



Jahres-/Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Halle (Saale)

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		247.400,27		299.512,08
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	581.943.249,20		572.743.443,13	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.786.415,73		17.316.696,50	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.216.956,45		1.216.956,45	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	1.019.934,49		629.378,85	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.018.148,52		1.059.657,19	
6. Anlagen im Bau	0,00		374.547,36	
7. Bauvorbereitungskosten	641,99		641,99	
8. Geleistete Anzahlungen	2.995,47	601.988.341,85	1.019,05	593.342.340,52
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.804,24		10.804,24	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	11.054,24	250,00	11.054,24
		602.246.796,36		593.652.906,84
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	28.237.550,65		26.464.111,74	
2. Andere Vorräte	13.011,63	28.250.562,28	14.572,13	26.478.683,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	624.835,31		681.772,26	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.565.423,85		0,00	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	393.207,98		1.232.937,79	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	0,00		397.245,00	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.029.750,77		13.147.833,83	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	938.926,07	18.552.143,98	930.057,87	16.389.846,75
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		5.019.334,02		10.934.152,10
		51.822.040,28		53.802.682,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		17.289.592,03		17.338.346,98
		671.358.428,67		664.793.936,54

Passiva

	31.12.2021		31.12.2020	
	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	18.856.464,35		17.481.649,11	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	145.440.449,64	100.000,00	144.065.634,40
III. Bilanzgewinn		70.109.574,66		62.736.237,54
		317.809.024,30		309.060.871,94
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		10.252.784,85		10.502.852,77
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		1.203.991,41		449.776,83
2. Sonstige Rückstellungen		2.777.533,23		3.616.457,97
		3.981.524,64		4.066.234,80
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		288.471.659,62		296.293.878,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.000.000,00		10.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		27.841.267,27		27.590.067,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.016.182,81		1.886.311,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.960.323,00		2.793.022,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten		258.459,57		240.230,68
– davon aus Steuern EUR 7.188,81 (i. Vj. EUR 13.726,80) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		331.547.892,27		338.803.511,97
E. Rechnungsabgrenzungsposten		6.705.647,31		2.360.465,06
F. Passive latente Steuern		1.061.555,30		0,00
		671.358.428,67		664.793.936,54

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		247.400,27		299.512,08
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	639.766.726,51		631.987.885,74	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.786.415,73		17.316.696,50	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.263.762,45		1.263.762,45	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	1.019.934,49		629.378,85	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.018.148,52		1.059.657,19	
6. Anlagen im Bau	0,00		374.547,36	
7. Bauvorbereitungskosten	641,99		641,99	
8. Geleistete Anzahlungen	2.995,47	659.858.625,16	1.019,05	652.633.589,13
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	809,24		809,24	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	1.059,24	250,00	1.059,24
		660.107.084,67		652.934.160,45
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	28.237.550,65		26.464.111,74	
2. Andere Vorräte	13.011,63	28.250.562,28	14.572,13	26.478.683,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	624.835,31		681.772,26	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.565.423,85		0,00	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	393.207,98		1.232.937,79	
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	0,00		397.245,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	952.001,34	3.535.468,48	942.817,91	3.254.772,96
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		5.019.334,02		10.934.152,10
		36.805.364,78		40.667.608,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten		151.970,13		145.086,05
		697.064.419,58		693.746.855,43

Passiva

	31.12.2021		31.12.2020	
	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	18.856.464,35		17.481.649,11	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	145.440.449,64	100.000,00	144.065.634,40
III. Konzernbilanzgewinn		48.856.506,88		40.547.407,73
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		5,00		5,00
		296.555.961,52		286.872.047,13
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		10.252.784,85		10.502.852,77
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		1.203.991,41		449.776,83
2. Sonstige Rückstellungen		2.777.533,23		3.616.457,97
		3.981.524,64		4.066.234,80
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		336.490.111,52		347.433.780,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.000.000,00		10.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		27.841.267,27		27.590.067,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.016.182,81		1.886.311,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.960.323,00		2.793.022,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten		260.616,66		242.072,53
– davon aus Steuern EUR 7.188,81 (i. Vj. EUR 13.726,80) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		379.568.501,26		389.945.255,67
E. Rechnungsabgrenzungsposten		6.705.647,31		2.360.465,06
		697.064.419,58		693.746.855,43

