



Jahres-/Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Halle (Saale)

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		464.661,53		405.829,27
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	531.945.929,28		529.394.320,87	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.271.386,12		20.496.567,97	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.202.777,69		1.203.945,40	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	312.256,56		312.256,56	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	916.213,46		657.728,74	
6. Anlagen im Bau	8.975.607,91		2.278.577,81	
7. Bauvorbereitungskosten	175,99		31.012,00	
8. Geleistete Anzahlungen	38,00	562.624.385,01	925,47	554.375.334,82
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.804,24		9.990,00	
2. Beteiligungen	4.150.000,00		4.150.000,00	
3. Genossenschaftsanteile	250,00	4.161.054,24	250,00	4.160.240,00
		567.250.100,78		558.941.404,09
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	25.842.642,46		25.263.020,54	
2. Andere Vorräte	7.112,36	25.849.754,82	11.043,43	25.274.063,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	799.336,38		988.182,66	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	149,54		302,99	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.093.281,31		395.174,97	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	0,00		4.733,98	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.555.461,65		7.815.612,03	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	250.014,11		384.895,91	
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	11.698.242,99	999,60	9.589.902,14
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		10.699.508,16		8.310.335,37
		48.247.505,97		43.174.301,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		16.987.477,78		16.367.669,68
		632.485.084,53		618.483.375,25

Passiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		102.259.000,00		102.259.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29		125.483.985,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	14.586.187,60		13.141.419,22	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	141.170.172,89	100.000,00	139.725.404,51
III. Bilanzgewinn		46.677.084,03		38.674.168,63
		290.106.256,92		280.658.573,14
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		11.003.543,13		11.248.066,33
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		2.190.016,39		1.622.647,08
2. Sonstige Rückstellungen		2.966.346,66		2.334.367,24
		5.156.363,05		3.957.014,32
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		291.436.955,96		284.835.043,41
2. Erhaltene Anzahlungen		27.467.094,99		27.436.046,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.793.020,28		2.369.360,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.600.214,87		3.534.475,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		0,00		180.667,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.559,42		781,39
7. Sonstige Verbindlichkeiten		934.943,60		1.356.906,12
– davon aus Steuern EUR 202.184,84 (i. Vj. EUR 232.815,41) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		325.233.789,12		319.713.279,77
E. Rechnungsabgrenzungsposten		985.132,31		2.906.441,69
		632.485.084,53		618.483.375,25

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		464.661,53		405.829,27
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	607.358.330,57		606.469.391,86	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.271.386,12		20.496.567,97	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.249.583,69		1.250.751,40	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	312.256,56		312.256,56	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	916.213,46		657.728,74	
6. Anlagen im Bau	8.975.607,91		2.278.577,81	
7. Bauvorbereitungskosten	175,99		31.012,00	
8. Geleistete Anzahlungen	38,00	638.083.592,30	925,47	631.497.211,81
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	809,24		0,00	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	1.059,24	250,00	250,00
		638.549.313,07		631.903.291,08
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	25.842.642,46		25.263.020,54	
2. Andere Vorräte	7.112,36		11.043,42	
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	25.849.754,82	999,60	25.275.063,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	799.336,38		988.182,66	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	149,54		302,99	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.093.281,31		395.174,97	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	0,00		4.733,98	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	264.793,10	2.157.560,33	399.955,74	1.788.350,34
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		10.770.866,49		8.514.896,93
		38.778.181,64		35.578.310,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		262.468,93		364.224,25
		677.589.963,64		667.845.826,16

Passiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		102.259.000,00		102.259.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29		125.483.985,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	14.586.187,60		13.141.419,22	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	141.170.172,89	100.000,00	139.725.404,51
III. Bilanzgewinn		24.981.694,35		17.789.606,73
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		5,00		10,00
		268.410.872,24		259.774.021,24
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		11.003.543,13		11.248.066,33
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		2.190.016,39		1.622.647,08
2. Sonstige Rückstellungen		2.966.584,16		2.350.329,74
		5.156.600,55		3.972.976,82
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		358.203.733,81		354.940.100,12
2. Erhaltene Anzahlungen		27.467.094,99		27.436.046,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.793.020,28		2.369.360,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.601.072,86		3.563.790,10
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		0,00		180.667,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		772,19		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		968.121,28		1.454.356,49
– davon aus Steuern EUR 223.604,60 (i. Vj. EUR 232.815,41) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		392.033.815,41		389.944.320,08
E. Rechnungsabgrenzungsposten		985.132,31		2.906.441,69
		677.589.963,64		667.845.826,16

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	
c) aus Betreuungstätigkeit	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands unfertigen Leistungen	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	
4. Sonstige betriebliche Erträge	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	
6. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	
– davon für Altersversorgung EUR 41.800,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
7. Abschreibungen	
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	
b) auf Sachanlagen	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
9. Erträge aus Beteiligungen	
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
– davon Erträge aus Abzinsung EUR 13.742,40 (i. Vj. EUR 784,33) –	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
– davon Aufwendungen aus Aufzinsung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
14. Ergebnis nach Steuern	
15. Sonstige Steuern	
16. Jahresüberschuss	
17. Gewinnvortrag	
18. Ausschüttung an Gesellschafterin	
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	
20. Bilanzgewinn	

	2018		2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	89.140.607,72		88.731.695,86	
	186.000,00		0,00	
	48.480,00		153.046,75	
	586.418,06	89.961.505,78	327.763,11	89.212.505,72
		579.621,92		-88.942,30
		1.064.267,52		1.022.638,00
		9.433.705,82		14.658.003,14
	42.011.646,82		40.293.205,76	
	224.324,69		709,49	
	0,00	42.235.971,51	28.579,22	40.322.494,47
	11.595.577,04		11.142.384,90	
	2.405.765,02	14.001.342,06	2.255.201,18	13.397.586,08
	257.340,68		206.742,77	
	14.256.466,80	14.513.807,48	14.346.164,03	14.552.906,80
		7.120.835,37		5.950.904,96
		135.255,31		107.757,23
		7,50		10,00
		359.905,06		292.185,47
		7.692.632,80		8.144.635,34
		1.516.876,18		2.235.917,08
		14.452.803,51		20.599.712,53
		5.119,73		5.119,88
		14.447.683,78		20.594.592,65
		38.674.168,63		25.139.035,25
		-5.000.000,00		-5.000.000,00
		-1.444.768,38		-2.059.459,27
		46.677.084,03		38.674.168,63

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
b) aus Betreuungstätigkeit	
c) aus dem Verkauf von Grundstücken	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	
4. Sonstige betriebliche Erträge	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	
6. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	
– davon für Altersversorgung EUR 41.800,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
7. Abschreibungen	
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	
b) auf Sachanlagen	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
9. Erträge aus Beteiligungen	
– davon aus verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
– davon aus verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
– davon Erträge aus Abzinsung EUR 13.742,40 (i. Vj. EUR 784,33) –	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
– davon Aufwendungen aus Aufzinsung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
14. Ergebnis nach Steuern	
15. Sonstige Steuern	
16. Jahresüberschuss	
17. Gewinnvortrag	
18. Ausschüttung an Gesellschafterin	
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	
20. Bilanzgewinn	

	2018		2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	89.143.413,99		88.844.489,53	
	19.634,40		76.546,75	
	186.000,00		0,00	
	586.418,06	89.935.466,45	326.726,00	89.247.762,28
		579.621,92		-88.942,30
		1.064.267,52		1.056.835,45
		9.433.017,25		14.657.306,80
	37.687.862,75		36.412.915,29	
	224.324,69		709,49	
	0,00	37.912.187,44	28.579,22	36.442.204,00
	11.595.577,04		11.142.384,90	
	2.405.765,02	14.001.342,06	2.255.201,18	13.397.586,08
	257.340,68		206.742,77	
	15.938.033,83	16.195.374,51	15.908.113,76	16.114.856,53
		7.280.378,83		6.053.595,12
		135.255,31		107.757,23
		7,50		10,00
		404.012,74		336.337,62
		11.003.513,94		11.480.803,90
		1.516.876,18		2.235.917,08
	13.641.975,73		19.592.104,37	
		5.119,73		5.119,88
	13.636.856,00		19.586.984,49	
		17.789.606,73		5.262.081,51
		-5.000.000,00		-5.000.000,00
		-1.444.768,38		-2.059.459,27
	24.981.694,35		17.789.606,73	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Kapitalflussrechnung für 2018

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	13.636.856,00	19.586.984,49
Abschreibungen (+)/Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.270.039,57	12.396.416,42
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.376.777,28	-3.257.903,86
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.859.049,96	1.961.067,80
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.815.997,72	-1.633.771,98
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.406.757,49	3.938.891,01
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.537.952,22	-3.259.307,12
Zinsaufwendungen (+)	11.003.513,94	11.480.803,90
Zinserträge (-)	-404.012,74	-336.337,62
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten	1.400.084,63	-4.236.873,32
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	998.839,86	2.235.917,08
Ertragsteuerzahlung (-)/ Ertragsteuererstattung (+)	1.337.683,00	-494.917,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.964.569,51	38.380.969,80
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-316.172,94	-239.808,32
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.825.735,49	4.006.780,94
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.867.743,35	-24.976.077,57
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-809,24	0,00
Erhaltene Zinsen	390.270,34	335.553,29
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.968.719,70	-20.873.551,66
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-22.744.000,51	-26.815.189,44
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	889.533,28	1.054.976,02
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	25.118.100,92	28.538.082,23
Gezahlte Zinsen	-11.003.513,94	-11.480.803,90
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.739.880,25	-13.702.935,09
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	2.255.969,56	3.804.483,05
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.514.896,93	4.710.413,88
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.770.866,49	8.514.896,93
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	10.770.866,49	8.514.896,93
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.770.866,49	8.514.896,93

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2018

	Mutterunternehmen Gewinnrücklagen					
	Gezeich- netes Kapital	Sonder- rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	Satzungs- mäßige Rücklagen	Bauer- neuerungs- rücklagen	Andere Gewinn- rücklagen	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand zum						
31. Dezember 2017	102.259.000,00	125.483.985,29	13.141.419,22	1.000.000,00	100.000,00	139.725.404,51
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 satzungs- mäßige Rücklage	0,00	0,00	1.444.768,38	0,00	0,00	1.444.768,38
Änderung des Konsolidierungs- kreises ¹	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	1.444.768,38	0,00	0,00	1.444.768,38
Stand zum						
31. Dezember 2018	102.259.000,00	125.483.985,29	14.586.187,60	1.000.000,00	100.000,00	141.170.172,89

¹ Erwerb Kommanditanteil von Herrn Christian Zeigermann
Auf Anlage 3 „Gesellschaftsrechtliche Grundlagen des Mutterunternehmens“ wird verwiesen.

