im Berichtsjahr um TEUR 1.733 bzw. 2,8 Prozent verbessert.

Die Leerstandsquote liegt weiterhin unter dem Durchschnitt in der Stadt Halle (Saale).

### **2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung**

#### *Bauinvestitionen*

Ein wichtiger Baustein der Unternehmensplanungen ist eine angemessene und maßvolle Investitionspolitik. Das Ziel besteht darin, die Wohn- und Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter bedarfsgerecht zu erhalten und zu verbessern. Gleichzeitig soll Wohnraum für Bevölkerungsgruppen aller Einkommensschichten gesichert werden.

Zur Erreichung dieser Ziele und damit auch zur Festigung und zum Ausbau der Marktposition der Gesellschaft ist weiterhin eine nachfrageinduzierte und nachhaltigkeitsorientierte Qualifizierung des Portfolios durch Modernisierung von Beständen erforderlich. Der Abschluss des ersten Investitionszyklus ist eine wesentliche strategische Zielstellung der Gesellschaft.

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2017 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 21.077 (Vj. TEUR 15.345) realisiert. Damit investierte die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr in ihre Bausubstanz.

Einschließlich Bauvorbereitungsmaßnahmen plante die Gesellschaft im Jahr 2017 insgesamt Bauinvestitionen in Höhe von ca. 28 Mio. Euro. Das realisierte Bauvolumen fiel gegenüber dem Plan etwa 7 Mio. Euro geringer aus.

Die Bauvorbereitungsmaßnahmen wurden weitestgehend im geplanten Umfang umgesetzt. Hier kam es im Wesentlichen nur zu Prioritätenverschiebungen zwischen den Projekten. Wesentliche Veränderungen traten bei den Realisierungsprojekten auf. Diese stehen im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen im Bereich des Bauhauptgewerbes. Näheres dazu wird unter 3. Chancen- und Risikobericht / Baukostenrisiko ausgeführt.

Zwei Investitionsprojekte, für welche im Rahmen der Vergabeverfahren keine oder nur unter bestimmten Voraussetzungen angemessenen Baupreise erzielt werden konnten, wurden auf das kommende Geschäftsjahr verschoben oder vorerst vollständig zurückgestellt. Zwei weitere Projekte mussten unter Berücksichtigung des Genehmigungs- und Vergabeprozesses ebenfalls verschoben und ein Projekt konnte vorgezogen werden.

Die Planabweichungen resultieren somit im Wesentlichen aus der Verschiebung oder Zurückstellung von Investitionsmaßnahmen. Sie beruhen auf Managemententscheidungen / Steuerungsmaßnahmen zur Begrenzung der projektbezogenen Auswirkungen aus der Baukostenentwicklung.

Die Investitionsplanung 2017 sah vor, dass ca. 600 Wohnungen wohnwertverbessernde Maßnahmen erfahren. Der Schwerpunkt des Investitionsprogrammes lag in innerstädtischen Stadtteilen sowie in der Südstadt.

Im Rahmen der umgesetzten Bautätigkeit der HWG mbH wurden davon etwa 260 Wohnungen fertig gestellt und vermietet. Diese Fertigstellungen umfassten zum Teil Komplexsanierungen und teilweise die energetische Ertüchtigung der Bestände.

Weitere ca. 180 Wohnungen, hierzu gehört auch das geplante Neubauprojekt, befinden sich noch im Bau. Ein Abschluss dieser Investitionen war planungsseitig erst im Jahr 2018 vorgesehen. Mit der Realisierung von Aufwertungsmaßnahmen bei ca. 170 Wohnungen wurde im Berichtsjahr nicht begonnen. Hierbei handelt es sich um die

zuvor beschriebenen verschoben / zurückgestellten Investitionsprojekte. Deren Umsetzung ist größtenteils Bestandteil der Jahresplanung 2018.

Neben der Bautätigkeit der HWG mbH hat die Tochtergesellschaft HGWS im Geschäftsjahr 2017 die Sanierungs- und Neubauarbeiten im Paulusviertel abgeschlossen. Für Anlagen im Bau der HGWS wurden im Konzern im Geschäftsjahr TEUR 6.254 aktiviert (Vj. TEUR 14.299).

Mit der Bautätigkeit der HGWS entstanden 116 Wohnungen, welche die HWG mbH mittels Mietvertrag im Berichtsjahr in die Verwaltung übernommen hat.

Vollständig sanierte Bestände sind unverändert marktgängig und nachgefragt. Geplante Miethöhen wurden erreicht und zum Teil übertroffen.

#### *Aufwendungen der Hausbewirtschaftung - Instandhaltung und Rückbau*

Bei den Beständen, in welchen keine Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung erfolgen, wird die Qualität des Gebäudebestandes durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gesichert. Die Schwerpunkte des Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramms waren Maßnahmen mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung sowie der Qualitätssicherung des Bestandes.

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat die Muttergesellschaft HWG mbH für die eigenen und die angemieteten Bestände im Berichtsjahr Fremdleistungen in Höhe von TEUR 9.203 (Vj. TEUR 11.987) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies EUR 8,80 (Vj. 11,52 EUR/m<sup>2</sup>). Hinzu kommt der Personal- und Sachaufwand des Servicebetriebes, dessen Leistungen im Personalaufwand und im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten sind.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2017 planmäßig eine Rückbaumaßnahme umgesetzt, welche der Projektentwicklung am Riebeckplatz dient. Die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten belaufen sich auf TEUR 209.

#### *Grundstücksverkehr*

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 24 Grundstücksverkaufsverträge über 12 Grundstücke mit Wohnbauten und mehrere unbebaute Grundstücksflächen abgeschlossen. Hierbei wurden Kaufpreise in Höhe von insgesamt ca. EUR 4,7 Mio. vereinbart.

Verkauft wurden unrentable oder nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfolioberreinigung sowie Grundstücksflächen, bei denen die Gesellschaft keine eigene Nutzungsstrategie verfolgt.