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021		2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	90.784.210,42		88.883.785,50	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	503.808,02	91.288.018,44	521.084,29	89.404.869,79
2. Erhöhung des Bestands unfertigen Leistungen		1.773.438,91		859.786,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.059.377,60		727.446,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		11.007.704,26		7.617.808,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		44.754.617,73		41.497.433,65
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	13.463.532,14		13.330.769,39	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 50.520,00 (i. Vj. EUR 49.920,00) –	2.766.341,94	16.229.874,08	2.799.018,75	16.129.788,14
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	153.936,57		216.961,74	
b) auf Sachanlagen	13.363.939,54	13.517.876,11	12.912.636,96	13.129.598,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.397.876,23		7.279.485,52
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00		7,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 9.098,31 (i. Vj. EUR 7.567,99) –		183.064,18		239.991,47
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon Aufwendungen aus Abzinsung von Forderungen EUR 1.618.430,70 (i. Vj. EUR 0,00) –		7.492.201,53		6.650.148,89
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.164.013,30		972.998,00
13. Ergebnis nach Steuern		13.755.149,41		13.190.457,89
14. Sonstige Steuern		6.997,05		6.916,34
15. Jahresüberschuss		13.748.152,36		13.183.541,55
16. Gewinnvortrag		62.736.237,54		55.871.050,15
17. Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00		-5.000.000,00
18. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-1.374.815,24		-1.318.354,16
19. Bilanzgewinn		70.109.574,66		62.736.237,54

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021		2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	90.784.210,42		88.883.939,77	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	503.808,02	91.288.018,44	521.084,29	89.405.024,06
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.773.438,91		859.786,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.059.377,60		727.446,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		11.009.790,11		7.620.051,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		41.231.259,98		37.976.868,48
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	13.463.532,14		13.330.769,39	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 50.520,00 (i. Vj. EUR 49.920,00) –	2.766.341,94	16.229.874,08	2.799.018,75	16.129.788,14
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	153.936,57		216.961,74	
b) auf Sachanlagen	14.784.904,83	14.938.841,40	14.333.602,25	14.550.563,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.506.612,64		7.384.684,29
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00		7,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 9.098,31 (i. Vj. EUR 7.567,99) –		183.064,18		253.447,73
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon Aufwendungen aus Abzinsung von Forderungen EUR 1.618.430,70 (i. Vj. EUR 0,00) –		9.613.736,70		8.887.800,29
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.102.458,00		972.998,00
13. Ergebnis nach Steuern		14.690.911,44		12.963.060,59
14. Sonstige Steuern		6.997,05		6.916,34
15. Konzernjahresüberschuss		14.683.914,39		12.956.144,25
16. Gewinnvortrag		40.547.407,73		33.909.617,64
17. Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00		-5.000.000,00
18. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-1.374.815,24		-1.318.354,16
19. Konzernbilanzgewinn		48.856.506,88		40.547.407,73

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Kapitalflussrechnung für 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	14.683.914,39	12.956.144,25
planmäßige Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.911.556,24	13.538.316,49
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.997.787,80	-2.181.747,45
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	3.587.944,64	2.937.620,99 *
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.746.709,36	-1.116.136,15
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.932.611,73	-1.074.512,78
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.220.507,31	-1.320.650,05
Zinsaufwendungen (+)	9.613.736,70	8.887.800,29
Zinserträge (-)	-183.064,18	-253.447,73
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten (außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen)	-2.329.448,02	-351.390,63
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	754.317,89	449.896,50
Ertragsteuerzahlung (-)/ Ertragsteuererstattung (+)	506.190,89	523.103,50
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.512.755,81	32.994.997,23
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-101.824,76	-131.419,48
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	1.736.355,94
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.560.739,72	-21.373.843,27
Erhaltene Zinsen	173.965,87	245.879,74
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.488.598,61	-19.523.027,07
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-24.970.659,31	-33.736.398,79
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	408.090,00	1.546.042,05
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.618.900,02	37.811.655,00
Gezahlte Zinsen	-7.995.305,99	-8.887.800,29
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23.938.975,28	-8.266.502,03
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	-5.914.818,08	5.205.468,13
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.934.152,10	5.728.683,97
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.019.334,02	10.934.152,10
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.019.334,02	10.934.152,10
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.019.334,02	10.934.152,10

¹⁾ EUR 3.001.447,06 abzüglich EUR 63.826,07 aus Korrektur Gewinnvortrag aus Endkonsolidierung HGWS

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2021

	Mutterunternehmen Gewinnrücklagen					Summe
	Gezeichnetes Kapital	Sonder- rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	Satzungs- mäßige Rücklagen	Bau- erneuerungs- rücklagen	Andere Gewinn- rücklagen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Stand zum						
31. Dezember 2020	102.259.000,00	125.483.985,29	17.481.649,11	1.000.000,00	100.000,00	144.065.634,40
Korrektur Gewinnvortrag aus						
Endkonsolidierung HGWS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	0,00	1.374.815,24	0,00	0,00	1.374.815,24
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand zum						
31. Dezember 2021	102.259.000,00	125.483.985,29	18.856.464,35	1.000.000,00	100.000,00	145.440.449,64

