



Jahres-/Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und zusammengefasster Lagebericht

ZUSAMMENGEFASSTER PRÜFUNGSBERICHT

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Halle (Saale)

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		385.054,34		464.661,53
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	547.322.553,49		531.945.929,28	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.893.625,33		19.271.386,12	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.219.774,69		1.202.777,69	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	326.072,40		312.256,56	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	937.564,40		916.213,46	
6. Anlagen im Bau	15.234.801,65		8.975.607,91	
7. Bauvorbereitungskosten	408,99		175,99	
8. Geleistete Anzahlungen	38,00	583.934.838,95	38,00	562.624.385,01
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.804,24		10.804,24	
2. Beteiligungen	0,00		4.150.000,00	
3. Genossenschaftsanteile	250,00	11.054,24	250,00	4.161.054,24
		584.330.947,53		567.250.100,78
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	25.604.325,27		25.842.642,46	
2. Andere Vorräte	9.299,36	25.613.624,63	7.112,36	25.849.754,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	789.427,75		799.336,38	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		149,54	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	907.210,14		1.093.281,31	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	536.830,00		0,00	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.368.576,86		9.555.461,65	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.463.102,90	15.065.147,65	250.014,11	11.698.242,99
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		5.728.683,97		10.699.508,16
		46.407.456,25		48.247.505,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		17.316.233,21		16.987.477,78
		648.054.636,99		632.485.084,53

Passiva

	31.12.2019		31.12.2018	
	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	16.163.294,95		14.586.187,60	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	142.747.280,24	100.000,00	141.170.172,89
III. Bilanzgewinn	55.871.050,15		46.677.084,03	
	300.877.330,39		290.106.256,92	
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		10.759.019,93		11.003.543,13
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		2.190.016,39
2. Sonstige Rückstellungen		2.727.694,07		2.966.346,66
		2.727.694,07		5.156.363,05
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	297.653.790,72		291.436.955,96	
2. Erhaltene Anzahlungen	27.537.874,93		27.467.094,99	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.786.652,39		1.793.020,28	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.664.881,96		3.600.214,87	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	937,44		1.559,42	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	272.424,35		934.943,60	
– davon aus Steuern EUR 10.675,30 (i. Vj. EUR 202.184,84) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
	331.916.561,79		325.233.789,12	
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.774.030,81		985.132,31
		648.054.636,99		632.485.084,53

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		385.054,34		464.661,53
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	607.978.339,14		607.358.330,57	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.893.625,33		19.271.386,12	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.266.580,69		1.249.583,69	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	326.072,40		312.256,56	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	937.564,40		916.213,46	
6. Anlagen im Bau	15.234.801,65		8.975.607,91	
7. Bauvorbereitungskosten	408,99		175,99	
8. Geleistete Anzahlungen	38,00	644.637.430,60	38,00	638.083.592,30
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	809,24		809,24	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	1.059,24	250,00	1.059,24
		645.023.544,18		638.549.313,07
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	25.604.325,27		25.842.642,46	
2. Andere Vorräte	9.299,36	25.613.624,63	7.112,36	25.849.754,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	789.427,75		799.336,38	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		149,54	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	907.210,14		1.093.281,31	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	536.830,00		0,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.475.222,98	3.708.690,87	264.793,10	2.157.560,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		5.728.683,97		10.770.866,49
		35.050.999,47		38.778.181,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		168.937,29		262.468,93
		680.243.480,94		677.589.963,64

Passiva

	31.12.2019		31.12.2018	
	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	16.163.294,95		14.586.187,60	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	142.747.280,24	100.000,00	141.170.172,89
III. Bilanzgewinn		33.973.443,71		24.981.694,35
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		5,00		5,00
		278.979.728,95		268.410.872,24
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		10.685.571,61		11.003.543,13
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		2.190.016,39
2. Sonstige Rückstellungen		2.727.694,07		2.966.584,16
		2.727.694,07		5.156.600,55
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		351.812.482,55		358.203.733,81
2. Erhaltene Anzahlungen		27.537.874,93		27.467.094,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.786.652,39		1.793.020,28
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.664.881,96		3.601.072,86
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00		772,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten		274.563,67		968.121,28
– davon aus Steuern EUR 10.675,30				
(i. Vj. EUR 223.604,60) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		386.076.455,50		392.033.815,41
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.774.030,81		985.132,31
		680.243.480,94		677.589.963,64

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

1. Umsatzerlöse
a) aus der Hausbewirtschaftung
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken
c) aus Betreuungstätigkeit
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) 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
6. Personalaufwand
a) Löhne und Gehälter
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung
– davon für Altersversorgung EUR 45.320,00 (i. Vj. EUR 41.800,00) –
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 18.238,74 (i. Vj. EUR 13.742,40) –
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

2019		2018	
EUR	EUR	EUR	EUR
89.568.315,75		89.140.607,72	
0,00		186.000,00	
36.723,60		48.480,00	
515.855,29	90.120.894,64	586.418,06	89.961.505,78
	-238.317,19		579.621,92
	951.026,26		1.064.267,52
	11.403.133,28		9.433.705,82
43.952.176,13		42.011.646,82	
0,00	43.952.176,13	224.324,69	42.235.971,51
12.688.869,06		11.595.577,04	
2.686.019,39	15.374.888,45	2.405.765,02	14.001.342,06
224.039,82		257.340,68	
13.247.297,92	13.471.337,74	14.256.466,80	14.513.807,48
	6.710.164,18		7.120.835,37
	0,00		135.255,31
	7,50		7,50
	283.672,66		359.905,06
	7.194.377,88		7.692.632,80
	40.063,13		1.516.876,18
	15.777.409,64		14.452.803,51
	6.336,17		5.119,73
	15.771.073,47		14.447.683,78
	46.677.084,03		38.674.168,63
	-5.000.000,00		-5.000.000,00
	-1.577.107,35		-1.444.768,38
	55.871.050,15		46.677.084,03

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

1. Umsatzerlöse
a) aus der Hausbewirtschaftung
b) aus Betreuungstätigkeit
c) aus dem Verkauf von Grundstücken
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) 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
6. Personalaufwand
a) Löhne und Gehälter
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung
– davon für Altersversorgung EUR 45.320,00 (i. Vj. EUR 41.800,00) –
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 18.238,74 (i. Vj. EUR 13.742,40) –
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

2019		2018	
EUR	EUR	EUR	EUR
89.571.107,20		89.143.413,99	
18.361,80		19.634,40	
0,00		186.000,00	
515.855,29	90.105.324,29	586.418,06	89.935.466,45
	-238.317,19		579.621,92
	951.026,26		1.064.267,52
	11.746.876,31		9.433.017,25
39.968.194,49		37.687.862,75	
0,00	39.968.194,49	224.324,69	37.912.187,44
12.688.869,06		11.595.577,04	
2.686.019,39	15.374.888,45	2.405.765,02	14.001.342,06
224.039,82		257.340,68	
14.863.714,55	15.087.754,37	15.938.033,83	16.195.374,51
	6.830.008,14		7.280.378,83
	0,00		135.255,31
	7,50		7,50
	320.381,60		404.012,74
	10.009.197,31		11.003.513,94
	40.063,13		1.516.876,18
	15.575.192,88		13.641.975,73
	6.336,17		5.119,73
	15.568.856,71		13.636.856,00
	24.981.694,35		17.789.606,73
	-5.000.000,00		-5.000.000,00
	-1.577.107,35		-1.444.768,38
	33.973.443,71		24.981.694,35

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Kapitalflussrechnung für 2019

	2019	2018
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich		
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	15.568.856,72	13.636.856,00
Abschreibungen (+)/Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.304.119,83	13.270.039,57
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-5.757.879,78	-2.376.777,28
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.503.042,57	1.859.049,96
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen		
und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions-		
oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.117.791,98	-1.815.997,72
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		
Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions-		
oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-230.801,84	-3.406.757,49
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen		
des Anlagevermögens	-811.834,77	-3.537.952,22
Zinsaufwendungen (+)	10.009.197,31	11.003.513,94
Zinserträge (-)	-320.381,60	-404.012,74
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten	-5.238.667,82	1.400.084,63
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	998.839,86	998.839,86
Ertragsteuerzahlung (-)/ Ertragsteuererstattung (+)	1.337.683,00	1.337.683,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.244.381,50	31.964.569,51
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-144.432,63	-316.172,94
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	465.634,81	5.825.735,49
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-30.837.089,35	-22.867.743,35
Einzahlungen aus Veräußerung der HGWS	9.000.000,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-809,24
Erhaltene Zinsen	302.142,86	390.270,34
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.213.744,31	-16.968.719,70
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-23.453.685,72	-22.744.000,51
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	362.248,35	889.533,28
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der		
Aufnahme von (Finanz-)Krediten	26.027.814,97	25.118.100,92
Gezahlte Zinsen	-10.009.197,31	-11.003.513,94
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.072.819,71	-12.739.880,25
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		
(Zwischensummen 1 bis 3)	-5.042.182,52	2.255.969,56
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.770.866,49	8.514.896,93
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.728.683,97	10.770.866,49
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.728.683,97	10.770.866,49
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.728.683,97	10.770.866,49

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2019

	Mutterunternehmen Gewinnrücklagen					Summe
	Gezeich- netes Kapital	Sonder- rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	Satzungs- mäßige Rücklagen	Bauer- neuerungs- rücklagen	Andere Gewinn- rücklagen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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
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	1.577.107,35	0,00	0,00	1.577.107,35
Änderung des Konsoli- dierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	1.577.107,35	0,00	0,00	1.577.107,35
Stand zum						
31. Dezember 2019	102.259.000,00	125.483.985,29	16.163.294,95	1.000.000,00	100.000,00	142.747.280,24

Bilanz- gewinn	Nicht beherrschte Anteile			Konzern- eigenkapital
	Eigenkapital	Nicht beherrschte Anteile	Summe	Summe
		Anteile		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
24.981.694,35	268.410.867,24	5,00	5,00	268.410.872,24
-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
15.568.856,71	15.568.856,71	0,00	0,00	15.568.856,71
-1.577.107,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
8.991.749,36	10.568.856,71	0,00	0,00	10.568.856,71
33.973.443,71	278.979.723,95	5,00	5,00	278.979.728,95

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019

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 (siehe auch Abschnitt B) wird auf deren veröffentlichte Abschlüsse verwiesen.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungstichtag

In den Konzernabschluss für 2019 sind das Mutterunternehmen und das Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, (HWG KG) einbezogen. Die seit 2012 bestehende Beteiligung der HWG mbH mit 50,0 % an der Hallesche Gesellschaft für Wohnungen und Stadtentwicklung mbH (HGWS) wurde mit

UR-Nr. 919/2019 vom 28. August 2019 der Notarin Christine Albert, Halle (Saale), mit dinglicher Wirkung zum 30. September 2019 veräußert.

An der HWG KG ist die HWG mbH mit 99,95 % beteiligt. Die HWG KG hat Kommanditeinlagen von EUR 10.000,00. Das Eigenkapital der HWG KG beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2019 EUR 0,00.