Aus diesen Kaufverträgen und noch abzuwickelnden Verträgen des Vorjahres hat die Gesellschaft Liquiditätszuflüsse in Höhe von EUR 4,9 Mio. realisiert. Darüber hinaus konnte die Gesellschaft mit diesen Vertragsabschlüssen bereits teilweise die Voraussetzungen für geplante Liquiditätszuflüsse des Folgejahres schaffen.

Ankaufsmittel in Höhe von ca. EUR 0,5 Mio. wurden im Wesentlichen für die Abwicklung eines bereits im Jahr 2015 abgeschlossenen Kaufvertrages verwendet.

#### **2.3.3 Personal und Organisation**

Zum 31. Dezember 2017 waren im Konzern 231 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

<b>Mitarbeiter per 31.12. des Jahres</b>	<b>2017 Anzahl</b>	<b>2016 Anzahl</b>	<b>Veränderung Anzahl</b>
<b>HWG</b>			
Geschäftsführer	1	1	0
Kaufmännische Angestellte	136	138	-2
Technische Angestellte	26	27	-1
Gewerbliche Mitarbeiter	62	63	-1
<b>Summe</b>	<b>225</b>	<b>229</b>	<b>-4</b>
Auszubildende	5	5	0
geringfügig Beschäftigte/ studentische Hilfskräfte	1		

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG und die HGWS beschäftigten kein Personal.

Die Vergütung erfolgte nach den Tarifverträgen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Qualifiziertes, leistungsfähiges und motiviertes Personal ist Voraussetzung für ein erfolgreich am Markt agierendes Unternehmen. Vor diesem Hintergrund nimmt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Personals im Unternehmen einen hohen Stellenwert ein.

Seit dem Jahr 2012 ist die Gesellschaft für ihre familienorientierte Personalführung zertifiziert (Audit „Beruf und Familie“). Im Jahr 2016 erfolgte die Re-Auditierung.

Das im Jahr 2013 beschlossene Personalentwicklungskonzept wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent weiterverfolgt. 2017 haben sieben Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit längerfristigen Fort- oder Weiterbildungsmaßnahmen begonnen oder diese abgeschlossen. Mehr als 100 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen haben In-house-Seminare absolviert.

Neben der Qualifizierung von Personal ist die ständige Optimierung und Anpassung von Arbeitsprozessen an die aktuellen Rahmenbedingungen wichtig für den Unternehmenserfolg.

Der organisatorische Aufbau und die wichtigsten Geschäftsprozesse der Gesellschaft werden regelmäßig aktuellen Erfordernissen angepasst. Die Ergebnisse werden in einem Qualitätshandbuch sowie abteilungsbezogenen Prozessen/Arbeitsanweisungen festgehalten, welche laufend aktualisiert werden.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr die Aufbauorganisation verändert und an neue Anforderungen angepasst. Dies betraf die Bereiche Wohnungswirtschaft, Regiebetrieb und Rechnungswesen/Controlling. Beim Regiebetrieb ging dies einher mit einer Namensänderung von Regie- in Servicebetrieb. Ziel sind noch kunden- und empfangenorientiertere Prozessabläufe, eine weitere Vereinfachung von innerbetrieblichen Schnittstellen sowie kürzere und schnellere Entscheidungswege. Um der Bedeutung der zukünftigen Aufgaben im Hinblick auf Personal, Organisation und IT gerecht zu werden, hat die Gesellschaft im Jahr 2017 alle Vorbereitungen getroffen, um im Jahr 2018 hierfür eine eigenständige Abteilung zu schaffen. Die entsprechenden Organisationseinheiten werden dieser Abteilung zugeordnet. Die Stelle des Abteilungsleiters

wird ab Januar 2018 neu besetzt. Zudem hat die Gesellschaft im Jahr 2017 eine Digitalisierungsstrategie entwickelt. Schwerpunkte sind zu Beginn das Finanzmanagement und das technische Bestandsmanagement. Mit der Umsetzung wurde begonnen.

## 2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

### 2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung TEUR
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	631.903	94,6	615.593	95,1	16.310
Langfristige Forderungen	98	0,0	106	0,0	-8
Vorräte	25.275	3,8	25.372	3,9	-97
kurzfristige Forderungen	1.691	0,2	1.411	0,2	280
Flüssige Mittel	8.515	1,3	4.710	0,7	3.805
Übrige Aktiva (RAP)	364	0,1	514	0,1	-150
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>667.846</b>	<b>100,0</b>	<b>647.706</b>	<b>100,0</b>	<b>20.140</b>

Konzern	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung TEUR
<b>Kapital</b>					
wirtschaftliches Eigenkapital*	271.022	40,6	256.685	39,6	14.337
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	336.796	50,4	334.114	51,6	2.682
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	60.028	9,0	56.907	8,8	3.121
<b>Gesamtkapital</b>	<b>667.846</b>	<b>100,0</b>	<b>647.706</b>	<b>100,0</b>	<b>20.140</b>

\* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWGmbH	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung TEUR
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	558.941	90,4	544.197	91,1	14.744
Langfristige Forderungen	7.914	1,3	6.345	1,1	1.569
Vorräte	25.275	4,1	25.372	4,2	-97
kurzfristige Forderungen	1.675	0,3	1.396	0,2	279
Flüssige Mittel	8.310	1,3	4.580	0,8	3.730
Übrige Aktiva (RAP)	16.368	2,6	15.633	2,6	735
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>618.483</b>	<b>100,0</b>	<b>597.523</b>	<b>100,0</b>	<b>20.960</b>

HWGmbH	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung TEUR
<b>Kapital</b>					
wirtschaftliches Eigenkapital*	291.907	47,2	276.562	46,3	15.345
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	270.029	43,7	267.799	44,8	2.230
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	56.547	9,1	53.162	8,9	3.385
<b>Gesamtkapital</b>	<b>618.483</b>	<b>100,0</b>	<b>597.523</b>	<b>100,0</b>	<b>20.960</b>

\* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Bilanzsummen sind sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss gestiegen. Die Eigenkapitalquoten haben sich erhöht.