Bilanz- gewinn	Korrektur Gewinnvortrag aus Entkon- solidierung HGWS	Nicht beherrschte Anteile			Konzern- eigenkapital
		Eigenkapital	Nicht beherrschte Anteile	Summe	Summe
		EUR	EUR	EUR	EUR
40.611.233,80	-63.826,07	286.872.042,13	5,00	5,00	286.872.047,13
-63.826,07	63.826,07	0,00	0,00	0,00	0,00
-5.000.000,00	0,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
-1.374.815,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.683.914,39	0,00	14.683.914,39	0,00	0,00	14.683.914,39
48.856.506,88	0,00	296.555.956,52	5,00	5,00	296.555.961,52

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021

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 Tochtergesellschaft (siehe auch Abschnitt B) wird auf deren veröffentlichten Abschluss verwiesen.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungstichtag

In den Konzernabschluss für 2021 sind das Mutterunternehmen und das Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, (HWG KG) einbezogen.

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 2021 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2021 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.

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 2021 waren folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend planmäßig 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. Geleistete Anzahlungen auf Anlagevermögen werden zum Nominalwert bewertet.

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. Die Liegenschaften des Verkaufspools zielen auf Projektentwicklungen im Sinne der integrierten Stadtentwicklung und des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Halle (Saale). Sie sind in Bezug auf das Gesamtvermögen von untergeordneter Bedeutung. Der durch die HWG mbH bewirtschaftete angemietete Bestand betrifft die der HWG KG 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 1.023; Vj. TEUR 1.011). Zuschreibungen erfolgten unter Berücksichtigung zwischenzeitlich vorzunehmender planmäßiger Abschreibungen bis zur Höhe des beizulegenden Wertes, wenn der Ertragswert den Buchwert zum Bilanzstichtag übersteigt und Gründe bisheriger außerplanmäßiger Abschreibungen entfallen sind (TEUR 1.525; Vj. TEUR 1.364).

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2021 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 4; Vj. TEUR 1). Zuschreibungen auf Bodenwerte können nur erfolgen, wenn die Gründe für bisherige Abschreibungen entfallen sind. Analog zum Ertragswertverfahren wurden sämtliche Objekte des Kernbestandes auf derartige Fälle untersucht. Festgestellte Zuschreibungserfordernisse wurden bilanziert (TEUR 1.832; Vj. TEUR 0).

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 stellen 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 in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen.

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.

Die **anderen Vorräte** betreffen Heizmaterial (TEUR 13; Vj. TEUR 15), dessen Bestand zu Anschaffungskosten angesetzt ist. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert, Barwert 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. Für deren Berechnung wurde ein Steuersatz in Höhe von 31,58 % zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich aus Körperschaftsteuer (15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag 5,5 %) und Gewerbesteuer (15,75 % aus Messzahl 3,5 % und Hebesatz 450 %).

Weiterhin wurden beim Ansatz der aktiven latenten Steuern nutzbare steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr entstand im Ergebnis der Verrechnung der aktiven und passiven latenten Steuern im **Einzelabschluss** der HWG mbH ein Passivüberhang in Höhe von TEUR 1.062 (Vj. TEUR 0):

Bilanzposition	Differenzen in TEUR		latente Steuern in TEUR	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie ohne Bauten	33.173	0	10.474	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	15.022	0	4.743
Sonstige Vermögensgegenstände	12	0	4	0
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	0	17.129	0	5.408
Sonderposten Investitionszulage	10.253	0	3.237	0
Sonstige Rückstellungen	34	0	11	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	47.994	0	15.154
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118	0	37	0
Sonstige Verbindlichkeiten	0	2	0	1
	43.591	80.148	13.764	25.307
Saldo (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-11.543
Verrechnung Verlustvorträge				10.481
Saldo nach Verrechnung Verlustvorträge (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-1.062

Im **Konzernabschluss** bestehen temporäre Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten. Latente Steuern resultieren aus den folgenden Bilanzposten:

Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Sonderposten für Investitionszulage	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
Sonstige Rückstellungen	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Sonstige Verbindlichkeiten	

Es entstand ein Aktivüberhang, der gemäß § 274 Abs. 1 S. 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, Neubau-maßnahmen werden unter der Position Anlagen im Bau ausgewiesen. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter enthalten neben Erbbaurechten für Dritte auch Mietereinbauten in den von der HWG KG angemieteten Beständen.