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

C. Konsolidierungsgrundsätze

Für die HWG KG erfolgte die Kapitalkonsolidierung der Gesellschaft nach der Buchwertmethode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. zum Zeitpunkt der Gründung. Insoweit war kein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zu verzeichnen. Für die HWG KG erfolgte Vollkonsolidierung. Die HGWS wurde bis zur Veräußerung der Beteiligung als Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Der Abgang aus dem Konsolidierungskreis infolge der Beteiligungsveräußerung erfolgte über die Endkonsolidierung. Aufgrund der Endkonsolidierung und dem damit verbundenen Abgang von Sachanlagevermögen (Abgang zu Buchwerten in Höhe von TEUR 13.140) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 9.328) ist die Vergleichbarkeit mit dem Konzernabschluss des Vorjahres eingeschränkt.

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 2019 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. Es werden Nutzungsdauern zwischen zwei bis vier Jahren zugrunde gelegt.

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.

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 nahezu 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 bis zum 30. September 2019 die 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 1.770; Vj. TEUR 2.925). 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 1.048; Vj. TEUR 1.471).

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2019 im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Im Kernbestand festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerplanmäßige Abschreibungen

bilanziert (TEUR 13; Vj. TEUR 0). 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 1.431; Vj. TEUR 54).

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 leerstehende oder eigengenutzte Einheiten.

Geleistete Anzahlungen werden zum Nominalwert bewertet.

Die **anderen Vorräte** betreffen Heizmaterial (TEUR 9; Vj. TEUR 7), 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 den folgenden Bilanzposten:

Jahresabschluss

Konzernabschluss

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten

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

Jahresabschluss

Konzernabschluss

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände

Sonderposten für Investitionszulage

Sonderposten für Investitionszulage

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter enthalten neben Erbbaurechten für Dritte nun auch Aufzugsanlagen als Mietereinbauten in den von der HWG KG angemieteten Beständen.

Bei den **Forderungen gegen die Gesellschafterin** in Gesamthöhe von TEUR 537 (Vj. TEUR 0) handelt es sich um Forderungen aus Gewerbesteuererstattung 2018 und 2019.

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 11.369 (Vj. TEUR 9.555) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2019	Vj.	31.12.2019	Vj.
gegen das Finanzamt	330	2	330	3
Vorschüsse	18	13	18	12
Investitionsbank Sachsen-Anhalt	995	0	995	0
Sonstige Forderungen	120	235	133	250
Gesamt	1.463	250	1.476	265

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 11.369 - vertraglich bis 2038 - (Vj. TEUR 9.555) und die Forderung aus der Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung - vertraglich bis 2028 - in Höhe von TEUR 81 (Vj. TEUR 90).

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

	31.12.2019 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	9	9
sonstige liquide Mittel	5.720	10.691
HWG mbH gesamt	5.729	10.700
HWG KG	0	0
HGWS	0	71
Konzern gesamt	5.729	10.771

Disagio für Darlehen in Höhe von TEUR 87 (Vj. TEUR 184) 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 41.677 (Vj. TEUR 33.674) enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000, einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 19.982 (Vj. TEUR 12.790).

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 245 (Vj. TEUR 245) aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2019 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2019	Vj.	31.12.2019	Vj.
ausstehende Rechnungen	1.759	1.875	1.759	1.875
Sanierungsausgleichbeträge	215	215	215	215
Personalbereich	302	289	302	289
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	291	294	291	294
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	122	133	122	133
übrige sonstige Rückstellungen	39	160	39	160
Gesamt	2.728	2.966	2.728	2.966

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.276; Vj. TEUR 1.250, Konzern TEUR 1.276; Vj. TEUR 1.250), Investitionen (TEUR 286; Vj. TEUR 424, Konzern TEUR 286; Vj. TEUR 424), Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (TEUR 176; Vj. TEUR 183, Konzern TEUR 176; Vj. TEUR 183) sowie Verwaltungskosten und Materialeinkäufe durch den Servicebetrieb (TEUR 21; Vj. TEUR 18, Konzern TEUR 21; Vj. TEUR 18).

Bei der Rückstellung für Sanierungsausgleichsbeträge handelt es sich um Ausgleichsbeträge, die gemäß Stadtratsbeschluss vom 30. September 2015 durch Eigentümer für den "Historischen Altstadt kern" zu zahlen sind (TEUR 215; Vj. TEUR 215).

Die Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten beinhalten auch die voraussichtlich erwarteten Kosten für künftige Betriebsprüfungen in Höhe von TEUR 19 (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 33.151 (Vj. TEUR 34.119) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- TEUR 34.386 (Vj. TEUR 35.838) 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 2019 insgesamt TEUR -25.702 (Vj. TEUR -22.650). Die

Erträge aus den Zinsswaps betrugen im Berichtsjahr TEUR 289 (Vj. TEUR 315), die Aufwendungen TEUR 3.301 (Vj. TEUR 3.423).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel (TEUR 1.091; Vj. TEUR 156) sowie Tilgungszuschüsse (TEUR 679; Vj. TEUR 796) passiviert.

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

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2019	Vj.	2019	Vj.
Hausbewirtschaftung	89.568	89.141	89.571	89.143
darunter:				
Mieterlöse	63.839	63.467	63.839	63.467
Betriebskostenumlage	24.938	25.231	24.938	25.231
sonstige	791	443	794	445
Verkauf von Grundstücken	0	186	0	186
Betreuungstätigkeit	37	48	18	20
Andere Lieferungen und Leistungen	516	586	516	586
Gesamt	90.121	89.961	90.105	89.935

Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 307; Vj. TEUR 65), Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen und sonstige Mieterträge (TEUR 470; Vj. TEUR 364, Konzern TEUR 473; Vj. TEUR 366) 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 141 (Vj. TEUR 69) periodenfremd.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2019	Vj.	2019	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	904	3.919	904	3.919
Tilgungszuschüsse KfW	480	1.007	480	1.007
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	304	283	304	283
Erstattung Versicherungen	677	895	677	895
Auflösung von Rückstellungen	529	322	529	322
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	86	108	86	108
Erträge aus Forderungsverfolgung	755	948	755	948
Erträge aus dem Abgang von Vermögen	0	1	0	1
Erträge aus Wertschöpfungen	199	193	199	193
Sonstige Erträge	2.611	1.652	2.610	1.651
Sonstige periodenfremde Erträge	8	105	25	105
Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen / Ertrag aus Endkonsolidierung	4.850	0	5.178	0
Gesamt	11.403	9.433	11.747	9.432

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 1.423; Konzern TEUR 1.439 periodenfremd (Vj. TEUR 1.904; Konzern TEUR 1.904). Diese beinhalten Tilgungszuschüsse, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, Erträge aus Wertschöpfungen und sonstige Erträge aus Vorjahren sowie periodenfremde Erstattungen von Versicherungen (TEUR 104; Vj. TEUR 119), Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (TEUR 0; Vj. TEUR 50) sowie Flächenkorrekturen frühere Jahre (TEUR 17; Vj. TEUR 0).

Bei den Erträgen aus dem Verkauf von Finanzanlagen (TEUR 4.850; Vj. TEUR 0) handelt es sich um den Verkauf der Beteiligung an der HGWS. Aus der Endkonsolidierung der HGWS resultiert im Konzern ein Ertrag in Höhe von TEUR 5.178.

Die Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen bzw. der Endkonsolidierungserfolg stellen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 23 HGB dar. Dies trifft auch für den Ertrag aus der Endkonsolidierung im Konzern zu, der aus dem Abgang aller Passiva, im Wesentlichen Kreditverbindlichkeiten, durch die Veräußerung des Anteils an der HWGS resultiert.

Die Position „Sonstige Erträge“ enthält im Geschäftsjahr Zuschreibungen auf den Kernbestand nach dem Ertragswertverfahren (TEUR 1.048; Konzern TEUR 1.048; Vj. TEUR 1.471; Konzern TEUR 1.471) und Bodenzuschreibungen nach Prüfung der Bodenrichtwerte auf Entfall bisheriger Abschreibungsgründe (TEUR 1.431; Konzern TEUR 1.431; Vj. TEUR 54; Konzern TEUR 54).

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

Die **Abschreibungen** betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Jahresabschluss		Konzernabschluss	
	TEUR		TEUR	
	2019	Vj.	2019	Vj.
planmäßige Abschreibungen:				
Grundstücke und Bauten	11.183	11.059	12.800	12.741
Betriebs- und Geschäftsausstattung	280	272	280	272
immaterielle Wirtschaftsgüter	224	257	224	257
außerplanmäßige Abschreibungen:				
nach dem Ertragswertverfahren	1.771	2.925	1.771	2.925
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	13	0	13	0
Gesamt	13.471	14.513	15.088	16.195

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2019	Vj.	2019	Vj.
Sächliche Verwaltungskosten	2.711	2.647	2.728	2.700
Aufwand aus Forderungen	1.669	1.944	1.669	1.944
Leasingaufwand	72	49	72	49
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	1.311	1.201	1.311	1.201
Zuführung sonstige Rückstellungen	340	360	340	360
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	108	382	108	382
Sonstige Aufwendungen	411	513	506	619
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	88	25	96	25
Gesamt	6.710	7.121	6.830	7.280

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 196; Konzern TEUR 204 periodenfremd (Vj. TEUR 407; Konzern TEUR 407). 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 159 (Vj. TEUR 88) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 18 (Vj. TEUR 14) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 3 (Vj. TEUR 57).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2019	Vj.	2019	Vj.
Zinsen für Darlehen	7.193	7.692	10.008	11.003
sonstige Zinsaufwendungen	1	1	1	1
Gesamt	7.194	7.693	10.009	11.004

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2019	Vj.	2019	Vj.
laufende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	268	1.078	268	1.078
laufende Gewerbesteuer	399	1.258	399	1.258
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	-627	-819	-627	-819
Gesamt	40	1.517	40	1.517

G. Haftungsverhältnisse/Außerbilanzielle Geschäfte/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beträgt bei der HWG mbH insgesamt TEUR 17.762 (Vj. TEUR 27.387).

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern im Wesentlichen in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 588 (Vj. TEUR 584).

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 49 p.a. (in 2019 TEUR 45).

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 79.262 (Vj. TEUR 88.612) 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 4.045 (Vj. TEUR 7.082), bei denen die HWG mbH Darlehensnehmerin ist, vertraglich vereinbart, aber noch nicht bilanziert.

Für 27 PKW (Vj. 20) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von TEUR 105 (Vj. TEUR 67) vertraglich vereinbart.

Darüber hinaus liegt ein Leasingvertrag für IT-Ausstattung vor. Es sind Leasingraten von ca. TEUR 109 über die Laufzeit 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 2019 TEUR 139 (Vj. TEUR 182). TEUR 68 betreffen Prüfungsleistungen (Vj. TEUR 72), davon TEUR 3 Tochter- und Beteiligungsunternehmen (Vj. TEUR 6). TEUR 37 (Vj. TEUR 39) entfallen auf sonstige Beratungsleistungen, davon TEUR 0 für Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Steuerberatungsleistungen durch den Abschlussprüfer sind in Höhe von TEUR 34 (Vj. TEUR 71) enthalten, davon TEUR 1 für Beteiligungsunternehmen. Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2019 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 (bis 03.07.2019)
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 (bis 03.07.2019)
Alexander Raue Stadtrat	Mitglied des Landtages Sachsen-Anhalt (ab 04.07.2019)
Lothar Rochau von der Fraktion entsandt	Ombudsmann für Soziales (Ehrenamtlich) (ab 04.07.2019)
Uwe Rothe Arbeitnehmersvertreter	Wohnungsverwalter
Frank Sängler Stadtrat	Finanzökonom (bis 03.07.2019)
Andreas Scholtyssek Stadtrat	Angestellter (ab 04.07.2019)
Manfred Sommer von der Fraktion entsandt	freiberuflicher Architekt
Michael Sprung Stadtrat	Diplomingenieur (bis 03.07.2019)
Steffen Winkler Arbeitnehmersvertreter	Wohnungsverwalter (ab 04.07.2019)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 23 (Vj. TEUR 24).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2019 Aufwandsentschädigungen für Beiratstätigkeit und Quartiersarbeit in Gesamthöhe von TEUR 5 (Vj. TEUR 5).