Die Vermögenslage im Jahres- und Konzernabschluss ist durch den hohen Anteil des Anlagevermögens gekennzeichnet. Es wird in seiner Entwicklung maßgeblich durch die Investitionen beeinflusst.

Die Erhöhung der Passivseite der Bilanz war im Geschäftsjahr sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss vom Anstieg des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss und die teilweise Thesaurierung von Vorjahresgewinnen sowie den Anstieg der Verbindlichkeiten geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 3.718 (Vj. TEUR 861) auf Wohn- und Geschäftsbauten sowie auf Grundstücke gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

Konzern und HWGmbH	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	Veränderung TEUR
zum Rückbau vorgesehene Gebäude	0	347	-347
nach dem Ertragswertverfahren	3.671	163	3.508
Bodenabwertung nach Rückbau	0	64	-64
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	47	1	46
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude	0	286	-286
<b>Gesamt</b>	<b>3.718</b>	<b>861</b>	<b>2.857</b>

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Der Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte erfolgte analog der Vorjahre. Im Kernbestand festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Verkaufsobjekte des Folgejahres wurden zum Bilanzstichtag im Hinblick auf den geplanten Kaufpreis bewertet. Ein Abschreibungsbedarf ergab sich daraus nicht.

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen im Kernbestand in Höhe von TEUR 7.955 (Vj. TEUR 1.759). Diese sind beeinflusst durch die geänderte strategische Ausrichtung der Schwerpunkte der Unternehmensentwicklung, nach der Rückbauten grundsätzlich nicht mehr vorgesehen sind.

Konzern und HWGmbH	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	Veränderung TEUR
Berichtigungen des Abschreibungsplans	233	0	233
nach dem Ertragswertverfahren	2.262	1.383	879
ehemalige Rückbaubestände	3.328	0	3.328
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert	2.132	376	1.756
<b>Gesamt</b>	<b>7.955</b>	<b>1.759</b>	<b>6.196</b>

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen maßgeblich positiv beeinflusst (TEUR 4.237; Vj. TEUR 898).

Ergänzend wird die Vermögens- und Kapitalstruktur mit Kennzahlen nach Maßgabe der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Halle (Saale) dargestellt:

HWG mbH	2017	2016	Erläuterung
Sachanlagenintensität	89,6	90,3 %	Sachanlagen x 100/Bilanzsumme
Eigenkapitalquote	45,4	44,4 %	bilanzielles Eigenkapital x 100/Bilanzsumme
Fremdkapitalquote	54,6	55,6 %	(Bilanzsumme abzüglich bilanzielles Eigenkapital) x 100/Bilanzsumme

## 2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Konzern	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.381	32.706	5.675
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.873	-17.263	-3.610
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.703	-15.849	2.146
Zahlungswirksame Veränderungen	3.805	-406	4.211
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.710	5.116	-406
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.515</b>	<b>4.710</b>	<b>3.805</b>

HWG mbH	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.594	26.650	5.944
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.791	-10.196	-7.595
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.073	-15.877	4.804
Zahlungswirksame Veränderungen	3.730	577	3.153
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.580	4.003	577
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.310</b>	<b>4.580</b>	<b>3.730</b>

Die Kapitalflussrechnung der HWG mbH ist dem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Die **Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit** haben sich sowohl im Konzernabschluss als auch im Jahresabschluss der HWG mbH erhöht. Ursachen im Vergleich zum Vorjahr sind wesentlich die Zunahme von Verbindlichkeiten, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Die **Cashflows aus der Investitionstätigkeit** haben sich im Konzern und bei der HWG mbH verringert. Dies resultiert aus den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Bauinvestitionen (siehe auch 2.3.2 Stadumbau und Stadtentwicklung).

Auch die **Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit** erhöhten sich im Konzern und bei der HWG mbH. Korrespondierend mit den Bauinvestitionen fielen die Mittelzuflüsse für Kredite höher aus.

Liquidität und Effektivverschuldung stellen sich wie folgt dar:

Konzern	31.12.2017	31.12.2016	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	14,2	8,3	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	17,0	10,8	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	386.156	384.280	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

HWG mbH	31.12.2017	31.12.2016	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	14,7	8,6	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	17,7	11,2	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	292.310	293.006	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 284.835 (Vj. TEUR 282.763). Die Gesellschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut langfristige Finanzierungen für ihre Investitionsvorhaben einwerben und dabei günstige Kapitalmarktbedingungen nutzen. Wo möglich und sinnvoll, finden die KfW-Förderprogramme Anwendung.

Die Zinsaufwendungen konnten durch gezieltes Darlehensmanagement gesenkt werden (siehe auch Ertragslage). Für die von der HWG mbH zur Prolongation vorgesehenen Darlehen konnten günstige Anschlusskonditionen, auch unter Nutzung von Forwards, vereinbart werden. Bestandteil des Darlehensmanagements sind neben Prolongationen auch Umstrukturierungen und damit verbundene Umfinanzierungen der Darlehensportfolien.

Die Muttergesellschaft HWG mbH sowie die HWG KG begrenzen Zinsänderungsrisiken durch den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten (Zinsswaps).

Darlehen der HWG mbH in Höhe von TEUR 22.633 (Vj. TEUR 9.375) waren zum Berichtsstichtag vertraglich gesichert und sind noch nicht abgerufen worden.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug zum Berichtsstichtag TEUR 1.000 (Vj. TEUR 1.000). Sie wurde im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Zu am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang, Abschnitt G.