Im Jahresabschluss der HWG mbH sind **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 15.030 (Vj. TEUR 13.148) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2021	Vj.	31.12.2021	Vj.
gegen das Finanzamt	33	794	33	794
Vorschüsse	41	32	41	32
Zuschüsse/Fördermittel	695	3	695	3
Sonstige Forderungen	170	101	184	114
Gesamt	939	930	953	943

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen überwiegend unter einem Jahr

Die Forderungen über einem Jahr betreffen die Forderung aus der Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 63; Vj. TEUR 72, Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 15.030; Vj. TEUR 13.148) sowie Fördermittel für Aufzugseinbauten (TEUR 97; Vj. TEUR 0).

Forderungen aus Vermietung beinhalten auch Ratenzahlungsvereinbarungen, die die Laufzeit von einem Jahr überschreiten können.

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken beinhalten im Geschäftsjahr ausschließlich langfristige Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 1.565 (Vj. TEUR 0), die sich im Kontext von zwei Erbbaurechtsverträgen mit aufstehenden Gebäuden für deren Anteile ergeben haben. Diese Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu 50 Jahren und wurden in Höhe von TEUR 1.618 (Vj. TEUR 0) mit den Zinssätzen der

Deutschen Bundesbank abgezinst. Sie stellen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 31 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 23 HGB dar.

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

	31.12.2021 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	8	8
Sonstige liquide Mittel	5.011	10.926
HWG mbH gesamt	5.019	10.934
HWG KG	0	0
Konzern gesamt	5.019	10.934

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

Die **satzungsmäßige Rücklage** hat sich wie folgt entwickelt:

	TEUR
1. Januar 2021	17.481
Zuführung gemäß § 22 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag	1.375
31. Dezember 2021	18.856

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 57.736 (Vj. TEUR 50.871) enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000, einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 35.547 (Vj. TEUR 28.910).

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 250 (Vj. TEUR 256) aufgelöst.

Bei den **Steuerrückstellungen** handelt es sich um voraussichtliche Steuernachzahlungen vom Einkommen und vom Ertrag für die Geschäftsjahre 2020 und 2021. Es entfallen auf Körperschaftssteuer einschließlich Solidaritätszuschlag TEUR 606 (Vj. TEUR 227) sowie auf Gewerbesteuer TEUR 598 (Vj. TEUR 223).

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2021 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2021	Vj.	31.12.2021	Vj.
Ausstehende Rechnungen	1.941	2.310	1.941	2.310
Sanierungsausgleichsbeträge	215	215	215	215
Personalbereich	178	306	178	306
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	239	273	239	273
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	147	146	147	146
Übrige sonstige Rückstellungen	57	366	57	366
Gesamt	2.777	3.616	2.777	3.616

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.198; Vj. TEUR 1.209, Konzern TEUR 1.198; Vj. TEUR 1.209), Investitionen (TEUR 533; Vj. TEUR 942, Konzern TEUR 533; Vj. TEUR 942), Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (TEUR 87; Vj. TEUR 135, Konzern TEUR 87; Vj. TEUR 135) sowie sonstige noch nicht abgerechnete Aufträge (TEUR 123; Vj. TEUR 24, Konzern TEUR 123; Vj. TEUR 24).

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 26 (Vj. TEUR 24).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Prozess- und Beratungskosten.

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Gesamthöhe von TEUR 298.472; Konzern TEUR 346.490 (Vj. TEUR 306.294; Konzern TEUR 357.434) sind überwiegend durch Grundschulden besichert. Vertragliche Regelungen mit Gläubigern sind ergänzt mit Zweck- und Abtretungserklärungen.

Schuldscheindarlehen in Gesamthöhe von TEUR 33.500 (Vj. TEUR 33.500) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 23.500 sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 10.000. Sie sind über Covenants mit jährlicher Berichtspflicht an die Einhaltung von Kriterien gebunden.

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:

- HWG KG: TEUR 31.044 (Vj. TEUR 32.131) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- HWG mbH: TEUR 31.316 (Vj. TEUR 32.879) 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 2021 insgesamt TEUR -20.451 (Vj. TEUR -26.271). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 167 (Vj. TEUR 234), die Aufwendungen TEUR 3.099 (Vj. TEUR 3.194).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel (TEUR 5.255; Vj. TEUR 1.147) und Tilgungszuschüsse (TEUR 1.033; Vj. TEUR 817) passiviert.

Zudem werden erstmals im Jahresabschluss **Passive latente Steuern** (TEUR 1.062; Vj. TEUR 0) ausgewiesen.