Die Gesellschaft hat im letzten Jahr ihre Richtlinie zur Personalstatistik überarbeitet. Neu eingeführt wurde die Kategorie "Nicht produktiv Beschäftigte", die alle Mitarbeiter ohne Lohnfortzahlung enthält. Mit der neuen Richtlinie ändern sich Zuordnungen. Hausmeister werden gesondert aufgeführt, da der überwiegende Teil ihrer Tätigkeit über die Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist. Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten **Arbeitnehmer** zeigt die Übersicht:

	2019	Vj. (n.F.)	Vj. (a.F.)
Kaufmännische Verwaltung	153	147 *1)	143 *4)
Technische Verwaltung	16	16 *2)	24 *5)
Servicebetrieb	55	45 *3)	39 *6)
Hausmeister	27	27	27 *7)
Beschäftigte Arbeitnehmer	251	235	233
zzgl. Geschäftsführer	1	1	1
zzgl. zu ihrer Ausbildung Beschäftigte	9	7	7
Gesamt	261	243	241

*1) Wohnungswirtschaft einschl. Techniker; Personal/Organisation/IT; Rechnungswesen/Controlling;

Unternehmenskommunikation; Unternehmensfinanzierung/Auftrags- und Vergabewesen;

Unternehmensentwicklung/Zentrale Dienste; Sekretariat Geschäftsführung; Betriebsrat;

geringfügig Beschäftigte und Elternzeit

*2) Technisches Team

*3) Servicebetrieb komplett

*4) Wohnungswirtschaft ohne Techniker; Personal/Organisation/IT; Rechnungswesen/Controlling;

Unternehmenskommunikation; Unternehmensfinanzierung/Auftrags- und Vergabewesen;

Unternehmensentwicklung/Zentrale Dienste; Sekretariat Geschäftsführung; Betriebsrat;

Technisches Team (Leitung Sekretariat); Servicebetrieb (Sekretariat und kaufmännische Mitarbeiter)

*5) Techniker Wohnungswirtschaft; Technisches Team; Servicebetrieb (Abteilungsleiter und Techniker)

*6) a.F. Handwerker = gewerbliche Mitarbeiter

*7) a.F. Hausmeister = gewerbliche Mitarbeiter

Die Mitarbeiter sind alle beim Mutterunternehmen beschäftigt. Das Tochterunternehmen HWG KG beschäftigt keine Mitarbeiter. Bis zum 30. September 2019 war ein Mitglied der Geschäftsführung der HGWS eine Abteilungsleiterin der HWG mbH.

Die Veröffentlichung des Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 der HWG mbH ist am 21. Oktober 2019 im elektronischen Bundesanzeiger erfolgt.

I. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2019 in Höhe von EUR 1.577.107,35 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2018 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2018 in Höhe von EUR 5.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 41.677.084,03 auf das Geschäftsjahr 2019 vorgetragen. Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019 beträgt damit für die HWG mbH EUR 55.871.050,15. Die Geschäftsführung wird als Gewinnverwendung eine Ausschüttung in Höhe von EUR 5.000.000,00 und einen Gewinnvortrag in Höhe von EUR 50.871.050,15 auf das Jahr 2020 vorschlagen.

J. Nachtragsbericht

Zum Berichtszeitpunkt existieren auch im wirtschaftlichen Umfeld der Gesellschaft und des Konzerns die Auswirkungen der aktuellen Pandemie mit dem Corona-Virus (Covid-19). Aus diesem Grunde kann die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, insbesondere im Hinblick auf die Umsatzentwicklung und die Investitionstätigkeit, nicht ausschließen. Durch die außergewöhnliche Unsicherheit in Bezug auf die Dauer der aktuellen Einschränkungen durch erlassene Allgemeinverfügungen der Stadt Halle (Saale) und des Landes Sachsen-Anhalt und zu erwartende gesetzliche Regelungen ist die Prognose zur weiteren Entwicklung erschwert.

Halle (Saale), 25. März 2020



Jürgen Marx

Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	1.1.2019	Zugänge	davon aktivierte Fremdkapital- zinsen	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.680.618,48	144.432,63	0,00	0,00	260.986,41	1.564.064,70
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	796.571.288,66	25.678.952,34	0,00	-16.226,97	548.432,82	821.685.581,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.494.136,41	40.214,11	0,00	88,76	0,00	29.534.439,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.909.035,73	19.372,00	0,00	0,00	2.375,00	1.926.032,73
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	312.256,56	13.815,84	0,00	0,00	0,00	326.072,40
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.735.573,81	291.275,27	0,00	16.176,21	100.447,93	3.942.577,36
6. Anlagen im Bau	8.975.607,91	6.332.903,83	0,00	0,00	73.710,09	15.234.801,65
7. Bauvorbereitungskosten	175,99	233,00	0,00	0,00	0,00	408,99
8. Geleistete Anzahlungen	38,00	38,00	0,00	-38,00	0,00	38,00
	840.998.113,07	32.376.804,39	0,00	0,00	724.965,84	872.649.951,62
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.804,24	0,00	0,00	0,00	0,00	10.804,24
2. Beteiligungen	4.150.000,00	0,00	0,00	0,00	4.150.000,00	0,00
3. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	4.161.054,24	0,00	0,00	0,00	4.150.000,00	11.054,24
	846.839.785,79	32.521.237,02	0,00	0,00	5.135.952,25	874.225.070,56

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
Abschreibungen des Geschäftsjahres								
1.1.2019	planmäßig	außer-planmäßig	Um-buchungen	Abgänge	Zuschrei-bungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>1.215.956,95</u>	<u>224.039,82</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>260.986,41</u>	<u>0,00</u>	<u>1.179.010,36</u>	<u>385.054,34</u>	<u>464.661,53</u>
264.625.359,38	10.497.813,22	1.783.634,54	-6.106,88	326.679,77	2.210.992,77	274.363.027,72	547.322.553,49	531.945.929,28
10.222.750,29	685.856,50	0,00	0,00	0,00	267.792,84	10.640.813,95	18.893.625,33	19.271.386,12
706.258,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	706.258,04	1.219.774,69	1.202.777,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326.072,40	312.256,56
2.819.360,35	279.993,66	0,00	6.106,88	100.447,93	0,00	3.005.012,96	937.564,40	916.213,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.234.801,65	8.975.607,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408,99	175,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,00	38,00
<u>278.373.728,06</u>	<u>11.463.663,38</u>	<u>1.783.634,54</u>	<u>0,00</u>	<u>427.127,70</u>	<u>2.478.785,61</u>	<u>288.715.112,67</u>	<u>583.934.838,95</u>	<u>562.624.385,01</u>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.804,24	10.804,24
0,00	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	250,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>11.054,24</u>	<u>4.161.054,24</u>
<u>279.589.685,01</u>	<u>11.687.703,20</u>	<u>1.783.634,54</u>	<u>0,00</u>	<u>688.114,11</u>	<u>2.478.785,61</u>	<u>289.894.123,03</u>	<u>584.330.947,53</u>	<u>567.250.100,78</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	1.1.2019	Zugänge	davon aktivierte Fremdkapital- zinsen	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.680.618,48	144.432,63	0,00	0,00	260.986,41	1.564.064,70
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	925.425.289,84	25.678.952,34	0,00	-16.226,97	14.332.669,93	936.755.345,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.494.136,41	40.214,11	0,00	88,76	0,00	29.534.439,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.996.313,24	19.372,00	0,00	0,00	2.375,00	2.013.310,24
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	312.256,56	13.815,84	0,00	0,00	0,00	326.072,40
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.735.573,80	291.275,27	0,00	16.176,21	100.447,93	3.942.577,35
6. Anlagen im Bau	8.975.607,91	6.332.903,83	0,00	0,00	73.710,09	15.234.801,65
7. Bauvorbereitungskosten	175,99	233,00	0,00	0,00	0,00	408,99
8. Geleistete Anzahlungen	38,00	38,00	0,00	-38,00	0,00	38,00
	969.939.391,75	32.376.804,39	0,00	0,00	14.509.202,95	987.806.993,19
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	809,24	0,00	0,00	0,00	0,00	809,24
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	1.059,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1.059,24
	971.621.069,47	32.521.237,02	0,00	0,00	14.770.189,36	989.372.117,13

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
Abschreibungen des Geschäftsjahres								
1.1.2019	planmäßig	außer- planmäßig	Um- buchungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>1.215.956,95</u>	<u>224.039,82</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>260.986,41</u>	<u>0,00</u>	<u>1.179.010,36</u>	<u>385.054,34</u>	<u>464.661,53</u>
318.066.959,27	12.114.229,85	1.783.634,54	-6.106,88	970.717,87	2.210.992,77	328.777.006,14	607.978.339,14	607.358.330,57
10.222.750,29	685.856,50	0,00	0,00	0,00	267.792,84	10.640.813,95	18.893.625,33	19.271.386,12
746.729,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	746.729,55	1.266.580,69	1.249.583,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326.072,40	312.256,56
2.819.360,34	279.993,66	0,00	6.106,88	100.447,93	0,00	3.005.012,95	937.564,40	916.213,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.234.801,65	8.975.607,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408,99	175,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,00	38,00
<u>331.855.799,45</u>	<u>13.080.080,01</u>	<u>1.783.634,54</u>	<u>0,00</u>	<u>1.071.165,80</u>	<u>2.478.785,61</u>	<u>343.169.562,59</u>	<u>644.637.430,60</u>	<u>638.083.592,30</u>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	809,24	809,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.059,24</u>	<u>1.059,24</u>
<u>333.071.756,40</u>	<u>13.304.119,83</u>	<u>1.783.634,54</u>	<u>0,00</u>	<u>1.332.152,21</u>	<u>2.478.785,61</u>	<u>344.348.572,95</u>	<u>645.023.544,18</u>	<u>638.549.313,07</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019

		2019			Gesamt
		bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	17.691.003,55	71.967.259,25	207.995.527,92	297.653.790,72
2.	Erhaltene Anzahlungen	27.537.874,93	0,00	0,00	27.537.874,93
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.775.080,78	11.571,61	0,00	1.786.652,39
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.259.726,42	405.155,54	0,00	4.664.881,96
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	937,44	0,00	0,00	937,44
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	272.383,93	40,42	0,00	272.424,35
	– davon aus Steuern –	10.675,30	0,00	0,00	10.675,30
	– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
		51.537.007,05	72.384.026,82	207.995.527,92	331.916.561,79