Bilanz- gewinn	Eigenkapital	Nicht beherrschte Anteile		Konzern- eigenkapital
		Nicht beherrschte Anteile	Summe	
	EUR	EUR	EUR	EUR
17.789.606,73	259.774.011,24	10,00	10,00	259.774.021,24
-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
13.636.856,00	13.636.856,00	0,00	0,00	13.636.856,00
-1.444.768,38	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-5,00	-5,00	-5,00
7.192.087,62	8.636.856,00	-5,00	-5,00	8.636.851,00
24.981.694,35	268.410.867,24	5,00	5,00	268.410.872,24

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018

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 99,95 % (Vj. 99,90%) an der HWG KG beteiligt. Die Veränderung der Beteiligungsverhältnisse resultiert aus dem Ankauf des Kommanditanteils eines geschäftsführenden Gesellschafters durch die HWG mbH im Geschäftsjahr. Hierfür wurde bereits zum Zeitpunkt der Gründung der HWG KG eine Optionsvereinbarung abgeschlossen. Die HWG KG hat Kommanditeinlagen von EUR 10.000,00. Das Eigenkapital der HWG KG beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2018 EUR 0,00.

An der HGWS ist die HWG mbH mit 50,0 % beteiligt. Die HGWS hat Stammeinlagen von EUR 100.000,00. Das Eigenkapital der HGWS beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 7.643.891,45. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresergebnis von EUR 62.525,79.

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 2018 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 im Vorjahr 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.

Das Anlagevermögen der Muttergesellschaft HWG mbH besteht fast ausschließlich aus dem Kernbestand. Der Desinvestitionsbestand beinhaltet lediglich noch Überhangobjekte aus dem Verkaufsprogramm 2018. 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 2.925; Vj. TEUR 3.671). 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 1.525; Vj. TEUR 5.590).

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2018 im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Geschäftsjahr ergaben sich im Kernbestand keine festgestellten Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert, die als

außerplanmäßige Abschreibungen zu bilanzieren waren (Vj. TEUR 47). 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 54; Vj. TEUR 2.132).

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 stellten im Jahr des Zuganges Betriebsausgaben dar. Anlagegüter ab einem Wert von EUR 250,01 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.

Geleistete Anzahlungen werden zum Nominalwert bewertet.

Die **anderen Vorräte** betreffen Heizmaterial (TEUR 7; Vj. TEUR 11), dessen Bestand zu Anschaffungskosten angesetzt ist. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

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 ist 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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Sonstige Verbindlichkeiten

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

Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter

Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter

Sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände

Sonderposten für Investitionszulage

Sonderposten für Investitionszulage

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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.

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 9.555 (Vj. TEUR 7.816) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2018	Vj.	31.12.2018	Vj.
gegen das Finanzamt	2	27	3	28
Vorschüsse	13	3	12	3
Sonstige Forderungen	235	355	250	370
Gesamt	250	385	265	401

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 9.555 - vertraglich bis 2038 - (Vj. TEUR 7.816) und die Forderung aus der Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung - vertraglich bis 2028 - in Höhe von TEUR 90 (Vj. TEUR 98).

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

	31.12.2018 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	9	3.160
sonstige liquide Mittel	10.691	5.150
HWG mbH gesamt	10.700	8.310
HWG KG	0	0
HGWS	71	205
Konzern gesamt	10.771	8.515

Disagio für Darlehen in Höhe von TEUR 184 (Vj. TEUR 305) werden als **Rechnungsabgrenzungsposten** aktiviert und über die Laufzeit der Festzinsvereinbarung gleichmäßig aufgelöst.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** im Konzernabschluss ist im Eigenkapitalspiegel 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 33.674

(Vj. TEUR 20.139) enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000, einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 12.790 (Vj. TEUR 262).

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 245 (Vj. TEUR 250) aufgelöst.

Bei den **Steuerrückstellungen** handelt es sich um voraussichtliche Steuernachzahlungen für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 vom Einkommen und vom Ertrag. Es entfallen auf Körperschaftsteuer TEUR 926 (Vj. TEUR 705), auf Solidaritätszuschlag TEUR 41 (Vj. TEUR 39) sowie auf Gewerbesteuer TEUR 1.223 (Vj. TEUR 878).

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2018 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2018	Vj.	31.12.2018	Vj.
ausstehende Rechnungen	1.875	1.412	1.875	1.428
Sanierungsausgleichbeträge	215	254	215	254
Personalbereich	289	230	289	230
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	294	158	294	158
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	133	116	133	116
übrige sonstige Rückstellungen	160	164	160	164
Gesamt	2.966	2.334	2.966	2.350

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.250; Vj. TEUR 1.200, Konzern TEUR 1.250; Vj. TEUR 1.200), Investitionen (TEUR 424; Vj. TEUR 144, Konzern TEUR 424; Vj. TEUR 144), Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (TEUR 183; Vj. TEUR 12, Konzern TEUR 183; Vj. TEUR 12) sowie Verwaltungskosten und Materialeinkäufe durch den Servicebetrieb (TEUR 18; Vj. TEUR 56; Konzern TEUR 18; Vj. TEUR 72).

Bei der Rückstellung für Sanierungsausgleichbeträge handelt es sich um Ausgleichsbeträge, die gemäß Stadtratsbeschluss vom 30. September 2015 durch

Eigentümer für den "Historischen Altstadt kern" zu zahlen sind (TEUR 215; Vj. TEUR 254).

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 34.119 (Vj. TEUR 35.022) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- TEUR 35.838 (Vj. TEUR 37.233) 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 2018 insgesamt TEUR -22.650 (Vj. TEUR -23.873). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 315 (Vj. TEUR 322), die Aufwendungen TEUR 3.423 (Vj. TEUR 3.502).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel (TEUR 156; Vj. TEUR 195) sowie Tilgungszuschüsse (TEUR 796; Vj. TEUR 914) passiviert.

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

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2018	Vj.	2018	Vj.
Hausbewirtschaftung	89.141	88.732	89.143	88.844
darunter:				
Mieterlöse	63.467	62.668	63.467	62.668
Betriebskostenumlage	25.231	25.426	25.231	25.426
sonstige	443	638	445	750
Verkauf von Grundstücken	186	0	186	0
Betreuungstätigkeit	48	153	20	77
Andere Lieferungen und Leistungen	586	328	586	327
Gesamt	89.961	89.213	89.935	89.248

Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 65; Vj. TEUR 208), Erträge aus

abgeschriebenen Mietforderungen und sonstige Mieterträge (TEUR 364; Vj. TEUR 387, Konzern TEUR 366; Vj. TEUR 499) sowie Erträge aus Mietzuschuss für Ausbaurkosten im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 14; Vj. TEUR 14).

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erzielt. Sie sind in Höhe von TEUR 69 (Vj. TEUR 209) periodenfremd.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2018	Vj.	2018	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	3.919	3.332	3.919	3.332
Tilgungszuschüsse KfW	1.007	278	1.007	278
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	283	289	283	289
Erstattung Versicherungen	895	914	895	914
Auflösung von Rückstellungen	322	487	322	487
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	108	186	108	186
Erträge aus Forderungsverfolgung	948	710	948	710
Erträge aus dem Abgang von Vermögen	1	1	1	1
Erträge aus Wertschöpfungen	193	168	193	168
Sonstige Erträge	1.652	8.168	1.651	8.168
Sonstige periodenfremde Erträge	105	125	105	125
Gesamt	9.433	14.658	9.432	14.658

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 1.904; Konzern TEUR 1.904 periodenfremd (Vj. TEUR 1.512; Konzern TEUR 1.512). 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 119; Vj. TEUR 265) und Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (TEUR 50; Vj. TEUR 3).

Die Position „Sonstige Erträge“ enthält im Geschäftsjahr Zuschreibungen auf den Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren (TEUR 1.525; Konzern TEUR 1.525; Vj. TEUR 5.590; Konzern TEUR 5.590).

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	
	2018	Vj.	2018	Vj.
planmäßige Abschreibungen:				
Grundstücke und Bauten	11.059	10.354	12.741	11.916
Betriebs- und Geschäftsausstattung	272	274	272	274
immaterielle Wirtschaftsgüter	257	207	257	207
außerplanmäßige Abschreibungen:				
nach dem Ertragswertverfahren	2.925	3.671	2.925	3.671
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	0	47	0	47
Gesamt	14.513	14.553	16.195	16.115

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	
	2018	Vj.	2018	Vj.
sächliche Verwaltungskosten	2.647	2.451	2.700	2.451
Aufwand aus Forderungen	1.944	1.608	1.944	1.608
Leasingaufwand	49	53	49	53
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	1.201	1.078	1.201	1.078
Zuführung sonstige Rückstellungen	360	80	360	80
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	382	129	382	129
sonstige Aufwendungen	513	479	619	581
sonstige periodenfremde Aufwendungen	25	73	25	74
Gesamt	7.121	5.951	7.280	6.054

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 407; Konzern TEUR 407 periodenfremd (Vj. TEUR 202; Konzern TEUR 203). Dies betrifft Verluste aus dem Abgang von Vermögen und sonstige periodenfremde Aufwendungen.