### 2.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgende Übersichten:

Konzern	2017		2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	89.248	98,9	87.370	98,3	1.878
Bestandsveränderung	-89	-0,1	484	0,5	-573
Eigenleistung	1.057	1,2	1.071	1,2	-14
<b>Gesamtleistung</b>	<b>90.216</b>	<b>100,0</b>	<b>88.925</b>	<b>100,0</b>	<b>1.291</b>
Materialaufwand	36.442	40,4	39.523	44,5	-3.081
Personalaufwand	13.398	14,9	13.332	15,0	66
Abschreibungen*	16.115	17,9	13.736	15,4	2.379
sonstiger betrieblicher Aufwand	4.090	4,5	5.639	6,3	-1.549
./i. sonstige betriebliche Erträge*	-11.427	-12,7	-5.540	-6,2	-5.887
Steuern (ohne Ertragsteuern)	5	0,0	6	0,0	-1
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>58.623</b>	<b>65,0</b>	<b>66.696</b>	<b>75,0</b>	<b>-8.073</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>31.593</b>	<b>35,0</b>	<b>22.229</b>	<b>25,0</b>	<b>9.364</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-11.037		-11.761		724
außergewöhnliches/Bewertungsergebnis*					
Neutrales Ergebnis	1.267		281		986
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>21.823</b>		<b>10.749</b>		<b>11.074</b>
Ertragsteuern	2.236		577		1.659
<b>Jahresergebnis</b>	<b>19.587</b>		<b>10.172</b>		<b>9.415</b>

\* Das Bewertungsergebnis ist mit Umsetzung des BilRUG Bestandteil des Betriebsergebnisses. Die Position Abschreibungen enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.718 (Vj. TEUR 861). Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält Zuschreibungen in Höhe von TEUR 7.955 (Vj. TEUR 1.759). Das Bewertungsergebnis beträgt damit TEUR 4.237 (Vj. TEUR 898). Dies trifft für Konzern und HWG mbH gleichermaßen zu.

HWG mbH	2017		2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	89.213	99,0	87.389	98,3	1.824
Bestandsveränderung	-89	-0,1	484	0,5	-573
Eigenleistung	1.023	1,1	1.034	1,2	-11
<b>Gesamtleistung</b>	<b>90.147</b>	<b>100,0</b>	<b>88.907</b>	<b>100,0</b>	<b>1.240</b>
Materialaufwand	40.322	44,7	43.196	48,6	-2.874
Personalaufwand	13.398	14,9	13.332	15,0	66
Abschreibungen*	14.553	16,2	12.305	13,8	2.248
sonstiger betrieblicher Aufwand	3.987	4,4	5.525	6,2	-1.538
./i. sonstige betriebliche Erträge*	-11.422	-12,7	-5.519	-6,2	-5.903
Steuern (ohne Ertragsteuern)	5	0,0	6	0,0	-1
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>60.843</b>	<b>67,5</b>	<b>68.845</b>	<b>77,4</b>	<b>-8.002</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>29.304</b>	<b>32,5</b>	<b>20.062</b>	<b>22,6</b>	<b>9.242</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-7.745		-8.473		728
außergewöhnliches/Bewertungsergebnis*					
Neutrales Ergebnis	1.272		279		993
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>22.831</b>		<b>11.868</b>		<b>10.963</b>
Ertragsteuern	2.236		577		1.659
<b>Jahresergebnis</b>	<b>20.595</b>		<b>11.291</b>		<b>9.304</b>

Konzern und HWG mbH weisen erneut deutliche Jahresüberschüsse aus. Eine wesentliche Ursache sind außerordentliche Bewertungsergebnisse des Anlagevermögens (Vgl. auch Abschnitt 2.3 Geschäftsverlauf sowie 2.4.1 Vermögenslage).

99,5 % der **Umsatzerlöse** 2017 der HWG mbH stammen aus der Hausbewirtschaftung (Vj. 99,5 %), im Konzern 99,5 % (Vj. 99,5 %).

#### Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 2,1 % gestiegen (siehe auch 2.3.1 Hausbewirtschaftung).

Die Entwicklung der Mieten ist damit eine wichtige Ursache für die stabile Entwicklung der Ertragslage.

#### Umsatzerlöse der HWG KG

Die Umsatzerlöse der HWG KG betreffen im Wesentlichen die Leasingrate, die die HWG mbH nach einer über 30 Jahre kalkulierten Laufzeit jährlich zahlt. Im Konzernabschluss werden diese neutralisiert.

#### Umsatzerlöse der HGWS

Die Umsatzerlöse der HGWS resultieren im Wesentlichen aus den Mietzahlungen, welche die HWG mbH für die Anmietung des „Wohnparks im Paulusviertel“ zahlt. Darüber hinaus wurden weitere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung durch Weiterberechnungen von Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erzielt.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwand für Betriebskosten, Aufwand für Instandhaltung und Rückbau einschließlich Material des Servicebetriebes sowie die Aufwendungen für die Anmietung der Bestände der HWG KG sowie der HGWS, die im Konzernabschluss konsolidiert werden. Verminderungen im Vergleich zum Vorjahr resultieren vor allem aus veränderten Instandhaltungsaufwendungen.

Der **Personalaufwand** ist beeinflusst durch Tarifsteigerungen (2,4 % zum 1. Juli 2017) einerseits und die geringere Beschäftigtenzahl andererseits.

Die Position **Abschreibungen** enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.718 (Vj. TEUR 861) (siehe Vermögenslage).

Der **sonstige betriebliche Aufwand** hat sich im Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich vermindert. Dies insbesondere, da Rückstellungen für Sanierungsausgleichsbeiträge nicht erneut anfielen (Vj. TEUR 1.189) sowie Anlageabgänge aufgrund nicht umsetzbarer Sanierungsplanungen mit TEUR 127 niedriger ausfielen (Vj. TEUR 567).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind neben den Zuschreibungen auf das Anlagevermögen wesentlich durch die Erträge aus Grundstücksverkäufen geprägt (TEUR 3.333; Vj. TEUR 3.626). Diese Position enthält nach BilRUG auch die **außerplanmäßigen** Zuschreibungen (siehe Vermögenslage). Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** wird bei der HWG mbH durch die Senkung der Zinsaufwendungen positiv beeinflusst (TEUR 8.145; Vj. TEUR 8.957).