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

	2018		Gesamt
	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
bis ein Jahr			
EUR	EUR	EUR	EUR
17.344.657,96	72.307.465,58	201.784.832,42	291.436.955,96
27.467.094,99	0,00	0,00	27.467.094,99
1.756.485,83	36.534,45	0,00	1.793.020,28
3.372.762,90	227.451,97	0,00	3.600.214,87
1.559,42	0,00	0,00	1.559,42
921.616,49	13.327,11	0,00	934.943,60
202.184,84	0,00	0,00	202.184,84
0,00	0,00	0,00	0,00
50.864.177,59	72.584.779,11	201.784.832,42	325.233.789,12

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019

	bis ein Jahr	2019		Gesamt
		Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	20.709.793,53	85.076.061,71	246.026.627,31	351.812.482,55
2. Erhaltene Anzahlungen	27.537.874,93	0,00	0,00	27.537.874,93
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.775.080,78	11.571,61	0,00	1.786.652,39
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.259.726,42	405.155,54	0,00	4.664.881,96
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	274.523,25	40,42	0,00	274.563,67
– davon aus Steuern –	10.675,30	0,00	0,00	10.675,30
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
	54.556.998,91	85.492.829,28	246.026.627,31	386.076.455,50

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

	2018			Gesamt
	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre		
bis ein Jahr				
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
20.843.858,97	95.771.512,92	241.588.361,92	358.203.733,81	
27.467.094,99	0,00	0,00	27.467.094,99	
1.756.485,83	36.534,45	0,00	1.793.020,28	
3.373.620,89	227.451,97	0,00	3.601.072,86	
772,19	0,00	0,00	772,19	
954.794,17	13.327,11	0,00	968.121,28	
223.604,60	0,00	0,00	223.604,60	
0,00	0,00	0,00	0,00	
54.396.627,04	96.048.826,45	241.588.361,92	392.033.815,41	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2019

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

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019

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	17
2.4.1 Vermögenslage.....	17
2.4.2 Finanzlage	19
2.4.3 Ertragslage	22
2.4.4 Gesamtaussage.....	26
3. Chancen- und Risikobericht.....	26
4. Prognosebericht.....	34

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 als Bestandhalter 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, die Erwirtschaftung höherer Einnahmeüberschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Erhalt der sozialen Durchmischung in den Beständen und eine konstante Kreditverschuldung sind dabei strategische Zielstellungen zur nachhaltigen Sicherung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit der Gesellschaft.

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 für 2019 sind das Mutterunternehmen und das Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, (HWG KG) einbezogen. Die seit 2012 bestehende Beteiligung der HWG mbH mit 50,0 % an der Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH (HGWS) wurde mit UR-Nr. 919/2019 vom 28. August 2019 der Notarin Christine Albert, Halle (Saale) mit dinglicher Wirkung zum 1. Oktober 2019 veräußert.

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

Gesellschaft	HWG mbH	HWG KG	(Vj. HGWS)
Gesellschafter	Stadt Halle (Saale)	HWG mbH	HWG mbH
Anteile	100 Prozent	99,95 Prozent	entfällt (Vj. 50 Prozent)
Stammeinlage	102.259.000 Euro	9.995 Euro	entfällt (Vj. 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 kein Personal. Die Bestände werden durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft bewirtschaftet, der auch das Ergebnis zufließt.

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 2019 gewachsen, jedoch erneut mit einem verringerten Tempo. Getragen vom inländischen Konsum stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,6 Prozent. Das Wirtschaftswachstum liegt damit unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.¹

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung war in 2019 differenziert. Während das Baugewerbe und Dienstleistungsbereiche deutliche Zuwächse verzeichneten, ging die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe zurück. Bruttoanlageinvestitionen in Bauten stiegen dabei preisbereinigt mit 3,8 Prozent überdurchschnittlich und fielen im Vergleich zum Vorjahr nochmals höher aus.²

An dieser Wirtschaftsleistung waren im Jahresdurchschnitt rund 45,3 Millionen Erwerbstätige beteiligt. Negative demografische Effekte konnten durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen werden.³ Die Arbeitslosenquote blieb vor diesem Hintergrund gegenüber dem Vorjahr stabil.⁴

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland hat im Jahr 2019 erneut stark zugenommen. Der Anstieg betrug 2,8 Prozent.⁵

Die Stadt Halle (Saale), ein Oberzentrum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, ist ein wachsender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort und profitiert teilweise von diesen gesamtdeutschen Entwicklungen. So ist beispielsweise die Arbeitslosenquote in der Stadt Halle (Saale) vom III. Quartal 2018 bis zum III. Quartal 2019 erneut zurückgegangen. Bis zum Ende des dritten Quartals 2019 war die Arbeitslosenquote um

¹ Pressemitteilung Nr. 018 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2020

² Pressemitteilung Nr. 018 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2020

³ Pressemitteilung Nr. 018 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2020

⁴ Statistisches Bundesamt (www.destatis.de) Konjunkturindikatoren – Arbeitsmarkt - Arbeitslosenquote, Stand 10.01.2020

⁵ Begleitmaterial des Statistischen Bundesamtes zur Pressekonferenz am 15. Januar 2020, Seite 22

0,6 Prozentpunkte gesunken. Im Vorjahreszeitraum fiel der Rückgang mit 1,3 Prozentpunkten jedoch noch deutlich höher aus.⁶

Seit dem Jahr 2010 stieg die Zahl der Einwohner kontinuierlich.⁷ Im Jahr 2019 ist diese in der Stadt Halle erstmals wieder leicht rückläufig. Der Rückgang bei der Bevölkerung im Jahr 2019 betrug 0,2 Prozent. In der Stadt Halle (Saale) wohnen demnach fast 241.000 Einwohner.⁸

Vom III. Quartal 2018 bis zum III. Quartal 2019 ist aufgrund der hohen Bautätigkeit der Wohnungsbestand mit ca. 0,3 Prozent in etwa im gleichen Umfang wie im gleichen Vorjahreszeitraum angestiegen.⁹ Aufgrund des leichten Bevölkerungsrückgangs und der geringen Zunahme beim Wohnungsbestand ist somit in diesem Zeitraum von einer leicht steigenden Leerstandsquote in der Stadt Halle (Saale) auszugehen.

Trotz der insgesamt positiven Marktentwicklung sind in Sachsen-Anhalt im Jahr 2019 die Nettokaltmieten mit 0,8 Prozent¹⁰ nur im geringen Ausmaß gestiegen. Die Mietentwicklung in Sachsen-Anhalt blieb damit deutlich hinter der des Verbraucherpreisindex zurück. Die Verbraucherpreise stiegen um 1,5 Prozent¹¹. In Deutschland fiel der Mietenanstieg mit ca. 1,4 Prozent¹² hingegen deutlich höher aus.

Der Anstieg bei den Wohnungsnebenkosten in Sachsen-Anhalt blieb mit 0,7 bis 0,9 Prozent¹³ moderat und ebenfalls deutlich unter dem Verbraucherpreisindex.

Deutlich dynamischer entwickelten sich im Berichtsjahr erneut die Baupreise. Der Preisindex für Bauwerksarten und Instandhaltung des Landes Sachsen-Anhalt für Wohngebäude nahm in 2019 um 4,9 Prozent zu. Der Preisanstieg in diesem Wirtschaftsbereich fällt damit im dritten Jahr in Folge deutlich höher aus¹⁴.

⁶ Quartalsberichte der Stadt Halle (Saale) 3/2017 S. 39, 3/2018 S. 43 und 3/2019 S. 40

⁷ <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik/Bevoelkerung/Bevoelkerungsentwick-06050/>, Abruf vom 15.01.2020

⁸ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 4/2018 S. 22, Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2019 vom 16.01.2019

⁹ Quartalsberichte der Stadt Halle (Saale) 3/2017 S. 23, 3/2018 S. 26 und 3/2019 S. 23

¹⁰ Pressemitteilung Nr. 6/2020 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 10.01.2020

¹¹ Pressemitteilung Nr. 6/2020 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 10.01.2020

¹² Pressemitteilung Nr. 3 des Statistischen Bundesamtes vom 3.01.2020

¹³ Pressemitteilung Nr. 6/2020 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 10.01.2020

¹⁴ Datentabelle zu Preisindizes für Bauwerksarten und Instandhaltung (Wohngebäude) des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Datenabruf 21.01.2020

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 seit 2013 mit EUR 5 Mio. p.a. unverändert. Eine Gewinnausschüttung ist in gleicher Höhe in der mittelfristigen Planung der Gesellschaft verarbeitet.

Zur Förderung der sozialen Durchmischung in Stadtteilen, in denen die Gesellschaft mehr als 1.000 Wohnungen im eigenen Bestand bewirtschaftet, wurde zudem im Jahr 2019 im Rahmen des wohnungspolitischen Konzeptes und im Einklang mit dem Gesellschaftszweck eine freiwillige Selbstverpflichtung für „Bezahlbare Mieten und soziale Wohnungsverversorgung“ übernommen. In den Planungen der Gesellschaft ist dies berücksichtigt.

Innerhalb der Stadt Halle (Saale) hat sich der Immobilienmarkt in der Vergangenheit differenziert entwickelt. Insbesondere innenstadtnahe Stadtteile haben in den letzten 10 Jahren zum Teil deutliche Bevölkerungszuwächse erfahren¹⁵. 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. Die Folgen unterschiedlicher 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. In den letzten Jahren zeigen sich hier

¹⁵ Quartalsberichte der Stadt Halle (Saale) 4/2009 S. 14 und 3/2019 S. 10

jedoch teilweise gegenläufige Tendenzen. Insbesondere in der Großwohnsiedlung Silberhöhe ist der Leerstand im Portfolio der Gesellschaft deutlich angestiegen.

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 hat die Gesellschaft damit begonnen, ihre Quartiersarbeit und die Investitionstätigkeit auszubauen.

Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Gesellschaft im Hinblick auf die Investitionstätigkeit wird weiterhin auch von der aktuellen Marktsituation im Baugewerbe beeinflusst. Diese macht teilweise eine Zurückstellung oder zeitliche Verschiebung von Investitionsmaßnahmen erforderlich. Zudem müssen Investitionsmaßnahmen im Hinblick auf Umsetzungszeitpunkt und Umfang eingehender untersucht werden. Kurz- bis mittelfristig hat sich die Gesellschaft planungsseitig auf diese Situation eingestellt.

2.3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2019 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet.

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

In der Hausbewirtschaftung wurde das wichtigste wirtschaftliche Leistungsziel, die Einnahmen aus der Vermietung, erfüllt. Die angestrebte Leerstandsquote wurde nicht erreicht.

Die geplante Realisierung von Sanierungsmaßnahmen wurde, abgesehen von Bauverzögerungen bei einer großen Neubaumaßnahme, umgesetzt. Darüber hinaus erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei nicht geplante Investitionsvorhaben.

In 2019 erwirtschaftete die Gesellschaft im Einzelabschluss ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 15.771 (Vj. TEUR 14.448). Das Jahresergebnis fällt damit um etwa 5,8 Mio. Euro höher aus als geplant.

Weiteres zum Jahresergebnis wird unter 2.4.3 Ertragslage ausgeführt.

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

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 des Tochterunternehmens HWG KG.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete Bestand nachfrage- und nachhaltigkeitsorientiert durch Sanierungen und den Verkauf von Einzelbeständen angepasst. Darüber hinaus wurde die Verwaltung der bis zum 30. September 2019 angemieteten Bestände der Beteiligungsgesellschaft HGWS beendet.