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im **Aufwand Hausbewirtschaftung/Instandhaltung** in Höhe von TEUR 88 (Vj. TEUR 163) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 14 (Vj. TEUR 1) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 57 (Vj. TEUR 2).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2018	Vj.	2018	Vj.
Zinsen für Darlehen	7.692	8.145	11.003	11.481
sonstige Zinsaufwendungen	1	0	1	0
Gesamt	7.693	8.145	11.004	11.481

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2018	Vj.	2018	Vj.
laufende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	1.078	1.008	1.078	1.008
laufende Gewerbesteuer	1.258	1.139	1.258	1.139
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	-819	0	-819	0
Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag frühere Jahre	0	88	0	88
Gewerbesteuer frühere Jahre	0	1	0	1
Gesamt	1.517	2.236	1.517	2.236

G. Haftungsverhältnisse/Außerbilanzielle Geschäfte/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beträgt bei der HWG mbH insgesamt TEUR 27.387 (Vj. TEUR 24.460).

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge der HGWS beträgt insgesamt TEUR 29 (Vj. TEUR 0).

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern im Wesentlichen in Form von Spärbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 584 (Vj. TEUR 570).

Aus einer seit 2018 bestehenden Betriebsvereinbarung zur Umsetzung des gesetzlichen Anspruches auf Entgeltumwandlung nach § 1a BetrAVG und zur Arbeitgeberbeteiligung ergeben sich für die HWG mbH arbeitgeberfinanzierte Beitragsteile in Höhe von jährlich ca. TEUR 44 p.a. (in 2018 TEUR 42).

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 88.612 (Vj. TEUR 94.781) zu zahlen. Die Leasingraten werden über die Laufzeit des Vertrages regelmäßig über den Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt. 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 7.082 (Vj. TEUR 22.633) vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert.

Für 20 PKW (Vj. 18) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von TEUR 67 (Vj. TEUR 47) 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 2018 TEUR 182 (Vj. TEUR 119). TEUR 72 betreffen Prüfungsleistungen (Vj. TEUR 70), davon TEUR 6 Tochter- und Beteiligungsunternehmen (Vj. TEUR 5). TEUR 39 (Vj. TEUR 30) entfallen auf sonstige Beratungsleistungen, davon TEUR 0 für Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Steuerberatungsleistungen durch den Abschlussprüfer sind in Höhe von TEUR 71 (Vj. TEUR 19) enthalten, davon TEUR 4 für Beteiligungsunternehmen. Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2018 wurde eine Rückstellung gebildet.

Der Geschäftsführer Herr Jürgen Marx 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 Arbeitnehmersvertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender
Dirk David Arbeitnehmersvertreter	Teamleiter Servicebetrieb
Christian Feigl Stadtrat	Denkmalpfleger/Einzelhändler
Melanie Fritz Arbeitnehmersvertreterin	Teamleiterin Rechnungswesen
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Johannes Krause Stadtrat	DGB-Regionsgeschäftsführer
Elisabeth Nagel Stadträtin	Angestellte
Uwe Rothe Arbeitnehmersvertreter	Wohnungsverwalter
Frank Sänger Stadtrat	Finanzökonom
Manfred Sommer sachkundiger Einwohner	freiberuflicher Architekt
Michael Sprung Stadtrat	Diplomingenieur

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 24 (Vj. TEUR 25).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2018 Aufwandsentschädigungen für Beiratstätigkeit und Quartiersarbeit in Gesamthöhe von TEUR 5 (Vj. TEUR 6).

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

	2018	Vj.
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Angestellte	143	137
Technische Angestellte	24	26
Gewerbliche Mitarbeiter	66	63
	234	227
Auszubildende	7	5
Gesamt	241	232

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 Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 der HWG mbH ist am 05. November 2018 im elektronischen Bundesanzeiger erfolgt.

I. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2018 in Höhe von EUR 1.444.768,38 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2017 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2017 in Höhe von EUR 5.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 33.674.168,63 auf das Geschäftsjahr 2018 vorgetragen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018 beträgt damit für die HWG mbH EUR 46.677.084,03. Die Geschäftsführung wird als Gewinnverwendung eine Ausschüttung in Höhe von EUR 5.000.000,00 und einen Gewinnvortrag in Höhe von EUR 41.677.084,03 auf das Jahr 2019 vorschlagen.

J. Nachtragsbericht

Aufgrund der derzeit guten Rahmenbedingungen im Grundstücksverkehr erwägen die Gesellschafter der HGWS eine Veräußerung des Bestandes des „Wohnpark im Paulusviertel“ im Ganzen. Im Falle der Veräußerung des „Wohnparks im Paulusviertel“ werden die Verbindlichkeiten aus dem Kaufpreis getilgt und der bestehende Mietvertrag mit der HWG mbH zur gewerblichen Weitervermietung aufgehoben. Weitere Projektentwicklungen sind aktuell nicht vorgesehen.

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

Halle (Saale), 19. März 2019



Jürgen Marx
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2018
	1.1.2018	Zugänge	davon aktivierte Fremdkapital- zinsen	Um- buchungen	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.364.445,54	316.172,94	0,00	0,00	0,00	1.680.618,48
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	784.688.733,41	15.996.835,94	0,00	617.843,58	4.732.124,27	796.571.288,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.086.760,23	0,00	0,00	-592.623,82	0,00	29.494.136,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.132.398,15	120,19	0,00	0,00	1.223.482,61	1.909.035,73
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	312.256,56	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.324.385,94	524.208,09	0,00	7.197,27	120.217,49	3.735.573,81
6. Anlagen im Bau	2.278.577,81	6.697.030,10	0,00	0,00	0,00	8.975.607,91
7. Bauvorbereitungskosten	31.012,00	21.217,57	0,00	-2.891,50	49.162,08	175,99
8. Geleistete Anzahlungen	925,47	28.638,06	0,00	-29.525,53	0,00	38,00
	823.855.049,57	23.268.049,95	0,00	0,00	6.124.986,45	840.998.113,07
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	814,24	0,00	0,00	0,00	10.804,24
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
	4.160.240,00	814,24	0,00	0,00	0,00	4.161.054,24
	829.379.735,11	23.585.037,13	0,00	0,00	6.124.986,45	846.839.785,79

1.1.2018	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Abreibungen des Geschäftsjahres planmäßig	Abreibungen des Geschäftsjahres außer- planmäßig	Um- buchungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2018	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
958.616,27	257.340,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.215.956,95	464.661,53
255.294.412,54	10.372.518,39	2.925.334,94	53.133,24	2.494.789,42	1.525.250,31	264.625.359,38	531.945.929,28
9.590.192,26	686.465,19	0,00	-53.907,16	0,00	0,00	10.222.750,29	19.271.386,12
1.928.452,75	0,00	0,00	0,00	1.222.194,71	0,00	706.258,04	1.202.777,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56
2.666.657,20	272.148,28	0,00	773,92	120.219,05	0,00	2.819.360,35	916.213,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.975.607,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,00
269.479.714,75	11.331.131,86	2.925.334,94	0,00	3.837.203,18	1.525.250,31	278.373.728,06	562.624.385,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.804,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.150.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.161.054,24
270.438.331,02	11.588.472,54	2.925.334,94	0,00	3.837.203,18	1.525.250,31	279.589.685,01	558.941.404,09

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2018
	1.1.2018	Zugänge	davon aktivierter Fremdkapital- zinsen	Um- buchungen	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.364.445,54	316.172,94	0,00	0,00	0,00	1.680.618,48
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	913.523.837,26	16.015.733,27	0,00	617.843,58	4.732.124,27	925.425.289,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.086.760,23	0,00	0,00	-592.623,82	0,00	29.494.136,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.219.675,66	120,19	0,00	0,00	1.223.482,61	1.996.313,24
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	3.324.385,93	524.208,09	0,00	7.197,27	120.217,49	3.735.573,80
6. Anlagen im Bau	2.278.577,81	6.697.030,10	0,00	0,00	0,00	8.975.607,91
7. Bauvorbereitungskosten	31.012,00	21.217,57	0,00	-2.891,50	49.162,08	175,99
8. Geleistete Anzahlungen	925,47	28.638,06	0,00	-29.525,53	0,00	38,00
	952.777.430,92	23.286.947,28	0,00	0,00	6.124.986,45	969.939.391,75
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	809,24	0,00	0,00	0,00	809,24
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	250,00	809,24	0,00	0,00	0,00	1.059,24
	954.142.126,46	23.603.929,46	0,00	0,00	6.124.986,45	971.621.069,47

1.1.2018	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Um- buchungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	planmäßig	außer- planmäßig					
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
958.616,27	257.340,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.215.956,95	405.829,27
307.054.445,40	12.054.085,42	2.925.334,94	53.133,24	2.494.789,42	1.525.250,31	318.066.959,27	606.469.391,86
9.590.192,26	686.465,19	0,00	-53.907,16	0,00	0,00	10.222.750,29	20.496.567,97
1.968.924,26	0,00	0,00	0,00	1.222.194,71	0,00	746.729,55	1.250.751,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.256,56	312.256,56
2.666.657,19	272.148,28	0,00	773,92	120.219,05	0,00	2.819.360,34	657.728,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.975.607,91	2.278.577,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175,99	31.012,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,00	925,47
321.280.219,11	13.012.698,89	2.925.334,94	0,00	3.837.203,18	1.525.250,31	331.855.799,45	631.497.211,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	809,24	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,24	250,00
322.238.835,38	13.270.039,57	2.925.334,94	0,00	3.837.203,18	1.525.250,31	333.071.756,40	631.903.291,08

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018

	2018			Gesamt
	Restlaufzeit			
	bis ein Jahr	zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	17.344.657,96	72.307.465,58	201.784.832,42	291.436.955,96
2. Erhaltene Anzahlungen	27.467.094,99	0,00	0,00	27.467.094,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.756.485,83	36.534,45	0,00	1.793.020,28
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.372.762,90	227.451,97	0,00	3.600.214,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.559,42	0,00	0,00	1.559,42
7. Sonstige Verbindlichkeiten	921.616,49	13.327,11	0,00	934.943,60
– davon aus Steuern –	202.184,84	0,00	0,00	202.184,84
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
	50.864.177,59	72.584.779,11	201.784.832,42	325.233.789,12

¹ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.