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen (TEUR 1.964; Konzern TEUR 1.964) und Erträge (TEUR 3.236; Konzern TEUR 3.236), die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählten im Geschäftsjahr auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (HWG mbH TEUR 487; Vj. TEUR 521), Erträge aus Wertschöpfungen für Gestattungen (HWG mbH TEUR 168; Vj. TEUR 151) sowie Erträge aus der Auflösung von Sperrkonten (HWG mbH TEUR 101; Vj. TEUR 0).

Ergänzend wird die Ertragslage der Muttergesellschaft mit Kennzahlen nach Maßgabe der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Halle (Saale) dargestellt:

	2017	2016	Erläuterung
Gesamtleistung	104.804	96.248	TEUR Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge
Umsatzrentabilität	23,1	12,9	% Jahresüberschuss/Umsatzerlöse x 100
Eigenkapitalrentabilität	8,5	4,7	% Jahresüberschuss/bilanzielles Eigenkapital (bereinigt um Bilanzgewinn) x 100
Cashflow	35.147	23.596	TEUR Jahresüberschuss + Abschreibungen auf AVUV
Gesamtleistung je Mitarbeiter	462	415	TEUR Gesamtleistung/Ø Mitarbeiter (mit geringf. Beschäftigte/Hilfskräfte ohne Auszubildende)
Personalaufwandsquote	12,8	13,9	% Personalaufwand x 100/Gesamtleistung

Der Bestand und der Leerstand haben sich bei der HWG mbH und in den von ihr angemieteten Beständen wie folgt entwickelt:

Bestand und Leerstand	2017	2016
<b>HWG mbH</b>		
Wohneinheiten	15.410	15.498 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	6,5	6,6 %
Gewerbeeinheiten	244	258 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	13,1	11,6 %
<b>HWG KG</b>		
Wohneinheiten	2.240	2.240 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	4,1	2,5 %
Gewerbeeinheiten	20	20 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	5,0	0,0 %
<b>HGWS</b>		
Wohneinheiten	116	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	14,7	%
Gewerbeeinheiten	5	Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	80,0	%

#### 2.4.4 Gesamtaussage

Die Ertragslage insgesamt ist überplanmäßig und wird damit als positiv eingeschätzt. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die HWG mbH war und ist jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

#### 3. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat ihr System zur Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken analog des Vorjahres umgesetzt. Neben der Überwachung von Risiken mit kurzfristigen Auswirkungen werden einmal jährlich auch mittel- und langfristige Gefahrenpotentiale bewertet. Dies erfolgt im Rahmen der Risikoinventur im ersten Quartal eines Geschäftsjahres.

Die für die Geschäftstätigkeit typischen allgemeinen und immobilien-spezifischen Risiken werden in einem Risikokatalog zusammengestellt. Die Einschätzung hinsichtlich ihres generellen Schadenspotentials wird überprüft. Risiken mit einem mittleren bis hohen Schadenspotential werden hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und vorhandener bzw. im Eintrittsfall möglicher Steuerungsmaßnahmen näher betrachtet.

Risiken mit hohem Schadenspotential und mittel- bis langfristiger Eintrittswahrscheinlichkeit, wie beispielsweise das Zinsänderungsrisiko, werden über die strategischen Planungen nach der Nettomethode gesteuert und bewertet. Annahmen zur Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe werden in den Planungen verarbeitet, so dass die Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch die vorbeugenden Planungen als gut steuerbar eingeschätzt werden.

Aus der Anwendung der Nettomethode ergeben sich dabei gleichermaßen Chancen. Entwickeln sich die Annahmen positiver als ursprünglich geplant, hat dies positive Auswirkungen auf die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit. Diese können wiederum zum Ausgleich negativer Entwicklungen genutzt werden.

Typische Risiken der Geschäftstätigkeit, welche sich abgesehen von der Eintrittswahrscheinlichkeit kurzfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

auswirken könnten, werden quantifiziert. Die Gesellschaft beobachtet die Entwicklung dieser Risiken unterjährig und berücksichtigt diese in ihrer Geschäftstätigkeit.

Dazu gehörten im Jahr 2017 das Mietertrags-, das Baukosten- sowie das Liquiditätsrisiko. Abgeleitet aus der Jahresplanung werden Messgrößen und Schwellenwerte definiert. Eine Über- oder Unterschreitung der Schwellenwerte führt frühzeitig zu Steuerungsmaßnahmen.

Die Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden durch die ständige Beobachtung, Steuerung und Berücksichtigung in operativen Planungen und deren Fortschreibungen insgesamt als gering eingeschätzt.

Ein besonderes Augenmerk lag im Berichtsjahr auf dem Baukostenrisiko. Dieses ist aufgrund der Marktentwicklungen gestiegen. Hier waren Steuerungsmaßnahmen erforderlich. Mit diesen Maßnahmen konnte das Risiko deutlich eingegrenzt werden.

#### *Mietertragsrisiko*

Im Rahmen der Risikoinventur zu Beginn des Geschäftsjahres wurde dem Mietertragsrisiko eine besondere Bedeutung beigemessen. Mieterträge sind die Haupteinnahmequelle des Unternehmens und haben unmittelbare Auswirkungen auf die Liquiditätsentwicklung.

Die seit dem Jahr 2010 bestehende positive Bevölkerungsentwicklung führte zu einem rückläufigen Leerstand in der Stadt Halle (Saale) und reduziert damit zunehmend dieses Risiko. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als gering eingeschätzt.