Der Abgang der Bestände der Beteiligungsgesellschaft HGWS war nicht Bestandteil der Jahresplanung 2019. Zudem erfolgte bei drei geplanten Verkäufen die wirtschaftliche Umsetzung nicht im abgelaufenen Geschäftsjahr. Lediglich die dafür erforderlichen Verpflichtungsgeschäfte wurden abgeschlossen, so dass die Bestandsveränderungen erst im Folgejahr eintreten. Dem entsprechend ist der Bestand im Jahr 2019 gegenüber dem Plan im Saldo um etwa 100 Wohnungen stärker zurückgegangen.

Bestand und Leerstand	2019	2018	Veränderung	
HWG mbH				
Wohneinheiten	15.282	15.297	-15	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	8,0	7,8		%
Gew erbeeinheiten	251	249	2	Einheiten
Leerstand Gew erbeeinheiten	11,6	12,9		%
sonstige Einheiten	1.988	1.979	9	Einheiten
HWG KG (angemietet)				
Wohneinheiten	2.240	2.240	0	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	4,0	4,4		%
Gew erbeeinheiten	20	20	0	Einheiten
Leerstand Gew erbeeinheiten	5,0	0,0		%
sonstige Einheiten	222	222	0	Einheiten
HGWS (angemietet)				
Wohneinheiten	0	116	-116	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	-	2,6		%
Gew erbeeinheiten	0	5	-5	Einheiten
Leerstand Gew erbeeinheiten	-	40		%
sonstige Einheiten	0	136	-136	Einheiten
Konzern gesamt				
Wohneinheiten	17.522	17.653	-131	Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	7,5	7,4		%
Gew erbeeinheiten	271	274	-3	Einheiten
Leerstand Gew erbeeinheiten	11,1	12,4		%
sonstige Einheiten	2.210	2.337	-127	Einheiten

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

Die zum Jahresende 2019 angestrebte Leerstandsquote von ca. 6,0 Prozent konnte nicht erreicht werden. Der Leerstand lag entgegen den Planungen bei 7,5 Prozent (Vorjahr 7,4 Prozent). Der Gesellschaft ist es jedoch gelungen, den tendenziellen Leerstandsanstieg aus dem Vorjahr in den betroffenen Stadtteilen weitgehend zu stoppen und stabil zu halten. Die eingeleiteten Steuerungsmaßnahmen zeigen damit ihre Wirkung.

Das Ergebnis ist maßgeblich von den Entwicklungen im Stadtteil Silberhöhe geprägt. Hier konnte der Leerstand auf hohem Niveau weitgehend stabilisiert, jedoch nicht im geplanten Umfang gesenkt werden. Laufende und geplante Investitionsmaßnahmen wirken sich zudem während der Sanierungs- und Modernisierungsphase negativ auf den Leerstand in diesem Stadtteil aus.

Nennenswerte Abweichungen von den Zielkennzahlen beim Leerstand liegen auch in den Stadtteilen Heide-Nord und Südstadt vor.

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 2019 konnten unter Berücksichtigung des Abgangs der Bestände der Beteiligungsgesellschaft HGWS bei der Hausbewirtschaftung Ergebnisse auf Planniveau erreicht werden.

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

Die Leerstandsverluste auf Sollmieten haben sich analog der Leerstandsentwicklung nur leicht verändert und entsprechen damit auch weitgehend dem Plan.

	2019	2018	Veränderung	Veränderung
HWG mbH	TEUR	TEUR	TEUR	Prozent
Sollmieten	68.748	68.286	462	0,7%
Leerstandsverluste	4.127	4.052	75	1,8%
Sollmieten abzügl. Leerstand	64.621	64.234	387	0,6%

Die Sollmieten für alle Nutzungsarten haben sich somit positiv entwickelt. Sie betrugen im Berichtsjahr durchschnittlich 5,53 Euro/m² (Vj. 5,46 Euro/m²).

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 nachhaltigkeitsori-

enterte 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 2019 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 32.008 (Vj. TEUR 22.706) realisiert. Damit investierte die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr in ihre Bestände.

Einschließlich Bauvorbereitungsmaßnahmen (ca. EUR 1,2 Mio.) plante die Gesellschaft im Jahr 2019 insgesamt Bauinvestitionen in Höhe von ca. EUR 34 Mio. Das realisierte Bauvolumen fiel gegenüber dem Plan etwa EUR 2 Mio. geringer aus.

Wesentliche Veränderungen traten bei Realisierungsprojekten auf. Zu dem geringeren Bauvolumen trug maßgeblich ein Neubauprojekt bei. Hier wirkten sich Bauverzögerungen aus dem Vorjahr auch auf das abgelaufene Geschäftsjahr aus und setzten sich somit fort. Dies führte zu Verschiebungen bei den Bauleistungen.

Andererseits konnten zwei Investitionsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Planungsstandes bzw. konkreter Vermietungsgespräche mit einem Ankermieter vorgezogen werden. Die Realisierung erfolgte entgegen der Jahresplanung bereits im Jahr 2019.

Auch bei den Bauvorbereitungsmaßnahmen kam es in 2019 zu Verschiebungen, so dass im abgelaufenen Jahr im Saldo nicht im geplanten Umfang Mittel benötigt wurden. Die beiden vorgezogenen Investitionsmaßnahmen sind unter den Realisierungsprojekten abgebildet. Mit der Vorbereitung eines weiteren Aufzugsprogrammes wurde begonnen. Davon abgesehen gewinnt aufgrund der Baukostenentwicklung die Bauvorbereitung immer mehr an Bedeutung. Die Gesellschaft investiert hier mehr Zeit für ausführlichere Untersuchungen zur Abwägung des Sanierungsumfangs mit Blick auf den Erhalt der Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitiger Sicherung vertretbarer Mieten.

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

Die Investitionsplanung 2019 sah vor, dass etwa 600 Wohnungen wohnwertverbessernde Maßnahmen erfahren oder neu errichtet werden und Gebäude mit mehr als 400 weiteren Wohnungen erstmals Aufzugsanlagen erhalten.

Im Rahmen der umgesetzten Bautätigkeit der HWG mbH wurden einschließlich der Aufzugsein- und anbauten sowie der vorgezogenen Maßnahmen in 2019 mehr als 900 Wohnungen fertig gestellt. Der Bestand reduzierte sich dabei durch Zusammenlegungen um 25 Wohnungen. Neben den Aufzugsein- und anbauten umfassten diese Fertigstellungen Komplexsanierungen und die energetische Ertüchtigung der Bestände.

Etwa 180 Wohnungen befinden sich noch im Bau. Ein Abschluss dieser Investitionen ist im Jahr 2020 vorgesehen.

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

Die Tochtergesellschaften HGWS (bis 30. September 2019) 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 gemäß Plan erneut verstärkt Mittel für die Instandsetzung von Wohnungen mit Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf in leerstandsgeprägten Beständen bereit. Die Maßnahme diene 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 2019 mit ca. EUR 14,7 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 12.997 (Vj. TEUR 10.280) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies EUR 12,66 (Vj. 9,88 EUR/m²). Hinzu kommt der Personal- und Sachaufwand des Servicebetriebes, dessen Leistungen im Personalaufwand und im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten sind.

Grundstücksverkehr

Entgegen der Planung für das Jahr 2019 konnte die Verkaufsplanung 2018 nicht mehr vollständig im Jahr 2018 umgesetzt und somit noch nicht alle Verpflichtungsgeschäfte abgeschlossen werden. Diese Verkaufsvorgänge wurden als Überhang in 2019 umgesetzt.

Dem entsprechend wurden im Geschäftsjahr 2019 noch drei Grundstücksverkaufsverträge über drei Grundstücke mit Wohn- oder Geschäftsbauten abgeschlossen. Hierbei wurden Kaufpreise in Höhe von insgesamt ca. EUR 1,1 Mio. vereinbart. Die Kaufpreiseingänge aus diesen Kaufverträgen werden in 2020 erwartet.

Aus noch abzuwickelnden Verträgen aus Vorjahren hat die Gesellschaft Liquiditätszuflüsse in Höhe von EUR 1,0 Mio. realisiert.

Außerhalb der Planung hat die Gesellschaft noch zwei Ankaufs- und zwei Verkaufsverträge mit einem saldierten Mittelabfluss in Höhe von TEUR 41 abgeschlossen. Diese dienten zur Bereinigung von Grundstücks-/Eigentumssituationen.

2.3.3 Personal und Organisation

Zum 31. Dezember 2019 hatte der Konzern 268 Beschäftigte.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr ihre Richtlinie zur Personalstatistik überarbeitet. Neu eingeführt wurde die Kategorie "Nicht produktiv Beschäftigte", die nun alle Mitarbeiter ohne Entgeltzahlung enthält. Damit änderten sich Zuordnungen. Hausmeister werden gesondert aufgeführt, da der überwiegende Teil ihrer Tätigkeit über die Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist. Auszubildende werden jetzt in kaufmännische und gewerbliche Auszubildende unterteilt.

Beschäftigte und Kapazitäten zum Stichtag (31.12.)	2019		2018 n.F.		n.F.	Veränderung		2018 a.F.	a.F.
	Anzahl	VbE	Anzahl	VbE		Anzahl	VbE	Anzahl	
Beschäftigte gesamt	268	263	250	246		18	17	249	
davon produktiv Beschäftigte	251	246	237	233		14	13	240	
Geschäftsführung	1	1	1	1		0	0	1	
kaufmännische Verwaltung	152	148	146	143	*1)	6	5	147	*1)
Technische Verwaltung	14	13	16	15	*2)	-2	-2	25	*2)
Servicebetrieb	58	58	47	47	*3)	11	11	40	*3)
Hausmeister	26	26	27	27		-1	-1	27	*4)
davon nicht produktiv Beschäftigte	7	7	5	5	*4)	2	2	0	*5)
davon zu ihrer Ausbildung Beschäftigte	10	10	8	8		2	2	8	
Kaufmännische Ausbildung	6	6	6	6		0	0	6	
Gewerblich-technische Ausbildung	4	4	2	2		2	2	2	
davon geringfügig Beschäftigte	0	0	0	0	*5)	0	0	1	

Erläuterung n.F.

*1) Wohnungswirtschaft einschl. Techniker; Personal/Organisation/IT; Rechnungswesen/ Controlling;

Unternehmenskommunikation; Unternehmensfinanzierung/Auftrags- und Vergabewesen;

Unternehmensentwicklung/Zentrale Dienste; Sekretariat Geschäftsführung; Betriebsrat;

geringfügig Beschäftigte

*2) Technisches Team

*3) Servicebetrieb komplett

*4) Elternzeit und Dauerkranke

*5) nach n.F. geringfügig Beschäftigte = produktiv beschäftigt

Erläuterung a.F.

*1) Wohnungswirtschaft ohne Techniker; Personal/Organisation/IT; Rechnungswesen/Controlling;

Unternehmenskommunikation; Unternehmensfinanzierung/Auftrags- und Vergabewesen;

Unternehmensentwicklung/Zentrale Dienste; Sekretariat Geschäftsführung; Betriebsrat;

Technisches Team (Leitung Sekretariat); Servicebetrieb (Sekretariat und kaufmännische Mitarbeiter)

*2) Techniker Wohnungswirtschaft; Technisches Team; Servicebetrieb (Abteilungsleiter und Techniker)

*3) a.F. Handwerker = gewerbliche Mitarbeiter

*4) a.F. Hausmeister = gewerbliche Mitarbeiter

*5) nach a.F. Dauerkranke = produktiv beschäftigt; Elternzeit = nicht beschäftigt

Alle Beschäftigten sind der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG und die HGWS (bis 30. September 2019) beschäftigten kein Personal.