2017				
Restlaufzeit			Gesamt	
zwischen ein und fünf Jahren		über fünf Jahre		
bis ein Jahr	EUR	EUR	EUR	EUR
16.347.648,11	69.438.935,64	199.048.459,66	284.835.043,41	
27.436.046,00	0,00	0,00	27.436.046,00	
2.358.565,11	10.795,26	0,00	2.369.360,37	
3.163.833,40	370.642,08	0,00	3.534.475,48	
180.667,00	0,00	0,00	180.667,00	
781,39	0,00	0,00	781,39	
1.343.639,93	13.266,19	0,00	1.356.906,12	
232.815,41	0,00	0,00	232.815,41	
0,00	0,00	0,00	0,00	
50.831.180,94	69.833.639,17	199.048.459,66	319.713.279,77	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018

	2018			Gesamt
	bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	20.843.858,97	95.771.512,92	241.588.361,92	358.203.733,81
2. Erhaltene Anzahlungen	27.467.094,99	0,00	0,00	27.467.094,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.756.485,83	36.534,45	0,00	1.793.020,28
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.373.620,89	227.451,97	0,00	3.601.072,86
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	772,19	0,00	0,00	772,19
7. Sonstige Verbindlichkeiten	954.794,17	13.327,11	0,00	968.121,28
– davon aus Steuern –	223.604,60	0,00	0,00	223.604,60
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
	54.396.627,04	96.048.826,45	241.588.361,92	392.033.815,41

¹ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe mit Grundschulden besichert.

	2017			Gesamt
	bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
19.685.926,97	84.327.671,86	250.926.501,29	354.940.100,12	
27.436.046,00	0,00	0,00	27.436.046,00	
2.358.565,11	10.795,26	0,00	2.369.360,37	
3.193.148,02	370.642,08	0,00	3.563.790,10	
180.667,00	0,00	0,00	180.667,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
1.441.090,31	13.266,18	0,00	1.454.356,49	
232.815,41	0,00	0,00	232.815,41	
0,00	0,00	0,00	0,00	
54.295.443,41	84.722.375,38	250.926.501,29	389.944.320,08	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2018

Konsolidierungskreis	
Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital
	%
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)	100,00
HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	99,95
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 2018

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	16
2.4.1 Vermögenslage.....	16
2.4.3 Ertragslage	21
2.4.4 Gesamtaussage.....	24
3. Chancen- und Risikobericht.....	24
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, 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 Förderung der sozialen Durchmischung wird die Gesellschaft im Rahmen des wohnungspolitischen Konzeptes und im Einklang mit dem Gesellschaftszweck eine freiwillige Selbstverpflichtung für „Bezahlbare Mieten und soziale Wohnungsversorgung“ übernehmen.

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	99,95 Prozent (Vj. 99,9 Prozent)	50 Prozent
Stammeinlage	102.259.000 Euro	9.995 Euro (Vj. 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. Die Ver-

änderung der Beteiligungsverhältnisse resultiert aus dem Ankauf des Kommanditanteils eines geschäftsführenden Gesellschafters durch die HWG mbH im Geschäftsjahr. Hierfür wurde bereits zum Zeitpunkt der Gründung der HWG KG eine Optionsvereinbarung abgeschlossen.

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 2018 erneut gewachsen, jedoch mit einem verringerten Tempo. Getragen von inländischem Konsum und Investitionen stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 Prozent. Das Wirtschaftswachstum liegt damit weiterhin über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.¹

Die Bruttowertschöpfung ist in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich stark fiel diese unter anderem im Baugewerbe aus.

An dieser Wirtschaftsleistung waren im Jahresdurchschnitt rund 44,8 Millionen Erwerbstätige beteiligt, die höchste Zahl seit der Wiedervereinigung. Negative demografische Effekte konnten durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölke-

¹ Pressemitteilung Nr. 018 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2019

rung und durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen werden.² Die Arbeitslosenquote sank vor diesem Hintergrund um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.³

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland hat im Jahr 2018 erneut stark zugenommen. Der Anstieg betrug 3,2 Prozent.⁴

Die Stadt Halle (Saale), ein Oberzentrum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, ist ein wachsender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort und profitiert von diesen gesamtdeutschen Entwicklungen. So ist beispielsweise die Arbeitslosenquote in der Stadt Halle (Saale) im Jahr 2018 deutlich zurückgegangen. Bis zum Ende des dritten Quartals 2018 war die Arbeitslosenquote um 0,9 Prozentpunkte gesunken.⁵

Die Bevölkerung ist nach den letzten sehr positiven Jahren in 2018 geringfügig weiter gewachsen. Seit dem Jahr 2010 steigt die Zahl der Einwohner kontinuierlich.⁶ Dieser Trend bleibt damit weiterhin bestehen. Der Zuwachs bei der Bevölkerung im Jahr 2018 betrug 0,1 Prozent. In der Stadt Halle (Saale) wohnen demnach mehr als 241.000 Einwohner.⁷

Im Jahr 2018 ist aufgrund der erhöhten Bautätigkeit der Wohnungsbestand seit Jahren voraussichtlich erstmals wieder um 0,2 Prozent angestiegen.⁸ Das leichte Bevölkerungswachstum und die geringe Zunahme beim Wohnungsbestand werden in 2018 somit zu einer weitgehend stabilen Leerstandsquote führen. Diese lag zum Ende des dritten Quartals analog dem Vorjahresende bei etwa 9,0 Prozent.⁹

Trotz der insgesamt positiven Marktentwicklung sind in Sachsen-Anhalt im Jahr 2018 die Nettokaltmieten ähnlich dem Vorjahr mit 0,7 Prozent¹⁰ nur im geringen Ausmaß

² Pressemitteilung Nr. 018 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2019

³ Statistisches Bundesamt (www.destatis.de) Konjunkturindikatoren – Arbeitsmarkt - Arbeitslosenquote, Datenabruf vom 18.01.2019

⁴ Begleitmaterial des Statistischen Bundesamtes zur Pressekonferenz am 15. Januar 2019, Seite 22

⁵ Quartalsbericht 4/2017 der Stadt Halle (Saale), Seite 39, und Quartalsbericht 3/2018 der Stadt Halle (Saale), Seite 43

⁶ <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik/Bevoelkerung/Bevoelkerungsentwick-06050/>, Abruf vom 24.01.2019

⁷ Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2018 vom 16.01.2019

⁸ Quartalsbericht 4/2017 der Stadt Halle (Saale), Seite 23, und Quartalsbericht 3/2018 der Stadt Halle (Saale), Seite 26

⁹ Leerstandsmeldungen der Stadt Halle (Saale) zum 31.12.2017 und 30.09.2018

¹⁰ Pressemitteilung Nr. 6/2019 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 10.01.2019

gestiegen (Vorjahr 0,6 Prozent¹¹). Die Mietenentwicklung in Sachsen-Anhalt blieb damit erneut deutlich hinter der des Verbraucherpreisindex zurück. Die Verbraucherpreise stiegen um 1,6 Prozent¹². In Deutschland fiel der Mietenanstieg mit ca. 1,6 Prozent¹³ hingegen deutlich höher aus.

Die Wohnungsnebenkosten blieben mit 0,3 Prozent¹⁴ im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert (Vorjahr 1,7 Prozent)¹⁵.

Deutlich dynamischer entwickelten sich im Berichtsjahr erneut die Baupreise. Der Preisindex für Bauwerksarten und Instandhaltung des Landes Sachsen-Anhalt für Wohngebäude nahm in 2018 um 4,3 Prozent zu. Der Preisanstieg in diesem Wirtschaftsbereich fällt damit wiederum deutlich höher aus, wie noch im Vorjahr (2,6 Prozent)¹⁶.

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 das erneut positive Jahresergebnis 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 halleschen Immobilienmarkt zeigt weiterhin eine zunehmende Differenzierung zwischen den einzelnen Stadtteilen. Insbesondere innenstadtnahe Stadtteile weisen eine gleichbleibende bis positive Bevölkerungsentwicklung auf. Die Stadt-

viertel im Stadtbezirk Mitte verzeichnen seit Jahren den größten Zuwachs an Einwohnern. Hier hat die Gesellschaft investiert und auch für die nächsten Jahre einen 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. Unterschiedliche Entwicklungstendenzen innerhalb des Portfolios durch beispielsweise lagebenachteiligte Quartiere können dadurch kompensiert werden.

Ein weiterer Investitionsschwerpunkt der Gesellschaft liegt in den Stadtumbauquartieren. Dieser Teilmarkt hat sich in der Vergangenheit durch Investitionen in Verbindung mit Rückbau und Quartiersarbeit konsolidiert. Der Gesellschaft ist es dadurch gelungen, auch in solchen benachteiligten Stadtteilen/Quartieren, wie beispielsweise den Großwohnsiedlungen, eine Vermietungsquote zu erreichen, welche deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Halle (Saale) liegt. In den letzten beiden Jahren zeigen sich hier jedoch teilweise gegenläufige Tendenzen, auch wenn sich die Vermietungsquote der Gesellschaft hier immer noch auf oder über dem Marktniveau bewegt.

Der Teilmarkt in den Stadtumbauquartieren bleibt weiterhin bedeutsam für die Erfüllung des Gesellschaftsauftrages. Er ist deshalb in den kommenden Jahren ein wichtiges Handlungsfeld für die Gesellschaft. Zur Verbesserung und 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. Diese macht gegebenenfalls eine teilweise Zurückstellung oder zeitliche Verschiebung von Investitionsmaßnahmen erforderlich. Kurz- bis mittelfristig hat sich die Gesellschaft planungsseitig auf diese Situation eingestellt.

2.3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2018 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet.

¹¹ Pressemitteilung Nr. 10/2018 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 15.01.2018

¹² Pressemitteilung Nr. 6/2019 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 10.01.2019

¹³ Pressemitteilung Nr. 019 des Statistischen Bundesamtes vom 16.01.2019

¹⁴ Pressemitteilung Nr. 6/2019 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 10.01.2019

¹⁵ Pressemitteilung Nr. 10/2018 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 15.01.2018

¹⁶ Datentabelle zu Preisindizes für Bauwerksarten und Instandhaltung (Wohngebäude) des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Datenabruf 17.01.2019

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, leicht übertroffen. Die angestrebte Leerstandsquote wurde nicht erreicht.