Die Entwicklungen am Wohnungsmarkt der Stadt Halle (Saale) haben in den letzten Jahren zu einer deutlichen Verbesserung geführt. Daraus resultieren für die Gesellschaft Chancen. Wohnraum wird zunehmend knapper. In einigen Stadtteilen und Marktsegmenten ist bereits eine Anspannung zu verzeichnen. Dies führt zu steigenden Mieten im oberen Preissegment, während aufgrund der gesamtstädtischen Angebotslage die Mieten im unteren und mittleren Preissegment stabil geblieben sind.

Vor diesem Hintergrund konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr überplanmäßige Mieten erzielt werden. Die Ergebnisse bei der Neuvermietung von Wohnungen nach Investition

und bei der Anschlussvermietung bei Mieterwechsel lagen im Durchschnitt über den Plangrößen. Im Rahmen der Erstvermietung nach Investition konnten dabei im Vergleich zum Plan zum Teil deutlich höhere Mieten erreicht werden.

Neben den Chancen bestehen bei der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung auch Risiken. Am halleschen Wohnungsmarkt stehen etwas weniger als 10 Prozent der Wohnungen leer. Die Leerstandsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen fällt dabei wie bei der Bevölkerungsentwicklung sehr differenziert aus. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft weist eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote aus. Aufgrund des strukturellen Leerstandes und der differenzierten Leerstandsquoten besteht grundsätzlich ein Leerstandsrisiko und somit das Risiko steigender Erlösschmälerungen.

Gemäß den Ausführungen unter 2.3.1 Hausbewirtschaftung ist der Leerstand im Jahr 2017 leicht angestiegen. Die mit dem Leerstandsanstieg bzw. der nicht realisierten Leerstandssenkung verbundenen Risiken konnten im Jahr 2017 durch die konsequente Nutzung der Marktchancen im Bereich der Mietenentwicklung kompensiert werden. Die Umsatzerlöse abzüglich der Erlösschmälerungen liegen über Plan.

Um der Entwicklung des Leerstandes mittel- und langfristig entgegen zu wirken, hat die Gesellschaft bereits Maßnahmen eingeleitet. Hierzu gehört neben einer verstärkten Investitionstätigkeit im mittelfristigen Planungszeitraum, die Sozial- und Quartiersarbeit in diesen Stadtteilen fortzusetzen und auszubauen. So ist beispielsweise vorgesehen, für die Stadtteile Silberhöhe und Südstadt einen neuen Mieterladen und einen Nachbarschaftstreff herzurichten. Die Mieterbetreuung erfolgt zukünftig vor Ort von diesem Standort aus.

Des Weiteren hat sich die für das Kerngeschäft verantwortliche Abteilung Wohnungswirtschaft zur Optimierung der Quartiersarbeit organisatorisch neu ausgerichtet. Zur Steigerung des direkten Kundenkontaktes wird zudem zukünftig der Servicebetrieb verstärkt Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturleistungen beim Mieter durchführen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ist mit einem weiteren leichten Leerstandsanstieg zu rechnen. Dieser resultiert aus der Rücknahme von Wohnungen, welche die Gesellschaft auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Halle (Saale) vermietet hatte.

Zur Risikovorsorge hat die Gesellschaft in der Jahresplanung 2018 nur einen moderaten Leerstandsabbau auf 5,7 Prozent geplant.

Ein weiteres mittel- bis langfristiges Risiko in Bezug auf die Mieterträge besteht in der nicht planmäßigen Realisierung von Mietanpassungen. Diese können im Rahmen der Neuvermietung nach Investition oder nach Mieterwechsel sowie auf der Grundlage der §§ 558 BGB ff. vorgenommen werden.

Im Neuvermietungsgeschäft sind entsprechende Mietanpassungspotentiale vorhanden. Die Mietanpassung auf der Grundlage der §§ 558 BGB ff. ist mangels eines gültigen Mietspiegels deutlich erschwert.

Der Mietspiegel aus dem Jahr 2010 bildet nicht mehr die tatsächlichen Marktverhältnisse ab. Dies birgt langfristig Risiken für die Gesellschaft. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Stadtverwaltung mit der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels beauftragt. Die Erstellung und regelmäßige Aktualisierung soll auch Bestandteil des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Halle (Saale) sein.

Die Muttergesellschaft trägt für die Gesellschaften des Konzerns das Mietertragsrisiko. Die HWG KG erhält von der Muttergesellschaft Leasingraten, die HGWS Mietzahlungen.

#### *Baukostenrisiko*

Das Baukostenrisiko kann unternehmensinterne Ursachen haben, beispielsweise durch Fehlplanungen oder Fehleinschätzungen im Rahmen der Sanierungskonzeption, oder durch Entwicklungen außerhalb des Unternehmens beeinflusst werden, beispielsweise durch die allgemeine Marktentwicklung des Baugewerbes.

Die Baupreise haben sich in den letzten Jahren moderat entwickelt. Gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt belief sich der Anstieg in den Jahren 2014-2016 im Durchschnitt auf etwa 1,5 Prozent pro Jahr. In dieser Größenordnung berücksichtigt die Gesellschaft Baukostenentwicklungen in ihren Planungen.

Bereits im Jahr 2016 hat in einigen Marktsegmenten des Bauhauptgewerbes die Nachfrage die Leistungsangebote überstiegen. Die Ursache hierfür lag unter anderem in der

im Vergleich zu Vorjahren umfangreicheren Bautätigkeit. Die Anzahl der Wohnungen, für welche Baugenehmigungen erteilt wurden, und demzufolge die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe stiegen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2016 im Vergleich zu 2015 jeweils deutlich um mehr als zehn Prozent.

Im Jahr 2017 werden voraussichtlich erneut für mehr Wohnungen Baugenehmigungen erteilt (Anstieg im Vergleichszeitraum Januar bis Oktober von etwa 7 Prozent). Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe blieben im selben Vergleichszeitraum jedoch unverändert. Damit haben sich die Baugenehmigungen und der Wertindex für Auftragseingänge zwar wieder deutlich moderater entwickelt bzw. stabilisiert. Beide Indikatoren befinden sich aber weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Für das Jahr 2017 zeichnet sich in Sachsen-Anhalt deshalb ein deutlicher Anstieg der Jahresteuersatzrate für Bauwerksarten und Instandhaltung ab. Im November 2017 lag die Teuerungsrate im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 3,1 Prozent (Teuerungsrate in 2016 bei 1,6 Prozent).