Die Vergütung erfolgte nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft.

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2019 erneut Personal zugeführt. So hat die Gesellschaft durch Einstellung von 13 gewerblichen Mitarbeitern in der Abteilung Servicebetrieb auf Kapazitätsengpässe im Baugewerbe reagiert.

Unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Personalentwicklungsbedarfe wurde im Jahr 2019 eine neue Stelle in der Abteilung Personal/Organisation/IT einge-

richtet, welche zukünftig die strategische Personalentwicklung der Gesellschaft koordinieren wird.

Durch eine strukturierte Nachfolgeplanung konnte im Geschäftsjahr die Nachbesetzung von sechs Stellen infolge von Altersabgängen abgesichert werden.

In diesem Zusammenhang nimmt die Ausbildung von Fachkräften für die Gesellschaft weiterhin einen hohen Stellenwert ein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben insgesamt sechs junge Menschen ihre Ausbildung bei der HWG mbH begonnen. Das Ausbildungsprogramm 2019 umfasst kaufmännische Berufe (Kaufmann für Büromanagement (m/w/d) und Immobilienkaufmann (m/w/d)) sowie handwerkliche Berufe (Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik (m/w/d) und Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik (m/w/d)). Zwei kaufmännische Auszubildende haben ihre Ausbildung 2019 mit der Auszeichnung „Beste im Beruf“ der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau beendet. Die HWG mbH wurde 2019 von der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau für „Besondere Verdienste in der Berufsausbildung“ und von der Handwerkskammer Halle (Saale) als „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb der Handwerkskammer Halle (Saale) 2019“ ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr engagierte sich die HWG mbH zudem gemeinsam mit der Joblinge gAG gegen Jugendarbeitslosigkeit. Zwei Jugendliche absolvierten Orientierungspraktika bei der Gesellschaft. Ein Jugendlicher hat im Anschluss daran eine Ausbildung bei der HWG mbH aufgenommen.

Im August 2019 engagierten sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Servicebetrieb im Rahmen eines sozialen Tages im AWO Hort „Jessener Straße“. Im Rahmen des Arbeitseinsatzes wurden Wände gestrichen, Fußböden verlegt, Außenanlagen ausgebessert und Sanitäranlagen erneuert.

Weiterhin hat die HWG mbH im Jahr 2019 in unternehmensinternen und externen Seminaren die fachlichen und persönlichen Kompetenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gezielt weiterentwickelt. So nahmen beispielsweise acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an längerfristigen Qualifikationsmaßnahmen, ca. 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einer internen Softwareschulung und ca. 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einer Schulung zur Kundenkommunikation teil.

Die bedarfs- und anforderungsgerechte Kompetenzentwicklung ist auch ein wesentlicher Bestandteil des im Jahr 2019 neu implementierten Mitarbeiterdialogs, im Rahmen dessen Zielstellungen der Zusammenarbeit sowie fachliche und persönliche Ziele für das Geschäftsjahr zwischen Führungskraft und Mitarbeiter/in besprochen werden.

Seit dem Jahr 2012 sind die familienbewusste Personalpolitik der Gesellschaft und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zertifiziert. Nach einer Re-Auditierung erhielt die HWG mbH im Jahr 2019 erneut das Zertifikat „Beruf und Familie“ der berufundfamilie Service GmbH.

Neben der Personalentwicklung ist auch die ständige Optimierung und Anpassung von Arbeitsprozessen an die aktuellen Rahmenbedingungen wichtig für den Unternehmenserfolg. Der organisatorische Aufbau und die wichtigsten Geschäftsprozesse der Gesellschaft werden regelmäßig aktuellen Erfordernissen angepasst. Die Ergebnisse werden in einem Qualitätshandbuch sowie abteilungsbezogenen Prozessen/Arbeitsanweisungen festgehalten, welche fortlaufend aktualisiert werden. Mit der RACI-Methode wurden Zuständigkeiten im Geschäftsjahr systematisch und transparent definiert und dokumentiert. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Operationalisierung der strategischen Ziele der Gesellschaft, welche im Jahr 2020 fortgesetzt wird.

Die Digitalisierungsschwerpunkte lagen im Jahr 2019 auf dem Finanzmanagement, dem technischen Bestandsmanagement sowie der Verkehrssicherung. In diesem Zusammenhang wurden die inhaltlichen und systemseitigen Grundlagen für einen technischen Datenstamm als Basis für eine systematische Investitions- und Instandsetzungsplanung gelegt. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr die Voraussetzungen für eine systembasierte Finanzplanung und Verkehrssicherung ab 2020 geschaffen.

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	645.023	94,8	638.549	94,3	6.474
Langfristige Forderungen	81	0,0	90	0,0	-9
Vorräte	25.614	3,8	25.850	3,8	-236
kurzfristige Forderungen	3.627	0,5	2.068	0,3	1.559
Flüssige Mittel	5.729	0,9	10.771	1,6	-5.042
Übrige Aktiva (RAP)	169	0,0	262	0,0	-93
Gesamtvermögen	680.243	100,0	677.590	100,0	2.653

Konzern	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
Kapital					
wirtschaftliches Eigenkapital*	289.665	42,6	279.414	41,2	10.251
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	333.194	49,0	338.909	50,0	-5.715
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	57.384	8,4	59.267	8,8	-1.883
Gesamtkapital	680.243	100,0	677.590	100,0	2.653

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWG mbH	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	584.331	90,2	567.250	89,7	17.081
Langfristige Forderungen	11.450	1,8	9.645	1,5	1.805
Vorräte	25.614	3,9	25.850	4,1	-236
kurzfristige Forderungen	3.615	0,5	2.053	0,3	1.562
Flüssige Mittel	5.729	0,9	10.700	1,7	-4.971
Übrige Aktiva (RAP)	17.316	2,7	16.987	2,7	329
Gesamtvermögen	648.055	100,0	632.485	100,0	15.570

HWG mbH	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
Kapital					
wirtschaftliches Eigenkapital*	311.636	48,1	301.110	47,6	10.526
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	282.055	43,5	275.478	43,6	6.577
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	54.364	8,4	55.897	8,8	-1.533
Gesamtkapital	648.055	100,0	632.485	100,0	15.570

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Bilanzsummen sind sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss gestiegen. Sowohl Eigenkapitalquoten als auch Sachanlagenintensität haben sich erhöht. Das Anlagevermögen wird in seiner Entwicklung maßgeblich durch die Bauinvestitionen beeinflusst.

HWG mbH	2019	2018	Erläuterung
Sachanlagenintensität	90,1	89,0 %	Sachanlagen x 100/Bilanzsumme
Eigenkapitalquote	46,4	45,9 %	bilanzielles Eigenkapital x 100/Bilanzsumme
Fremdkapitalquote	53,6	54,1 %	(Bilanzsumme abzüglich bilanzielles Eigenkapital) x 100/Bilanzsumme

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 geprägt. Im Gegensatz zum Jahresabschluss der HWG mbH sanken im Konzern die langfristigen Verbindlichkeiten. Hauptsächlich ist der Abgang der Darlehensverbindlichkeiten der HGWS infolge der Beteiligungsveräußerung.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt TEUR 1.770 (Vj. TEUR 2.925) gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag vorgenommen.

Konzern und HWG mbH	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR	Veränderung TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	1.770	2.925	-1.155
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	13	0	13
Gesamt	1.783	2.925	-1.142

Gebäude im Kernbestand wurden im Berichtszeitraum nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Beim Abgleich der im Kernbestand bilanzierten Bodenbuchwerte mit den amtlichen Bodenrichtwerten festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden als außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert.

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen im Kernbestand in Höhe von TEUR 2.479 (Vj. TEUR 1.525).

Konzern und HWG mbH	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR	Veränderung TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	1.048	1.471	-423
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert	1.431	54	1.377
Gesamt	2.479	1.525	954

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen positiv (Vj. negativ) beeinflusst (TEUR 696; Vj. TEUR -1.400). Dies trifft für Konzern und HWG mbH gleichermaßen zu.

2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Konzern	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.245	31.965	-3.720
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.214	-16.969	-4.245
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.073	-12.740	667
<u>Zahlungswirksame Veränderungen</u>	<u>-5.042</u>	<u>2.256</u>	<u>-7.298</u>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.771	8.515	2.256
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.729	10.771	-5.042

HWG mbH	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.613	25.474	-3.861
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.606	-16.994	-3.612
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.977	-6.091	114
Zahlungswirksame Veränderungen	-4.970	2.389	-7.359
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.699	8.310	2.389
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.729	10.699	-4.970

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

Die **Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit** haben sich sowohl im Konzernabschluss als auch im Jahresabschluss der HWG mbH verringert. Wesentliche Ursachen im Vergleich zum Vorjahr sind trotz höherem Jahresergebnis die Buchwertabgänge durch die Veräußerung des Vermögens, die zahlungsunwirksame Buchgewinne bewirkten (siehe auch 2.4.3 Ertragslage).

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** verringerte sich im Konzern und bei der HWG mbH im Wesentlichen durch das im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Bauinvestitionsvolumen (siehe Kapitel 2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung). Gegenläufig wirkten die Zuflüsse aus der Veräußerung des Vermögens.

Die Unterschiede der **Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit** zwischen Konzern und HWG mbH ergeben aus den im Konzern höheren Zins- und Tilgungszahlungen für Darlehen (siehe auch 2.4.1 Vermögenslage).

Liquidität und Effektivverschuldung stellen sich wie folgt dar:

Konzern	31.12.2019	31.12.2018	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	10,0	18,2	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	16,3	21,7	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	380.972	384.985	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

HWG mbH	31.12.2019	31.12.2018	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	10,5	19,1	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Liquidität 2. Grades	17,2	22,8	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten
Effektivverschuldung	298.308	291.990	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 297.654 (Vj. TEUR 291.437). 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 und Zuwendungen aus Landesmitteln 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 4.045 (Vj. TEUR 7.082) 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	2019 TEUR	%	2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	90.105	99,2	89.935	98,2	170
Bestandsveränderung	-238	-0,2	580	0,6	-818
Eigenleistung	951	1,0	1.064	1,2	-113
Gesamtleistung	90.818	100,0	91.579	100,0	-761
Materialaufwand	39.968	44,0	37.912	41,4	2.056
Personalaufwand	15.375	17,0	14.001	15,3	1.374
Abschreibungen	15.088	16,6	16.195	17,7	-1.107
Sonstiger betrieblicher Aufwand	4.792	5,3	4.732	5,1	60
./.. sonstige betriebliche Erträge	-3.472	-3,8	-5.506	-6,0	2.034
Steuern (ohne Ertragsteuern)	6	0,0	5	0,0	1
Betrieblicher Aufwand	71.757	79,1	67.339	73,5	4.418
Betriebsergebnis	19.061	20,9	24.240	26,5	-5.179
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-9.689		-10.464		775
Neutrales Ergebnis	6.237		1.378		4.859
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.609		15.154		455
Ertragsteuern	40		1.517		-1.477
Jahresergebnis	15.569		13.637		1.932

HWG mbH	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	90.121	99,2	89.962	98,2	159
Bestandsveränderung	-238	-0,2	580	0,6	-818
Eigenleistung	951	1,0	1.064	1,2	-113
Gesamtleistung	90.834	100,0	91.606	100,0	-772
Materialaufwand	43.952	48,4	42.236	46,1	1.716
Personalaufwand	15.375	17,0	14.001	15,3	1.374
Abschreibungen	13.471	14,8	14.514	15,8	-1.043
Sonstiger betrieblicher Aufwand	4.666	5,1	4.573	5,0	93
./l. sonstige betriebliche Erträge	-3.473	-3,8	-5.507	-6,0	2.034
Steuern (ohne Ertragsteuern)	6	0,0	5	0,0	1
Betrieblicher Aufwand	73.997	81,5	69.822	76,2	4.175
Betriebsergebnis	16.837	18,5	21.784	23,8	-4.947
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-6.911		-7.197		286
Neutrales Ergebnis	5.885		1.378		4.507
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.811		15.965		-154
Ertragsteuern	40		1.517		-1.477
Jahresergebnis	15.771		14.448		1.323

Konzern und HWG mbH weisen erneut deutliche Jahresüberschüsse aus.