Die geplante Realisierung von Sanierungsmaßnahmen wurde abgesehen von Bauverzögerungen bei zwei Maßnahmen umgesetzt. Mit zwei Investitionsvorhaben wurde dem entgegen vorzeitig begonnen.

In 2018 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 14.448 (Vj. TEUR 20.595). Das Jahresergebnis fällt damit um etwa 0,7 Millionen Euro höher aus als geplant.

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 in den angemieteten Beständen der Tochter- bzw. Beteiligungsunternehmen HWG KG und HGWS mbH.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete Bestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Verkäufe und Sanierungen angepasst.

Dem entsprechend ist der Bestand im Jahr 2018 planmäßig leicht zurückgegangen. Dies entspricht den Planungen der Gesellschaft. Lediglich bei einigen geplanten Verkäufen des Jahres 2018 erfolgt der Abschluss der Verpflichtungsgeschäfte und somit der Eintritt der Bestandsveränderungen erst im Folgejahr.

Bestand und Leerstand	2018	2017	Veränderung	
HWG mbH				
Wohneinheiten	15.297	15.410	-113	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	7,8	6,5		%
Gewerbereinheiten	249	244	5	Einheiten
Leerstand Gewerbereinheiten	12,9	13,1		%
sonstige Einheiten	1.979	1.890	89	Einheiten
HWG KG (angemietet)				
Wohneinheiten	2.240	2.240	0	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	4,4	4,1		%
Gewerbereinheiten	20	20	0	Einheiten
Leerstand Gewerbereinheiten	0,0	5,0		%
sonstige Einheiten	222	222	0	Einheiten
HGWS (angemietet)				
Wohneinheiten	116	116	0	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	2,6	14,7		%
Gewerbereinheiten	5	5	0	Einheiten
Leerstand Gewerbereinheiten	40,0	80,0		%
sonstige Einheiten	136	136	0	Einheiten
Konzern gesamt				
Wohneinheiten	17.653	17.766	-113	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	7,4	6,3		%
Gewerbereinheiten	274	269	5	Einheiten
Leerstand Gewerbereinheiten	12,4	13,8		%
sonstige Einheiten	2.337	2.248	89	Einheiten

Die Gesellschaft geht perspektivisch von einem zu bewirtschaftenden Bestand auf dem derzeitigen Niveau mit sinkendem Leerstand aus.

Die zum Jahresende 2018 angestrebte Leerstandsquote von ca. 5,7 Prozent konnte nicht erreicht werden. Der Leerstand ist entgegen den Planungen auf 7,4 Prozent (Vorjahr 6,3 Prozent) gestiegen. Er liegt weiterhin unter dem Durchschnitt in der Stadt Halle (Saale).

Zu Beginn des Jahres resultierte ein wesentlicher Anteil der Leerstandszunahme aus der Rücknahme von Wohnungen, welche die Gesellschaft auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Halle (Saale) vermietet hatte. Im weiteren Jahresverlauf war darüber hinaus ein Leerstandsanstieg zu verzeichnen. Im besonderen Maße betroffen sind die Großwohnsiedlungen Heide-Nord und Silberhöhe. Der Schwerpunkt liegt beim letztgenannten Stadtteil. Hier konnten nicht die erforderlichen Anschlussvermietungsquoten erreicht werden. Näheres zur Leerstandsentwicklung wird unter 3. Chancen- und Risikobericht / Mietertragsrisiko ausgeführt.

Entgegen dieser Entwicklungen sind die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr gestiegen. Sie entfallen überwiegend auf die Hausbewirtschaftung und entwickeln sich seit Jahren unabhängig von der Bestandsentwicklung positiv. Im Geschäftsjahr 2018 konnten bei Soll- und Istmieten Ergebnisse über dem Plan erreicht werden.

Die Leerstandsverluste auf Sollmieten haben aufgrund der Leerstandsentwicklung ebenfalls zugenommen, konnten aber durch die Steigerung der Umsätze aus Sollmieten mehr als kompensiert werden (siehe auch 2.4.3 Ertragslage).

HWG mbH	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR	Veränderung Prozent
Sollmieten	68.286	67.056	1.230	1,8%
Leerstandsverluste	4.052	3.632	420	11,6%
Sollmieten abzügl. Leerstand	64.234	63.424	810	1,3%

Somit haben sich auch die durchschnittlichen Sollmieten für alle Nutzungsarten positiv entwickelt. Sie betrugen im Berichtsjahr 5,46 Euro/m² (Vj. 5,36 Euro/m²).

Die positive Umsatzentwicklung wird insbesondere durch Neuvermietungen der Gesellschaft nach dem Abschluss von Investitionsmaßnahmen gestützt. Hier konnten zum Teil überplanmäßige Mieten erzielt werden.

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 2018 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 22.706 (Vj. TEUR 21.077) realisiert. Damit investierte die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr in etwa im gleichen Umfang in ihre Bausubstanz.

Einschließlich Bauvorbereitungsmaßnahmen plante die Gesellschaft im Jahr 2018 insgesamt Bauinvestitionen in Höhe von ca. 28 Mio. Euro. Das realisierte Bauvolumen fiel gegenüber dem Plan etwa 6 Mio. Euro geringer aus.

Wesentliche Veränderungen traten bei Realisierungsprojekten auf. Bei einem Neubau-projekt und der Sanierung eines denkmalgeschützten Ensemble, welche den Großteil der Planabweichungen ausmachen, kam es zu Bauverzögerungen. Diese führen zu Verschiebungen bei den Bauleistungen.

Zwei weitere Investitionsmaßnahmen konnten unter Berücksichtigung des Planungsstandes und der Vergabe vorgezogen werden. Mit diesen wurde entgegen der Jahresplanung bereits im Jahr 2018 begonnen. Bei den insgesamt fünf geplanten Maßnahmen zum Aufzugsanbau fand ebenfalls in 2018 der Baubeginn statt.

Bei den Bauvorbereitungsmaßnahmen kam es zu Prioritätenverschiebungen zwischen den Projekten, so dass im abgelaufenen Jahr noch nicht in dem geplanten Umfang Mittel benötigt wurden.

Die Planabweichungen resultieren somit im Wesentlichen aus der Verschiebung/zeitlichen Verzögerung bei Investitionsmaßnahmen.

Die Investitionsplanung 2018 sah vor, dass mehr als 600 Wohnungen wohnwertverbessernde Maßnahmen erfahren, neu errichtet oder erstmals mit Balkon- oder Aufzugsanlagen ausgestattet werden.

Im Rahmen der umgesetzten Bautätigkeit der HWG mbH wurden einschließlich der vorgezogenen Maßnahmen in 2018 etwa 390 Wohnungen fertig gestellt und vermietet. Der Bestand reduzierte sich durch Zusammenlegungen um 20 Wohnungen. Diese Fertigstellungen umfassten zum Teil Komplexsanierungen, den Anbau von Balkonen und im Wesentlichen die energetische Ertüchtigung der Bestände.

Durch das geplante Neubauprojekt, eine vorgezogene Investitionsmaßnahme sowie die als Überhang in Umsetzung befindlichen Aufzugsanbauten befinden sich etwa 600 Wohnungen noch im Bau. Ein Abschluss dieser Investitionen ist im Jahr 2019 vorgesehen.

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

Die Tochtergesellschaften HGWS und HWG KG haben im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Sanierungs- und Neubauarbeiten durchgeführt.

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.

Im Laufe des Geschäftsjahres stellte die Gesellschaft diese Mittel verstärkt für die Instandsetzung von Wohnungen mit Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf in leerstandsgeprägten Beständen bereit. Die Maßnahme dient dem Abbau bestehender Leerstände. Gleichzeitig soll die Wohnqualität in den Beständen der Gesellschaft unter Beachtung der Nachfragepräferenzen gesteigert werden.

Das Instandhaltungsbudget wurde für das Jahr 2018 mit ca. EUR 10 Mio. geplant.

Im Berichtsjahr hat die Muttergesellschaft HWG mbH für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die eigenen und die angemieteten Bestände Fremdleistungen in Höhe von TEUR 10.280 (Vj. TEUR 9.203) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies EUR 9,88 (Vj. 8,80 EUR/m²). Hinzu kommt der Per-

sonal- und Sachaufwand des Servicebetriebes, dessen Leistungen im Personalaufwand und im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten sind.

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 9 Grundstücksverkaufsverträge über 8 Grundstücke mit Wohnbauten und eine unbebaute Grundstücksfläche abgeschlossen. Hierbei wurden Kaufpreise in Höhe von insgesamt ca. EUR 3,6 Mio. vereinbart. Verkauft wurden unrentable oder nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfoliobereinigung sowie Grundstücksflächen zum Zwecke der Quartiersentwicklung.

Aus diesen Kaufverträgen und noch abzuwickelnden Verträgen aus Vorjahren hat die Gesellschaft Liquiditätszuflüsse in Höhe von EUR 3,5 Mio. realisiert. Ankaufsmittel wurden nur im geringen Umfang zur Bereinigung von Grundstücks-/Eigentumssituationen verwendet.

Die Planungen der Gesellschaft für das Jahr 2018 sahen Verkäufe in Höhe von EUR 4,6 Mio. vor. Unter Berücksichtigung der Investitionstätigkeit und der dort erforderlichen liquiden Mittel sowie der geringeren Ausgaben für Ankäufe wurden einige Verkaufsaktivitäten in das Folgejahr verschoben. Diese Einnahmen wurden für 2019 geplant.