Diese Marktsituation führt bei der Durchführung der Vergabe von Bauleistungen aktuell zu sehr differenzierten Ergebnissen mit zum Teil sehr hohen Preisverwerfungen. Die Gesellschaft hat sich deshalb zur Risikosteuerung im Berichtsjahr bei der Vergabe von Bauleistungen bereits unterschiedlicher Ausschreibungsmodalitäten bedient. Dies zeigt erste Erfolge. Teilweise wurden Investitionsmaßnahmen zurückgestellt oder entsprechend der Auftragslage verschoben.

Derzeit kann nicht abgeschätzt werden, ob diese Entwicklungen anhalten oder sich der Markt für Bauleistungen kurz- bis mittelfristig wieder entspannt. Die Gesellschaft wird deshalb den Markt weiter beobachten. Darüber hinaus wurde die Marktsituation bei der Aufstellung der Jahresplanung 2018 und der mittelfristigen Planung 2019 bis 2022 bei der projektbezogenen Ermittlung der Investitionskosten berücksichtigt. Zur Sicherstellung der Investitionsziele werden die Planungen und Maßnahmen betroffener Projekte bei Erfordernis angepasst.

In der ersten Jahreshälfte 2018 ist geplant, dass das Management und der Aufsichtsrat der Gesellschaft über das weitere Vorgehen bei einer anhaltend negativen Baupreisentwicklung und die damit verbundenen Steuerungs- und Strategemaßnahmen beraten.

Dessen ungeachtet werden im Unternehmen Investitionsentscheidungen so getroffen, dass sich für die Gesellschaft unter den sich ändernden Rahmenbedingungen künftig stabile und an der jeweiligen Zielgruppe ausgerichtete Mietpreise erzielen lassen. Bauinvestitionen führen mit der damit einhergehenden Bestandsqualifizierung zu zukünftigen Mietsteigerungen. Die Einhaltung der Rentabilitäts- und Liquiditätskriterien der Baumaßnahmen ist deshalb Voraussetzung für eine erfolgreiche Investitionstätigkeit. Zur Überwachung des Investitionsrisikos hat die Gesellschaft ein separates Investitionscontrolling.

Das Baukostenrisiko ist nur für die HWG mbH relevant. Die HWG KG tätigt selbst keine Investitionen. Dies gilt auch für die HGWS mit Fertigstellung des Wohnparks im Paulusviertel im Jahr 2017.

#### *Liquiditätsrisiko*

Das Mietertrags- und das Baukostenrisiko haben Auswirkungen auf die größten Einnahme- und Ausgabenpositionen der Gesellschaft. Diese Risiken beeinflussen damit wesentlich die Liquidität der Gesellschaft.

Diese und alle weiteren Einnahmen- und Ausgabenpositionen der Gesellschaft werden im Rahmen der jährlichen Wirtschafts- und Finanzplanung im Finanzplan zusammengefasst. Absehbare Entwicklungen/Veränderungen werden in der Planung berücksichtigt.

Zur Steuerung des Liquiditätsrisikos hat die Gesellschaft ein aktives Liquiditätsmanagement. Dieses umfasst monatliche Plan-Ist-Vergleiche und Abweichungsanalysen sowie einen Forecast der Liquiditätsentwicklung. Dies bildet die Grundlage für eine aktive und zielorientierte Steuerung der Liquidität.

#### *Sonstige Risiken*

Auch für weitere erkennbare, quantifizierbare Risiken wurde im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen. Dies bezieht sich auf Risiken, die bis zur Erstellung dieses Berichtes bekannt sind. Zukünftige Risiken könnten sich so zum Beispiel aus den finanziellen sowie aufgabenbezogenen Erwartungen des Gesellschafters ergeben.

Zukünftige Anforderungen von Gesetzgeberseite können nur bedingt durch Planungen vorhergesehen werden.

Zur Vermeidung wirtschaftlicher Risiken ist es jedoch erforderlich, Änderungen dieser rechtlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen. Hierfür hat die Gesellschaft im Berichtsjahr organisatorische Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Des Weiteren hat die Gesellschaft in 2017 mit einer Risikoinventur bei den Versicherungsverträgen begonnen, welche in 2018 abgeschlossen wird.

Eine wichtige Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Portfolio der Gesellschaft. Mit dem lagebegünstigten Portfolio hebt sich die Gesellschaft vom Wettbewerb ab. Auch kann die Gesellschaft damit auf die Nachfrage nach Wohnraum flexibel reagieren.

So stellt beispielsweise der im Vergleich zu anderen Wettbewerbern höhere Sanierungsrückstand im Portfolio derzeit eher einen Wettbewerbsvorteil dar. Die Gesellschaft hat die Chance, zum einen die Investitionen zu einem Zeitpunkt mit historisch günstigen Zinsen zu tätigen und zum anderen in einem von Anspruchsänderungen geprägten Markt den eigenen Immobilienbestand an die neuesten technischen, insbesondere energetischen Standards sowie die derzeitigen und zukünftigen zielgruppenspezifischen Anforderungen an Wohnraum anzupassen.

Andererseits werden die aktuellen Marktentwicklungen mit der daraus folgenden Verknappung von Wohnraum nicht im bisherigen Umfang qualitativ hochwertige und an den hohen Anforderungen der Nachfrager ausgerichtete Sanierungen erfordern. Objekte können auch mit geringeren Mitteln wieder in einen vermietungsfähigen Zustand versetzt und dem Markt zugeführt werden. Dies sehen die Planungen der Gesellschaft vor.