Die Umsatzrentabilität (Jahresüberschuss/Umsatzerlöse) betrug bei der HWG mbH 17,5 Prozent (Vj. 16,1 Prozent) und im Konzern 17,3 Prozent (Vj. 15,2 Prozent). Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss/bilanzielles Eigenkapital bereinigt um Bilanzgewinn) stieg bei der HWG mbH von 5,9 Prozent auf 6,4 Prozent und im Konzern von 5,6 Prozent auf 6,4 Prozent.

99,4 Prozent der **Umsatzerlöse** 2019 sowohl der HWG mbH als auch im Konzern stammen aus der Hausbewirtschaftung (Vj. 99,1 Prozent).

Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen erneut moderat um 0,5 Prozent (Vj. Anstieg um 0,5 Prozent), (siehe auch 2.3.1 Hausbewirtschaftung). Differenziert betrachtet stiegen die Umsätze aus Mieten (hier: Sollmieten abzüglich Leerstandsverluste siehe Seite 10) um 0,6 Prozent (Vj. 1,3 Prozent), während die Umsätze aus Betriebskostenumlagen erneut rückläufig waren (- 1,2 Prozent; Vj. - 0,8 Prozent).

Die Entwicklung der Mieten ist 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“ bis zum 30. September 2019 zahlte. 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 2.479; Vj. TEUR 1.525) wesentlich durch die Erträge aus Grundstücksverkäufen (TEUR 904; Vj. TEUR 3.919) geprägt.

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 (bis zur Beteiligungsveräußerung). Die Aufwendungen für die Anmietung 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 vor allem beeinflusst durch tarifliche Maßnahmen (Steigerung um 2,7 Prozent zum 1. Juli 2019) und den Anstieg der Beschäftigtenzahl (siehe 2.3.3 Personal und Organisation).

Mit den Kennzahlen nach Maßgabe der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Halle (Saale) drückt sich im Einzelunternehmen diese Veränderung in der Verringerung der Gesamtleistung je Mitarbeiter und in der Erhöhung der Personalaufwandsquote aus.

	2019	2018	Erläuterung
Gesamtleistung	102.237	101.039	TEUR Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge (lt. GuV)
Gesamtleistung je Mitarbeiter	406	432	TEUR Gesamtleistung / Ø Mitarbeiter (ohne Auszubildende)
Personalaufwandsquote	15,0	13,9	% Personalaufwand x 100/Gesamtleistung

Die Position **Abschreibungen** enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.783 (Vj. TEUR 2.925) (siehe 2.4.1 Vermögenslage).

Der **sonstige betriebliche Aufwand**, um neutrale Bestandteile bereinigt, erhöhte sich um 2 Prozent (Konzern 1,3 Prozent). Er enthält im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten, übrigen Aufwand wie Rückstellungszuführungen sowie Aufwendungen des Unternehmens für Marketing- und Veranstaltungskosten, Beratungskosten, Beiträge und Sponsoring.

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** wird durch die Senkung der Zinsaufwendungen für Darlehen positiv beeinflusst (HWG mbH TEUR 7.194; Vj. TEUR 7.693; Konzern TEUR 10.009; Vj. TEUR 11.004). Im Konzern ist der Zinsaufwand höher, weil hier die Zinsaufwendungen für den Erwerb der Bestände durch die HWG KG (TEUR 2.638; Vj. TEUR 3.069) sowie hälftig für die Errichtung des „Wohnparks im Paulusviertel“ durch die HGWS (TEUR 177 bis zur Beteiligungsveräußerung; Vj. TEUR 242) enthalten sind. Die Erträge aus anderen Beteiligungen (Vj. TEUR 135) sind im Zuge der Umsetzung der Ergebnisse aus der Risikoinventur der Versicherungsverträge einschließlich des Wechsels des Versicherungsmaklers im Geschäftsjahr entfallen.

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 7.930; Vj. TEUR 3.926; Konzern TEUR 8.275; Vj. TEUR 3.926) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 2.045; Vj. TEUR 2.548; Konzern TEUR 2.038; Vj. TEUR 2.548), die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählten im Geschäftsjahr auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 529; Vj. TEUR 322), Erträge aus Wertschöpfungen für Gestattungen (TEUR 199; Vj. TEUR 193), Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen (TEUR 480; Vj. TEUR 1.007), Erträge aus Flächenkorrekturen (TEUR 17; Vj. TEUR 0) sowie Aufwand aus Anlageabgängen (TEUR 108; Vj. TEUR 382) und Spenden (TEUR 170; Vj. TEUR 208). Im Konzern ist darüber hinaus das Ergebnis aus der Endkonsolidierung verarbeitet (Ertrag TEUR 5.178; Vj. TEUR 0), im Einzelunternehmen der Abgang aus der Veräußerung des Finanzanlagevermögens (Ertrag TEUR 4.850; Vj. TEUR 0).

Das **Bewertungsergebnis** ist Bestandteil des Betriebsergebnisses. Die Position Abschreibungen enthält außerplanmäßige Abschreibungen und die Position sonstige betriebliche Erträge enthält Zuschreibungen (siehe auch 2.4.1 Vermögenslage).

2.4.4 Gesamtaussage

Die Ertragslage ist stabil. 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.

Basierend auf dem strategischen Zielbild der HWG mbH begann die Gesellschaft im Geschäftsjahr parallel mit der Qualifizierung des Risikomanagements zu einem integrierten Kennzahlen- und Risikomanagementsystem. Aus dem strategischen Zielbild leiten sich Kennzahlen ab, die als Mess- und Steuerungsgrößen zur Zielerreichung dienen. Auf dieser Grundlage wird das Risikomanagementsystem aktualisiert und weiterentwickelt. Schwerpunkte sind strategische bzw. mittel- und langfristige Risiken mit deren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie sonstige Entwicklungen der Gesellschaft.

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 2019 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 besteht weiterhin, hat aber an Dynamik verloren. Mit Steuerungsmaßnahmen konnte den Risiken entgegengewirkt werden.

Mietertragsrisiko

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

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. Vor diesem Hintergrund muss auch die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos differenziert eingeschätzt werden.

In einigen Teilen der Stadt Halle (Saale), insbesondere in innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen, wird Wohnraum zunehmend knapper. Hier ist in einigen Stadt-

teilen 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. Das Mietertragsrisiko in diesen Lagen und Marktsegmenten hinsichtlich des Leerstandes ist als sehr gering einzustufen.

Einige Stadtteile hingegen konnten nicht in dem Maße von den insgesamt positiven Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale) profitieren. Dies gilt beispielsweise für die Großwohnsiedlungen und im Hinblick auf das Portfolio der Gesellschaft insbesondere für den Stadtteil Silberhöhe. In den Großwohnsiedlungen sind überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen oder diese nur mit überdurchschnittlichem Aufwand zu begrenzen. In diesen Lagen ist das Mietertragsrisiko als erhöht einzuschätzen.

Daraus resultieren für die Gesellschaft sowohl Chancen als auch Risiken. 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, so dass das Mietertragsrisiko insgesamt als gering eingeschätzt werden kann.

Diese Einschätzung wird auch durch die Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr gestützt. Gemäß den Ausführungen unter 2.3.1 Hausbewirtschaftung konnte der Leerstand nach dem Anstieg im Vorjahr im Jahr 2019 stabil gehalten werden.

Dabei ist es auch im Stadtteil Silberhöhe gelungen, den signifikanten Leerstandsanstieg zu stoppen. Die Anschlussvermietungsquote in den Beständen im Stadtteil mit aktiver Vermietungstätigkeit, d. h. ohne Investitionsvorbereitungsobjekte, lag in 2019 bei über 100 Prozent. Dies ist Ergebnis der laufenden Beobachtung in Verbindung mit den eingeleiteten Gegensteuerungsmaßnahmen.

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 letzte Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) stammt aus dem Jahr 2010. 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).

Weitere Risiken zur Mietertragsentwicklung können sich aus Gesetzesänderungen ergeben. Die Absenkung des Umlagesatzes nach Modernisierung sowie die Begrenzung von entsprechenden Mieterhöhungen (Zeitraum/Höhe) schränken die Möglichkeit von Mietanpassungen bei gleichzeitigem Anstieg der Baupreise aufgrund der Marktlage und gesetzlicher Anforderungen bereits weiter ein. Von der Mietpreisbremse ist die Gesellschaft nicht betroffen.

Die Muttergesellschaft trägt für die angemieteten Bestände der Tochtergesellschaft HWG KG das Mietertragsrisiko.

Baukostenrisiko

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

Die Baupreise sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Der Preisanstieg und der Markt des Bauhauptgewerbes entwickelten sich dabei im Jahr 2019 in Sachsen-Anhalt deutlich dynamischer als im bundesdeutschen Durchschnitt.

Baupreisindizes (Wohngebäude, Jahresdurchschnittswerte)		2019 Index	2018 Index	Veränderung Prozent
Bauleistungen	Sachsen-Anhalt	113,6	108,3	4,9%
	Deutschland	114,6	109,9	4,3%
Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen)	Sachsen-Anhalt	114,9	109,0	5,4%
	Deutschland	114,4	109,8	4,2%

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 in Sachsen-Anhalt.

Der Wertindex für Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe hat in 2019 erneut deutlich angezogen. Bis November 2019 stieg dieser Index für Sachsen-Anhalt um 22,9 Prozent¹⁶ (Deutschland bis Oktober 2019 um 7,8 Prozent)¹⁷.

Die Anzahl der Wohnungen, für welche Baugenehmigungen erteilt wurden, wird auch in 2019 auf einem vergleichweisen hohen Niveau liegen. Die Vorjahreswerte werden hier voraussichtlich mindestens erreicht oder sogar überschritten. Bis November 2019 wurden in Sachsen-Anhalt ca. 4.500 Baugenehmigungen erteilt (Vorjahr gesamt ca. 4.600)¹⁸. In Deutschland sind es im gleichen Zeitraum ca. 312.000 Baugenehmigungen (Vorjahr gesamt ca. 340.000)¹⁹.

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.

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 oder die Entwicklungskonzepte überarbeitet werden müssen. Dies beeinflusst die Entwicklungsgeschwindigkeit der Portfoliogestaltung maßgeblich. Umsatzsteigerungsziele können ggf. nicht im geplanten Tempo erreicht werden.