2.3.3 Personal und Organisation

Zum 31. Dezember 2018 waren im Konzern 249 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Mitarbeiter per 31.12 des Jahres	2018 Anzahl	2017 Anzahl	Veränderung Anzahl
HWG			
Geschäftsführer	1	1	0
Kaufmännische Angestellte	147	136	11
Technische Angestellte	25	26	-1
Gewerbliche Mitarbeiter	67	62	5
Summe	240	225	15
Auszubildende	8	5	3
geringfügig Beschäftigte/ studentische Hilfskräfte	1	1	0

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

Die HWG mbH hat damit im Geschäftsjahr 2018 entgegen den Vorjahren wieder Personal zugeführt. Dies steht im Zusammenhang mit einer im Rahmen der Unternehmensentwicklung erforderlichen Anpassung der Aufbauorganisation, mit Steuerungsmaßnahmen zum Leerstandsabbau und mit Personalentwicklungsmaßnahmen zur Deckung zukünftiger Personalbedarfe.

So hat die HWG mbH beispielsweise im Hinblick auf die Digitalisierungsstrategie und die Bedeutung dieser Aufgabe die Abteilung „Personal, Organisation, Informations- und Kommunikationstechnik“ neu geschaffen und besetzt. Zudem erfolgte im laufenden Geschäftsjahr eine Anpassung der Vermietungsorganisation durch Neueinstellungen, um der Leerstandsentwicklung entgegenzuwirken und entsprechend den Unternehmensplanungen den Leerstandsabbau weiter voranzutreiben.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Personalführungen im Bereich des Servicebetriebes vorgenommen, um damit den Kapazitätsengpässen im Baugewerbe durch eigene Handwerkerleistungen entgegen zu wirken.

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“). Für das Jahr 2019 wird eine erneute Re-Auditierung angestrebt. Zu diesem Zweck wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine entsprechende Zielvereinbarung vorbereitet.

Sich verändernde Rahmenbedingungen und daraus resultierende neue Aufgaben und Anforderungen machen eine ständige Qualifizierung des Personals unerlässlich. So nahmen auch im Jahr 2018 wieder viele Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen an Qualifikationsmaßnahmen teil. Zehn Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen haben mit längerfristigen

Fort- oder Weiterbildungsmaßnahmen begonnen oder diese abgeschlossen. Zirka 140 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen absolvierten Inhouse-Seminare.

Ein diesen Qualifizierungsmaßnahmen zugrunde liegendes Personalentwicklungskonzept wurde zuletzt im Jahr 2013 aufgestellt und beschlossen. Im Jahr 2019 ist vorgesehen, mit der Fortschreibung dieses Personalentwicklungskonzeptes durch die neu geschaffene Abteilung „Personal, Organisation, Informations- und Kommunikationstechnik“ zu beginnen.

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

Neben der Schaffung der Abteilung „Personal, Organisation, Informations- und Kommunikationstechnik“ begann im Geschäftsjahr eine Anpassung der Organisationsstruktur der ehemaligen Abteilung Technik. Auch aufgrund der Bedeutung des Baukostenrisikos (siehe auch Chancen- und Risikobericht) hat die Geschäftsführung im II. Quartal 2018 die Leitung der technischen Teams übernommen.

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.

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%	Veränderung TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	638.549	94,3	631.903	94,6	6.646
Langfristige Forderungen	90	0,0	98	0,0	-8
Vorräte	25.850	3,8	25.275	3,8	575
kurzfristige Forderungen	2.068	0,3	1.691	0,2	377
Flüssige Mittel	10.771	1,6	8.515	1,3	2.256
Übrige Aktiva (RAP)	262	0,0	364	0,1	-102
Gesamtvermögen	677.590	100,0	667.846	100,0	9.744
Konzern	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%	Veränderung TEUR
Kapital					
wirtschaftliches Eigenkapital*	279.414	41,2	271.022	40,6	8.392
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	338.909	50,0	336.796	50,4	2.113
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	59.267	8,8	60.028	9,0	-761
Gesamtkapital	677.590	100,0	667.846	100,0	9.744

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWGmbH	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%	Veränderung TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	567.250	89,7	558.941	90,4	8.309
Langfristige Forderungen	9.645	1,5	7.914	1,3	1.731
Vorräte	25.850	4,1	25.275	4,1	575
kurzfristige Forderungen	2.053	0,3	1.675	0,3	378
Flüssige Mittel	10.700	1,7	8.310	1,3	2.390
Übrige Aktiva (RAP)	16.987	2,7	16.368	2,6	619
Gesamtvermögen	632.485	100,0	618.483	100,0	14.002

HWGmbH	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%	Veränderung TEUR
Kapital					
wirtschaftliches Eigenkapital*	301.110	47,6	291.907	47,2	9.203
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	275.478	43,6	270.029	43,7	5.449
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	55.897	8,8	56.547	9,1	-650
Gesamtkapital	632.485	100,0	618.483	100,0	14.002

* 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 langfristigen Verbindlichkeiten geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 2.925 (Vj. TEUR 3.718) gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag vorgenommen. Die Abschreibungsbedarfe ergaben sich ausschließlich aus der Bewertung des Kernbestandes nach dem Ertragswertverfahren.

Konzern und HWGmbH	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR	Veränderung TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	2.925	3.671	-746
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	0	47	-47
Gesamt	2.925	3.718	-793

Aus dem Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte im Kernbestand mit den amtlichen Bodenrichtwerten sowie der Bewertung der Verkaufsobjekte des Folgejahres ergaben sich keine Abschreibungsbedarfe.

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen im Kernbestand in Höhe von TEUR 1.525 (Vj. TEUR 7.955).

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR	Veränderung TEUR
Konzern und HWG mbH			
Berichtigungen des Abschreibungsplans	0	233	-233
nach dem Ertragswertverfahren	1.471	2.262	-791
ehemalige Rückbaubestände	0	3.328	-3.328
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert	54	2.132	-2.078
Gesamt	1.525	7.955	-6.430

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen negativ beeinflusst (TEUR -1.400; Vj. TEUR 4.237).

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

HWG mbH	2018	2017	Erläuterung
Sachanlagenintensität	89,0	89,6 %	Sachanlagen x 100/Bilanzsumme
Eigenkapitalquote	45,9	45,4 %	bilanzielles Eigenkapital x 100/Bilanzsumme
Fremdkapitalquote	54,1	54,6 %	(Bilanzsumme abzüglich bilanzielles Eigenkapital) x 100/Bilanzsumme

2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Konzern	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.965	38.381	-6.416
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.969	-20.873	3.904
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.740	-13.703	963
Zahlungswirksame Veränderungen	2.256	3.805	-1.549
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.515	4.710	3.805
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.771	8.515	2.256

HWG mbH	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.474	32.594	-7.120
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.994	-17.791	797
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.091	-11.073	4.982
Zahlungswirksame Veränderungen	2.389	3.730	-1.341
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.310	4.580	3.730
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.699	8.310	2.389

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

Die **Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit** haben sich sowohl im Konzernabschluss als auch im Jahresabschluss der HWG mbH verringert. Wesentliche Ursachen im Vergleich zum Vorjahr sind das geringere Jahresergebnis (siehe auch 2.4.3 Ertragslage).

Die **Cashflows aus der Investitionstätigkeit** sind bei der HWG mbH im Wesentlichen gleich. Zur Stabilität im Vergleich zum Vorjahr wird auf Kapitel 2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung verwiesen. Im Konzern resultiert die Veränderung daraus, dass die Tochter- bzw. Beteiligungsunternehmen im Geschäftsjahr keine Investitionstätigkeit hatten.

Die Unterschiede der **Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit** zwischen Konzern und HWG mbH ergeben sich aus den im Konzern höheren Zins- und Tilgungszahlungen für Darlehen (siehe auch Vermögenslage).

Liquidität und Effektivverschuldung stellen sich wie folgt dar:

Konzern	31.12.2018	31.12.2017	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	18,2	14,2	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	21,7	17,0	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	384.985	386.156	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

HWG mbH	31.12.2018	31.12.2017	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	19,1	14,7	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	22,8	17,7	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	291.990	292.310	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 291.437 (Vj. TEUR 284.835). 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 weiter gesenkt werden. Für die von der HWG mbH zur Prolongation vorgesehenen Darlehen konnten günstige Anschlusskonditionen 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 7.082 (Vj. TEUR 22.633) 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	2018 TEUR	%	2017 TEUR	Veränderung %	TEUR
Umsatzerlöse	89.935	98,2	89.248	98,9	687
Bestandsveränderung	580	0,6	-89	-0,1	669
Eigenleistung	1.064	1,2	1.057	1,2	7
Gesamtleistung	91.579	100,0	90.216	100,0	1.363
Materialaufwand	37.912	41,4	36.442	40,4	1.470
Personalaufwand	14.001	15,3	13.398	14,9	603
Abschreibungen*	16.195	17,7	16.115	17,9	80
sonstiger betrieblicher Aufwand	4.732	5,1	4.090	4,5	642
./.. sonstige betriebliche Erträge*	-5.506	-6,0	-11.427	-12,7	5.921
Steuern (ohne Ertragsteuern)	5	0,0	5	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	67.339	73,5	58.623	65,0	8.716
Betriebsergebnis	24.240	26,5	31.593	35,0	-7.353
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-10.464		-11.037		573
Neutrales Ergebnis	1.378		1.267		111
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.154		21.823		-6.669
Ertragsteuern	1.517		2.236		-719
Jahresergebnis	13.637		19.587		-5.950

* Das Bewertungsergebnis ist mit Umsetzung des BilRUG Bestandteil des Betriebsergebnisses. Die Position Abschreibungen enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.925 (Vj. TEUR 3.718). Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.525 (Vj. TEUR 7.955). Das Bewertungsergebnis beträgt damit TEUR -1.400 (Vj. TEUR 4.237). Dies trifft für Konzern und HWG mbH gleichermaßen zu.