Aus Sicht der Geschäftsführung bestehen kurz- bis mittelfristig für den Konzern und die HWG mbH keine bestandsgefährdenden Risiken.

#### 4. Prognosebericht

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im Mai 2017 über die strategische Ausrichtung sowie die zukünftigen Schwerpunkte der Unternehmensentwicklung beraten. Unter Berücksichtigung dessen nahm der Aufsichtsrat im November 2017 die Mittelfristige Planung der HWG mbH für die Jahre 2019 bis 2022 zur Kenntnis und genehmigte den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2018.

Die Stadt Halle (Saale) plant 2018 den Beschluss eines Wohnungspolitischen Konzeptes, welches sich schwerpunktmäßig mit sozialen Aspekten der Wohnraumversorgung und der stadträumlichen Bevölkerungsmischung befasst. Die Gesellschaft hat bei der Konzepterstellung mitgewirkt. Inhalte und daraus resultierende Maßnahmen stehen im Einklang mit dem Geschäftsauftrag gemäß Gesellschaftsvertrag sowie den bestehenden Planungen.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind Bestandsinvestitionen. Das Investitionsprogramm 2018 umfasst mehr als 600 Wohnungen, welche umfassende wohnwertverbessernde Maßnahmen erfahren, neu errichtet oder erstmals mit Balkon- oder Aufzugsanlagen ausgestattet werden. Das Investitionsvolumen beträgt einschließlich Bauvorbereitungsprojekten ca. EUR 28 Mio.

Das Instandhaltungsbudget wurde mit ca. EUR 10 Mio. geplant. Schwerpunkt ist die Sicherung der Qualität des Gebäudebestandes mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung.

Verkäufe sind im Jahr 2018 in Höhe von ca. EUR 4,6 Mio. vorgesehen. Damit wird die Portfoliobereinigung abgeschlossen. Gleichzeitig dienen die Verkäufe der Liquiditätsbeschaffung für Neubauinvestitionen. Für den Erwerb von Immobilien wurden in der Planung erneut Mittel bereitgestellt.

Rückbaumaßnahmen plant die Gesellschaft für das Jahr 2018 nicht.

Durch die Umsetzung der Bestandsentwicklungsmaßnahmen wird der Wohnungsbestand der Gesellschaft im Jahr 2018 leicht sinken, auf ca. 17.600 Wohnungen. Im Folgejahr ist durch die Neubautätigkeit und die abgeschlossene Portfoliobereinigung von einem leichten Anstieg auszugehen.

Die Realisierung des Investitionsprogramms sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung werden den Vermietungsstand voraussichtlich leicht erhöhen. Zum Jahresende strebt die Gesellschaft eine Leerstandsquote von ca. 5,7 Prozent an.

Investitionen und Leerstandsabbau werden zu einer weiteren Steigerung der Umsatzerlöse führen.

Demnach wird auch für das Folgejahr mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Erwartet wird ein leicht steigender Umsatz aus der Hausbewirtschaftung sowohl bei der HWG mbH als auch beim Konzern und ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. EUR 13,8 Mio. (HWG mbH) bzw. ca. EUR 12,9 Mio. (Konzern). Aufgrund der Ergebnisse aus dem Jahr 2017 geht die Geschäftsführung von einer anteiligen Gewinnabführung in Höhe von fünf Millionen Euro aus.

Auch für den Folgezeitraum plant die Gesellschaft eine konstant positive Weiterentwicklung mit steigenden Umsätzen und positiven Jahresergebnissen. Dabei wird die Entwicklungsgeschwindigkeit weiterhin von den Gewinnausschüttungserwartungen der Gesellschafterin sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche die Gesellschafterin der Gesellschaft überträgt.

Für die folgenden Jahre ist zudem eine weitere kontinuierliche Entwicklung der HWG-Gruppe hinsichtlich Umsatz und Ertrag geplant. Planungen erfolgen dabei jeweils auf Ebene der einzelnen Tochtergesellschaften.

Halle (Saale), 28. März 2018

  
Jürgen Marx  
Geschäftsführer

# Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

## Kapitalflussrechnung für 2017

	2017	2016
	EUR	EUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	20.594.592,65	11.290.936,61
Abschreibungen (+)/Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.834.466,69	11.443.933,07
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.267.946,36	516.575,60
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.961.070,21	1.233.390,99
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.093.116,21	-2.928.036,59
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.467.741,97	438.157,04
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.259.307,12	-2.984.408,64
Zinsaufwendungen (+)	8.144.635,34	8.957.055,71
Zinserträge (-)	-292.185,47	-355.627,97
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten	-4.236.873,32	-898.516,98
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	2.235.917,08	577.069,17
Ertragsteuerzahlung (-)	-494.917,00	-640.970,90
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>32.594.078,46</b>	<b>26.649.557,11</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-239.808,32	-246.511,42
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.006.740,86	6.157.118,36
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.848.965,83	-16.455.130,42
Erhaltene Zinsen	291.401,14	348.967,31
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.790.632,15</b>	<b>-10.195.556,17</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-19.271.437,36	-15.810.566,27
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	1.054.976,02	371.748,58
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	20.288.082,23	13.517.999,71
Gezahlte Zinsen	-8.144.634,97	-8.956.815,87
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-5.000.000,00	-5.000.000,00
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.073.014,08</b>	<b>-15.877.633,85</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	3.730.432,23	576.367,09
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.579.903,14	4.003.536,05
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.310.335,37</b>	<b>4.579.903,14</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	8.310.335,37	4.579.903,14
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.310.335,37</b>	<b>4.579.903,14</b>

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns – unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalspiegel und zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns – sowie den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahres- sowie Konzernabschluss und zusammengefasstem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahres- und Konzernabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahres- und Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahres- sowie Konzernabschluss und zusammengefasstem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der

Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahres- sowie der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahres- sowie dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 2. Mai 2018

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Lauer  
Wirtschaftsprüfer



Wolf  
Wirtschaftsprüferin