¹⁶ Datentabelle zum Wertindex der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Datenabruf 22.01.2020

¹⁷ Genesis-Online-Datenbank des Statistischen Bundesamtes, Position 44111-0009, Datenabruf vom 22.01.2020

¹⁸ Datentabelle zum Wertindex der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Datenabruf 22.01.2020

¹⁹ Genesis-Online-Datenbank des Statistischen Bundesamtes, Positionen 31111-0002, Datenabruf vom 23.01.2020

Die Gesellschaft wird den Markt weiter beobachten. Darüber hinaus wurde die Marktsituation bei der Aufstellung der Jahresplanung 2020 und der mittelfristigen Planung 2021 bis 2024 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. Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen gehörte zu den Aufgaben der Gesellschaft für das Jahr 2019. Im Ergebnis dessen wurde dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 5. November 2019 ein Konzept zur Neu- und Umgestaltung des Technischen Immobilienmanagements (TIM) vorgelegt. Dem stimmte der Aufsichtsrat zu. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt in 2020.

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 Wirtschaftlichkeitskriterien der Baumaßnahmen ist deshalb Voraussetzung für eine erfolgreiche Investitionstätigkeit. Zur Überwachung des Investitionsrisikos hat die Gesellschaft ein separates Baucontrolling.

Das Baukostenrisiko ist nur für die HWG mbH relevant, da sie im Rahmen der Anmietung der Bestände der HWG KG auch Baumaßnahmen in deren Objekten durchführt.

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.

Neben der weiteren Umsetzung der Ergebnisse aus der Risikoinventur bei Versicherungsverträgen im Vorjahr wurde im Geschäftsjahr eine Compliance-Risikoinventur durchgeführt.

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

Corona-Pandemie

Die Auswirkungen der aktuellen Pandemie mit dem Corona-Virus (COVID-19) beeinflussen zum Berichtszeitpunkt das Geschäftsfeld der Gesellschaft und des Konzerns.

Direkte Einflüsse haben die „Allgemeinverfügung der Stadt Halle (Saale) über die Schließung von Schulen, Kitas und Horten, des Lehrbetriebes der Universität und das Verbot öffentlicher Veranstaltungen der Theater, Oper und Orchester GmbH Halle (TOOH) vom 12.03.2020“, die „Allgemeinverfügung der Stadt Halle (Saale) zur Quarantäne für mit dem Coronavirus infizierte Personen und Reiserückkehrer aus Risikogebieten und betroffenen Gebieten in Deutschland vom 12.03.2020“ sowie die „Allgemeinverfügung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.03.2020“.

Die beiden erstgenannten Verfügungen betreffen im Wesentlichen den Bereich Personal und Organisation. Risiken ergeben sich aus der rechtlichen Bewertung der arbeitsvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien sowie aus Engpässen der Verfügbar-

keit von Beschäftigten für betrieblich relevante Prozesse. Durch den Reifegrad der Organisation und den erreichten Fortschritt bei der Digitalisierung werden diese Risiken zum Berichtszeitpunkt grundsätzlich als gering eingestuft. Dabei wird unterstellt, dass durch die eingeleiteten Maßnahmen die Belegschaft einschließlich der eigenen Handwerker nicht in einem Maß von Infektionen oder Quarantäne betroffen sein wird, dass betriebliche Abläufe eingestellt werden müssen. Die Gesellschaft hat einen Pandemieplan erarbeitet, der die wesentlichen betrieblichen Prozesse definiert und deren Aufrechterhaltung sichert.

Die „Allgemeinverfügung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.03.2020“ birgt wirtschaftliche Risiken für die Gesellschaft und den Konzern. Die untersagte Öffnung von Gaststätten und Ladengeschäften jeder Art betrifft direkt einen Teil der gewerblichen Mieter und kann in Folge der Einflüsse auf deren Geschäftstätigkeit zu Umsatzverlusten und Forderungsanstiegen bis hin zum Leerstand bei der Gesellschaft und dem Konzern führen. Ebenso ergeben sich hieraus durch die weitreichenden Kontakteinschränkungen voraussichtlich Folgen für die Planung, Realisierung und Beendigung von Bauvorhaben.

Die Gesamtheit der Einflüsse der Corona-Pandemie auf die gesamtwirtschaftliche Lage wird sich zum Berichtszeitpunkt auch auf die Wohnungsmietverhältnisse auswirken. Den erwarteten Folgen trat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit dem „Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ vom 23. März 2020“ entgegen. Insbesondere der darin avisierte Mieterschutz infolge ausbleibender Mietenzahlungen kann kurzfristig zum Forderungsanstieg und Umsatzverlusten führen.

Inwieweit sich aus der Gesamtheit der pandemiebedingten wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen Risiken für die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung ergeben, die die weitere Entwicklung und Strategie der Gesellschaft und des Konzerns wesentlich beeinflussen, hängt vor allem davon ab, ob die jetzt bekannten Beeinträchtigungen nach den avisierten Zeiträumen enden oder weiterbestehen. Die Gesellschaft beobachtet, bewertet und agiert aktuell auf die sich verändernden Sachlagen und wird im Bedarfsfall ihre Planungen vorzeitig fortschreiben.

Die Geschäftsführung sieht in den genannten Risiken der Corona-Pandemie kurz- bis mittelfristig keine Gefährdung für den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns.

4. Prognosebericht

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im November 2019 die Mittelfristige Planung der HWG mbH für die Jahre 2021 bis 2024 zur Kenntnis genommen und den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2020 genehmigt.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind Bestandsinvestitionen. Das Investitionsprogramm 2020 umfasst etwa 400 Wohnungen, welche umfassende wohnwertverbessernde Maßnahmen erfahren oder neu errichtet werden. Wohngebäude mit ca. 370 weiteren Wohnungen werden erstmals mit Aufzugsanlagen ausgestattet. Das Investitionsvolumen beträgt einschließlich Bauvorbereitungsprojekten ca. EUR 31,0 Mio.

Das Instandhaltungsbudget wurde mit ca. EUR 14,0 Mio. geplant. Dieses dient der Sicherung der Qualität des Gebäudebestandes mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung.

Verkäufe hat die Gesellschaft für das Jahr 2020 im Rahmen der Jahresplanung nicht vorgesehen. Es erfolgt in 2020 lediglich noch die Abwicklung der in 2019 abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfte. Hieraus ergeben sich Liquiditätszuflüsse von ca. EUR 1,1 Mio.

Durch die Umsetzung der Bestandsentwicklungsmaßnahmen wird der Wohnungsbestand im Konzern leicht ansteigen. Dieser wird zum Ende des Jahres 2020 gemäß Planung ca. 17.600 Wohnungen umfassen.

Die Realisierung des Investitionsprogramms sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung werden zu einer Erhöhung des Vermietungsstandes führen. Zum Jahresende strebt die Gesellschaft eine Leerstandsquote von unter 6,0 Prozent an.

Investitionen und Leerstandsabbau werden in dem von der Gesellschaft verwalteten Bestand zu einer Steigerung der Umsatzerlöse führen. Damit kann der Wegfall der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung der Bestände der bisherigen Beteiligungsgesellschaft HGWS mehr als kompensiert werden.

Entsprechend 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 8,2 Mio. (HWG mbH) bzw. ca. EUR 8,0 Mio. (Konzern). Aufgrund der Ergeb-

nisse aus dem Jahr 2019 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.

Darüber hinaus wird die weitere Entwicklung maßgeblich davon abhängen, wie sich die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie weiter entwickeln werden. Aktuell kann die Gesellschaft für das Folgejahr und die Folgezeiträume Beeinträchtigungen (siehe 3. Chancen- und Risikobericht), die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken können, nicht ausschließen. Die außergewöhnliche Unsicherheit in Bezug auf die Dauer der aktuellen Einschränkungen und die sich daraus ergebenden Folgen für die Gesamtwirtschaft und damit die Entwicklungen auf die Geschäftigkeit des Unternehmens insbesondere zu Investitionen, Umsatz- und Ergebnisentwicklung erschwert die Prognose zur weiteren Entwicklung für das laufende Jahr und die Folgezeiträume. Die Gesellschaft wird soweit möglich und zulässig alles zur Umsetzung der Jahresplanung unternehmen und erforderlichenfalls die Planung fortschreiben. Die Planungen für die Folgezeiträume werden gegebenenfalls auf die sich eventuell verändernden Sachlagen angepasst.

Halle (Saale), 25. März 2020

Jürgen Marx
Geschäftsführer

nisse aus dem Jahr 2019 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.

Darüber hinaus wird die weitere Entwicklung maßgeblich davon abhängen, wie sich die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie weiter entwickeln werden. Aktuell kann die Gesellschaft für das Folgejahr und die Folgezeiträume Beeinträchtigungen (siehe 3. Chancen- und Risikobericht), die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken können, nicht ausschließen. Die außergewöhnliche Unsicherheit in Bezug auf die Dauer der aktuellen Einschränkungen und die sich daraus ergebenden Folgen für die Gesamtwirtschaft und damit die Entwicklungen auf die Geschäftigkeit des Unternehmens insbesondere zu Investitionen, Umsatz- und Ergebnisentwicklung erschwert die Prognose zur weiteren Entwicklung für das laufende Jahr und die Folgezeiträume. Die Gesellschaft wird soweit möglich und zulässig alles zur Umsetzung der Jahresplanung unternehmen und erforderlichenfalls die Planung fortschreiben. Die Planungen für die Folgezeiträume werden gegebenenfalls auf die sich eventuell verändernden Sachlagen angepasst.

Halle (Saale), 25. März 2020



Jürgen Marx
Geschäftsführer

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Kapitalflussrechnung für 2019

	2019	2018
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	15.771.073,47	14.447.683,78
Abschreibungen (+)/Zuschreibung (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.687.703,20	11.588.472,54
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-4.087.812,69	-2.361.062,46
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	2.065.537,29	1.859.060,16
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.923.198,47	-4.277.691,59
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-687.801,69	-3.314.017,33
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-811.834,77	-3.538.000,91
Zinsaufwendungen (+)	7.194.377,88	7.692.632,80
Zinserträge (-)	283.672,66	-359.905,06
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten	-5.545.151,07	1.400.084,63
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-522.368,71	998.839,86
Ertragsteuerzahlung (-)	1.188.936,98	1.337.683,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.613.134,08	25.473.779,42
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-144.432,63	-316.172,94
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.109.672,91	5.825.784,18
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-30.837.089,35	-22.848.846,04
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	9.000.000,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-814,24
Erhaltene Zinsen	265.433,92	346.162,66
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.606.415,15	-16.993.886,38
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-20.173.228,56	-19.405.721,65
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	362.248,35	889.533,28
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	26.027.814,97	25.118.100,92
Gezahlte Zinsen	-7.194.377,88	-7.692.632,80
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.977.543,12	-6.090.720,25
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	-4.970.824,19	2.389.172,79
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.699.508,16	8.310.335,37
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.728.683,97	10.699.508,16
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.728.683,97	10.699.508,16
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.728.683,97	10.699.508,16

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 bedeutsame 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 Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 25. März 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Burkhard Eduard Lauer
am 30.03.2020

Lauer
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Anke Wolf
am 30.03.2020

Wolf
Wirtschaftsprüferin