HWG mbH	2018 TEUR	%	2017 TEUR	%	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	89.962	98,2	89.213	99,0	749
Bestandsveränderung	580	0,6	-89	-0,1	669
Eigenleistung	1.064	1,2	1.023	1,1	41
Gesamtleistung	91.606	100,0	90.147	100,0	1.459
Materialaufwand	42.236	46,1	40.322	44,7	1.914
Personalaufwand	14.001	15,3	13.398	14,9	603
Abschreibungen*	14.514	15,8	14.553	16,2	-39
sonstiger betrieblicher Aufwand	4.573	5,0	3.987	4,4	586
./i. sonstige betriebliche Erträge*	-5.507	-6,0	-11.422	-12,7	5.915
Steuern (ohne Ertragsteuern)	5	0,0	5	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	69.822	76,2	60.843	67,5	8.979
Betriebsergebnis	21.784	23,8	29.304	32,5	-7.520
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-7.197		-7.745		548
Neutrales Ergebnis	1.378		1.272		106
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.965		22.831		-6.866
Ertragsteuern	1.517		2.236		-719
Jahresergebnis	14.448		20.595		-6.147

Konzern und HWG mbH weisen erneut deutliche Jahresüberschüsse aus.

99,1 Prozent der **Umsatzerlöse** 2018 sowohl der HWG mbH als auch im Konzern stammen aus der Hausbewirtschaftung (Vj. 99,5 Prozent).

Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt nur moderat um 0,5 Prozent gestiegen (siehe auch 2.3.1 Hausbewirtschaftung). Differenziert betrachtet fällt die Entwicklung der Umsätze aus Mieten höher aus (Steigerung um 1,3 Prozent), während die Entwicklung der Umsätze aus Betriebskostenumlagen leicht rückläufig war (- 0,8 Prozent).

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

Umsatzerlöse der HWG KG

Die Umsatzerlöse der HWG KG betreffen im Wesentlichen die Leasingraten, 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.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind neben den Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (TEUR 1.525; Vj. TEUR 7.955) wesentlich durch die Erträge aus Grundstücksverkäufen geprägt (TEUR 3.919; Vj. TEUR 3.333).

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. Letztere fallen nur bei der HWG mbH an und werden im Konzernabschluss konsolidiert. Erhöhungen im Vergleich zum Vorjahr resultieren vor allem aus veränderten Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen.

Der **Personalaufwand** ist beeinflusst durch Tarifsteigerungen (2,2 Prozent zum 1. Juli 2018) einerseits und den Anstieg der Beschäftigtenzahl andererseits.

Die Position **Abschreibungen** enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.925 (Vj. TEUR 3.718) (siehe Vermögenslage).

Der **sonstige betriebliche Aufwand** hat sich im Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich erhöht. Dies insbesondere, da die Zuführung zu sonstigen Rückstellungen (TEUR 360; Vj. TEUR 80), Kosten des Unternehmens insbesondere für Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit (TEUR 629, Vj. TEUR 414) sowie sächliche Verwaltungskosten (TEUR 2.647; Vj. TEUR 2.451) höher ausfielen.

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** wird durch die Senkung der Zinsaufwendungen für Darlehen positiv beeinflusst (HWG mbH TEUR 7.693; Vj. TEUR 8.145; Konzern TEUR 11.004; Vj. TEUR 11.481). Im Konzern ist der Zinsaufwand höher, weil hier die Zinsaufwendungen für den Erwerb der Bestände durch die HWG KG (TEUR 3.069; Vj.

TEUR 3.172) sowie hälftig für die Errichtung des „Wohnparks im Paulusviertel“ durch die HGWS (TEUR 242; Vj. TEUR 164) enthalten sind.

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 3.926; Vj. TEUR 3.236) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 2.548; Vj. TEUR 1.964), die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählten im Geschäftsjahr auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (HWG mbH TEUR 322; Vj. TEUR 487), Erträge aus Wertschöpfungen für Gestattungen (HWG mbH TEUR 193; Vj. TEUR 168), Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen (HWG mbH TEUR 1.007; Vj. TEUR 278), Anlageabgänge aufgrund nicht umsetzbarer Sanierungsplanungen (TEUR 382; Vj. TEUR 127) sowie Spenden (TEUR 208; Vj. TEUR 140).

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

	2018	2017	Erläuterung
Gesamtleistung	101.039	104.804	TEUR Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge
Umsatzrentabilität	16,1	23,1	% Jahresüberschuss/Umsatzerlöse x 100
Eigenkapitalrentabilität	5,9	8,5	% Jahresüberschuss/bilanzielles Eigenkapital (bereinigt um Bilanzgewinn) x 100
Cashflow	28.961	35.147	TEUR Jahresüberschuss + Abschreibungen auf AW/UJV
Gesamtleistung je Mitarbeiter	432	462	TEUR Gesamtleistung/ Ø Mitarbeiter (ohne Auszubildende)
Personalaufwandsquote	13,9	12,8	% Personalaufwand x 100/Gesamtleistung

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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde aufgrund von strategischen Entscheidungen, veränderten Pro-

zessabläufen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen zudem eine unterjährige Anpassung vorgenommen.

Die für die Geschäftstätigkeit typischen allgemeinen und immobilienpezifischen 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 2018 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 Mietertragsrisiko und dem Baukostenrisiko. Das Baukostenrisiko ist unverändert erhöht. Das Mietertragsrisiko ist

zeitweise gestiegen. Hier waren Steuerungsmaßnahmen erforderlich. Mit diesen Maßnahmen konnte den Risiken entgegengewirkt 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 hat damit das Risiko zunehmend reduziert. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos kann damit insgesamt als gering eingeschätzt werden. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft weist im städtischen Vergleich eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote aus.

Die Wohnungsmarktlage hat sich in den letzten Jahren in der Stadt Halle (Saale) deutlich verbessert. Die allgemeine und die lagebezogene Entwicklung am Mietwohnungsmarkt sind allerdings differenziert. Daraus resultieren für die Gesellschaft sowohl Chancen als auch Risiken.

Zum einen wird in Teilen der Stadt Halle (Saale) der Wohnraum zunehmend knapper. Hier ist in einigen Stadtteilen und Marktsegmenten eine Anspannung zu verzeichnen. Wohnraumbedarf im gehobenen Segment kann nicht im vollen Umfang gedeckt werden. Dies führt zu steigenden Mieten im oberen Preissegment, während aufgrund der gesamtstädtischen Angebotslage die Mieten im unteren und mittleren Preissegment stabil geblieben sind.

Einige Stadtteile konnten zum anderen nicht in dem Maße von den positiven Entwicklungen profitieren.

Eine wichtige Grundlage für den Unternehmenserfolg ist deshalb das Portfolio der Gesellschaft. Die Gesellschaft verfügt über Immobilien in differenzierten Lagen und Qualitäten. Mit diesem lagebegünstigten Portfolio hebt sich die Gesellschaft vom Wettbewerb ab. Auch kann die Gesellschaft damit auf die Nachfrage nach Wohnraum flexibel reagieren. Negative Entwicklungen können durch positive Entwicklungen kompensiert werden. Dies zeigte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Gemäß den Ausführungen unter 2.3.1 Hausbewirtschaftung ist der Leerstand im Jahr 2018 um ca. 1,1 Prozent gestiegen. Die mit dem Leerstandsanstieg bzw. der nicht realisierten Leerstandssenkung verbundenen Risiken konnten im Jahr 2018 durch die Nutzung der Marktchancen im Bereich der Mietenentwicklung aufgewogen werden. Insbesondere die positive Umsatzentwicklung durch Neuvermietungen nach dem Abschluss von Investitionsmaßnahmen hat hierzu beigetragen. Im Ergebnis liegen die Umsatzerlöse abzüglich der Erlösschmälerungen leicht über Plan.

Die Leerstandszunahme in 2018 resultiert zum Teil aus der Rücknahme seitens der Stadt Halle (Saale) nicht mehr benötigter Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen. Darüber hinaus war im Verlauf des Jahres insbesondere in den Stadtteilen Heide-Nord und Silberhöhe ein Leerstandsanstieg zu verzeichnen. In beiden Fällen konnten nicht die erforderlichen Anschlussvermietungsquoten erreicht werden.

Die Ursachen für die Entwicklungen wurden analysiert und dabei Handlungsbedarfe in den Bereichen Produkt und Organisation festgestellt. Bereits im vergangenen Jahr wurde deshalb auch in den südlichen Stadtteilen mit der Optimierung und dem Ausbau der Quartiers-, Mieterbetreuungs- und Sozialarbeit sowie mit der Planung von Investitionen einschließlich neuem Mieterladen begonnen.

Im Jahr 2018 wurde zudem die Instandsetzung leer stehender Wohnungen neu konzipiert und der Schwerpunkt innerhalb des Instandsetzungsbudgets zugunsten dieser Aufgabe verschoben. Des Weiteren hat die Gesellschaft zu Beginn des Geschäftsjahres das Bewirtschaftungs-/Vermietungscontrolling in Form von regelmäßigen Controlling-Gesprächen intensiviert.

Die Wirkung derartiger Steuerungsmaßnahmen wird in der Regel erst zeitversetzt sichtbar. Die Gesellschaft geht deshalb davon aus, dass die ergriffenen Maßnahmen in 2019 greifen und damit die bisherige positive Leerstandsentwicklung fortgesetzt werden kann. In der Jahresplanung 2019 hat die Gesellschaft einen entsprechenden Leerstandsabbau auf 6,0 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 ist auch Bestandteil des im Jahr 2018 beschlossenen Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Halle (Saale).

Darüber hinaus wurde Ende 2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) beschlossen. Wesentliche Änderungen sind dabei eine Absenkung des Umlagesatzes von 11,0 Prozent auf 8,0 Prozent nach Modernisierung sowie die Begrenzung von entsprechenden Mieterhöhungen innerhalb von sechs Jahren um maximal 2,00 EUR/m² (sofern die Miete unter 7,00 EUR/m² liegt).

Diese Gesetzesänderung schränkt die Möglichkeit von Mietanpassungen bei gleichzeitigem Anstieg der Baupreise aufgrund der Marktlage und gesetzlicher Anforderungen weiter ein. Von der Mietpreisbremse ist die Gesellschaft nicht betroffen.

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

Baukostenrisiko

Das Baukostenrisiko wird maßgeblich durch Entwicklungen außerhalb des Unternehmens beeinflusst, beispielsweise durch die allgemeine Marktentwicklung des Bausectores.

Die Baupreise sind in den letzten zwei Jahren deutlich gestiegen. Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes handelt es sich um den stärksten Anstieg seit dem Jahr 2007. Die Entwicklung in Sachsen-Anhalt entspricht dabei in etwa dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Baupreisindizes (Wohngebäude, Jahresdurchschnittswerte)		2018 Index	2017 Index	Veränderung Prozent
Bauleistungen	Sachsen-Anhalt	108,3	103,8	4,3%
	Deutschland	109,9	105,3	4,4%
Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen)	Sachsen-Anhalt	109,0	104,5	4,3%
	Deutschland	109,8	105,6	4,0%

17

Seit einigen Jahren übersteigt in den meisten Marktsegmenten des Bauhauptgewerbes die Nachfrage die Leistungsangebote. Die Ursache hierfür lag unter anderem in der im Vergleich zu Vorjahren umfangreicheren Bautätigkeit.

Der Wertindex für Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe hat in 2018 erneut deutlich angezogen. Bis November 2018 stieg dieser Index für Sachsen-Anhalt um 13,5 Prozent¹⁸ (Deutschland 8,4 Prozent)¹⁹.

Die Anzahl der Wohnungen, für welche Baugenehmigungen erteilt wurden, wird auch in 2018 auf einem vergleichsweise hohen Niveau liegen. Die Vorjahreswerte werden hier aber voraussichtlich nicht erreicht. Bis November 2018 wurden in Sachsen-Anhalt ca. 4.100 Baugenehmigungen erteilt (Vorjahr ca. 5.200)²⁰. In Deutschland sind es im gleichen Zeitraum ca. 309.000 Baugenehmigungen (Vorjahr ca. 340.000)²¹.

Inwieweit die Entwicklung bei den Baugenehmigungen mittelfristig zu einer Entspannung bezüglich der Baupreise führt, bleibt abzuwarten. Durch das Zurückstellen von Investitionen auf der Auftraggeberseite ist damit kurzfristig nicht zu rechnen.

¹⁷ Genesis-Online-Datenbank des Statistischen Bundesamtes, Positionen 61261-0001 und 61261-0005, alle Datenabruf vom 17.01.2019; Datentabelle zu Preisindizes für Bauwerksarten und Instandhaltung (Wohngebäude) des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Datenabruf 17.01.2019

¹⁸ Datentabelle zum Wertindex der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Datenabruf 17.01.2019

¹⁹ Genesis-Online-Datenbank des Statistischen Bundesamtes, Position 44111-0009, Datenabruf vom 17.01.2019

²⁰ Datentabelle zum Wertindex der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Datenabruf 17.01.2019

²¹ Genesis-Online-Datenbank des Statistischen Bundesamtes, Positionen 31111-0001 und 31111-0002, alle Datenabruf vom 17.01.2019

Diese Marktsituation führt bei der Durchführung der Vergabe von Bauleistungen zu sehr differenzierten Ergebnissen mit zum Teil extremen Preisverwerfungen. Auch führt sie dazu, dass Bauinvestitionen ggf. verschoben und somit die gesamte Investitionsplanung gestreckt werden müssen. Die Entwicklungsgeschwindigkeit des Portfolios, insbesondere im Hinblick auf die Bestandsqualifikation, wird hierdurch maßgeblich beeinflusst. Auch Umsatzsteigerungsziele können damit ggf. nicht im geplanten Tempo erreicht werden.

Die Gesellschaft wird deshalb den Markt weiter beobachten. Darüber hinaus wurde die Marktsituation bei der Aufstellung der Jahresplanung 2019 und der mittelfristigen Planung 2020 bis 2023 bei der projektbezogenen Ermittlung der Investitionskosten berücksichtigt. Zur Sicherstellung der Investitionsziele werden die Planungen und Maßnahmen betroffener Projekte bei Erfordernis angepasst.

Das Baukostenrisiko kann auch unternehmensinterne Ursachen haben. Vor dem Hintergrund wurde im Auftrag der Gesellschaft im Rahmen des Jahresabschlusses 2017 eine externe Prüfung durchgeführt. Inhaltliche Schwerpunkte waren unter anderem Planung und Planansätze, Kostenkalkulation, Vergabe und organisatorische Prozesse.

Im Ergebnis dieser Prüfung gab es Handlungsempfehlungen im organisatorischen/prozessualen Bereich. Mit der Umsetzung der Handlungsempfehlungen bzw. der Vorbereitung entsprechender Konzepte wurde noch im Jahr 2018 begonnen. Der Abschluss der Konzeptionsphase sowie die Umsetzung sind wesentliche Aufgaben der Gesellschaft für das Jahr 2019.

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 und die HGWS mbH tätigten im Geschäftsjahr keine Investitionen.

Liquiditätsrisiko

Das Mietertrags- und das Baukostenrisiko haben Auswirkungen auf die größten Einnahmen- 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 organisatorische Vorsorgemaßnahmen festgelegt.

Des Weiteren lagen im Jahr 2018 die Ergebnisse der im Vorjahr begonnenen Risikoinventur bei Versicherungsverträgen vor. Auf dieser Grundlage wurden zum Teil bereits neue bzw. hinsichtlich der Bedingungen veränderte Versicherungsverträge abgeschlossen. Die weitere Umsetzung der Ergebnisse erfolgt in 2019.

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 November 2018 die Mittelfristige Planung der HWG mbH für die Jahre 2020 bis 2023 zur Kenntnis genommen und den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2019 genehmigt.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind Bestandsinvestitionen. Das Investitionsprogramm 2019 umfasst etwa 600 Wohnungen, welche umfassende wohnwertverbessernde Maßnahmen erfahren oder neu errichtet werden. Wohngebäude mit mehr als 400 weiteren Wohnungen werden erstmals mit Aufzugsanlagen ausgestattet. Das Investitionsvolumen beträgt einschließlich Bauvorbereitungsprojekten ca. EUR 33,0 Mio.

Das Instandhaltungsbudget wurde mit ca. EUR 15,0 Mio. geplant. Dieses dient der Sicherung der Qualität des Gebäudebestandes mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung. Schwerpunkt im Jahr 2019 ist dabei die nachfrageorientierte Instandsetzung von Leerwohnungen zum verstärkten Abbau bestehender Leerstände.

Rückbaumaßnahmen und Verkäufe plant die Gesellschaft für das Jahr 2019 nicht. Es erfolgen in 2019 lediglich noch Liquiditätszuflüsse von ca. EUR 1,5 Mio. aus der Umsetzung des Verkaufsprogramms von 2018 als Überhang. Die Portfoliobereinigung ist damit abgeschlossen.

Durch die Umsetzung der Bestandsentwicklungsmaßnahmen bleibt der Wohnungsbestand im Konzern stabil. Dieser wird zum Ende des Jahres 2019 gemäß Planung ca. 17.600 Wohnungen umfassen. Ab dem Folgejahr ist durch die Neubautätigkeit und die abgeschlossene Portfoliobereinigung von einem leichten Anstieg auszugehen.

Die Realisierung des Investitionsprogramms, die nachfrageorientierte Instandsetzung von Leerwohnungen sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung werden zu einer leichten Erhöhung des Vermietungsstandes führen. Zum Jahresende strebt die Gesellschaft eine Leerstandsquote von ca. 6,0 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 10,0 Mio. (HWG mbH) bzw. ca. EUR 9,3 Mio. (Konzern). Aufgrund der Ergebnisse aus dem Jahr 2018 geht die Geschäftsführung von einer anteiligen Gewinnabführung in Höhe von EUR 5,0 Mio. aus.

Auch für den Folgezeitraum planen die Gesellschaft und der Konzern eine konstant positive Weiterentwicklung mit steigenden Umsätzen und positiven Jahresergebnissen. Dabei wird die Entwicklungsgeschwindigkeit zum einen weiterhin von den Gewinnausschüttungserwartungen der Gesellschafterin sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche die Gesellschafterin der Gesellschaft überträgt. Zum anderen können sich Einflüsse durch den Geschäftsverlauf der Unternehmen der HWG-Gruppe ergeben. Planungen erfolgen auf Ebene der einzelnen Unternehmen. Aufgrund der derzeit guten Rahmenbedingungen im Grundstücksverkehr erwägen die Gesellschafter der HGWS eine Veräußerung des Bestandes des „Wohnpark im Paulusviertel“ im Ganzen. Im Falle der Veräußerung des „Wohnpark im Paulusviertel“ werden die Verbindlichkeiten aus dem Kaufpreis getilgt und der bestehende Mietvertrag mit der HWG mbH zur gewerblichen Weitervermietung aufgehoben.

Halle (Saale), 19. März 2019


Jürgen Marx
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Kapitalflussrechnung für 2018

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	14.447.683,78	20.594.592,65
Abschreibungen (+)/Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.588.472,54	10.834.466,69
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.361.062,46	-3.267.946,36
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.859.060,16	1.961.070,21
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.277.691,59	-4.093.116,21
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.314.017,33	4.467.741,97
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.538.000,91	-3.259.307,12
Zinsaufwendungen (+)	7.692.632,80	8.144.635,34
Zinserträge (-)	-359.905,06	-292.185,47
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	1.400.084,63	-4.236.873,32
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	998.839,86	2.235.917,08
Ertragsteuerzahlung (-)	1.337.683,00	-494.917,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.473.779,42	32.594.078,46
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-316.172,94	-239.808,32
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.825.784,18	4.006.740,86
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.848.846,04	-21.848.965,83
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-814,24	0,00
Erhaltene Zinsen	346.162,66	291.401,14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.993.886,38	-17.790.632,15
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-19.405.721,65	-19.271.437,36
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	889.533,28	1.054.976,02
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	25.118.100,92	20.288.082,23
Gezahlte Zinsen	-7.692.632,80	-8.144.634,97
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.090.720,25	-11.073.014,08
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	2.389.172,79	3.730.432,23
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.310.335,37	4.579.903,14
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.699.508,16	8.310.335,37
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	10.699.508,16	8.310.335,37
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.699.508,16	8.310.335,37

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts des Mutterunternehmens

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

tigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den

Konzernlagebericht der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und

führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus die-

sen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 19. März 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Lauer
Wirtschaftsprüfer



Wolf
Wirtschaftsprüferin