Die tabellarischen Angaben können in den Einzelpositionen der Bilanz durch die Rundung auf volle TEUR Rundungsdifferenzen aufweisen.

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

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2021	Vj.	2021	Vj.
Hausbewirtschaftung	90.784	88.884	90.784	88.884
darunter:				
Mieterlöse	65.345	63.828	65.345	63.828
Betriebskostenumlage	24.927	24.525	24.927	24.525
Sonstige	512	531	512	531
Andere Lieferungen und Leistungen	504	521	504	521
Gesamt	91.288	89.405	91.288	89.405

Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 83; Vj. TEUR 80), Erträge aus abgedruckten Mietforderungen und sonstige Mieterträge (TEUR 427; Vj. TEUR 448) sowie Erträge aus Mietzuschuss für Ausbaurkosten im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 2; Vj. TEUR 2).

Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt. Sie sind in Höhe von TEUR 119 (Vj. TEUR 142) periodenfremd.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2021	Vj.	2021	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	3.136	1.374	3.136	1.374
Tilgungszuschüsse KfW	192	1.408	192	1.408
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	555	370	555	370
Erstattung Versicherungen	803	800	803	800
Auflösung von Rückstellungen	840	497	840	497
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	75	100	75	100
Erträge aus Forderungsverfolgung	929	900	929	900
Erträge aus dem Abgang von Vermögen	0	1	0	1
Erträge aus Wertschöpfungen und Nutzungsentgelte aus Gestattung	1.012	602	1.012	602
Sonstige Erträge	3.452	1.544	3.454	1.546
Sonstige periodenfremde Erträge	13	22	13	22
Gesamt	11.007	7.618	11.009	7.620

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 1.497 periodenfremd (Vj. TEUR 2.321). Dies betrifft Tilgungszuschüsse, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, sonstige Erträge aus Vorjahren sowie periodenfremde Erträge aus Wertschöpfungen durch Gestattungen (TEUR 220; Vj. TEUR 206) und periodenfremde Erstattungen von Versicherungen (TEUR 157; Vj. TEUR 88).

Die ebenfalls periodenfremden Gewinne aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 3.184 (Vj. TEUR 0) stehen im Kontext zweier Erbbaurechtsverträge mit aufstehenden Gebäuden. Gegenläufig wirken in dieser Position die Buchwertabgänge der aufstehenden Gebäude in Höhe von TEUR 47 (Vj. TEUR 0).

Die Position „Sonstige Erträge“ enthält im Geschäftsjahr Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude nach dem Ertragswertverfahren (TEUR 1.525; Vj. TEUR 1.364) und Bodenzuschreibungen nach Prüfung der Bodenrichtwerte auf Entfall bisheriger Abschreibungsgründe (TEUR 1.832; Vj. TEUR 0).

Die Zuschreibungen und die Gewinne aus Grundstücksverkäufen 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 TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2021	Vj.	2021	Vj.
Planmäßige Abschreibungen:				
Grundstücke und Bauten	12.053	11.636	13.474	13.057
Betriebs- und Geschäftsausstattung	284	265	284	265
immaterielle Wirtschaftsgüter	154	217	154	217
Außerplanmäßige Abschreibungen:				
nach dem Ertragswertverfahren	1.023	1.011	1.023	1.011
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	4	1	4	1
Gesamt	13.518	13.130	14.939	14.551

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	
	2021	Vj.	2021	Vj.
Sächliche Verwaltungskosten	3.125	2.752	3.125	2.752
Aufwand aus Forderungen	1.571	1.634	1.571	1.634
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	1.014	1.087	1.014	1.087
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	917	54	917	54
Zuführung sonstige Rückstellungen	250	306	250	306
Leasingaufwand	145	138	145	138
Sonstige Aufwendungen	325	1.278	434	1.383
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	51	30	51	30
Gesamt	7.398	7.279	7.507	7.384

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 968 periodenfremd (Vj. TEUR 84). Dies betrifft Verluste aus dem Abgang von Vermögen und sonstige periodenfremde Aufwendungen. TEUR 561 (Vj. TEUR 0) betreffen Buchverluste durch einen Grundstücksverkauf im Zusammenhang mit einer komplexen Stadtentwicklungsmaßnahme mit Beteiligung weiterer Dritter an die Stadt Halle (Saale).

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im **Aufwand Hausbewirtschaftung/Instandhaltung** in Höhe von TEUR 122 (Vj. TEUR 157) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 9; Vj. TEUR 8) sowie periodenfremde Erträge (TEUR 2; Vj. TEUR 3).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2021	Vj.	2021	Vj.
Zinsen für Darlehen	5.873	6.650	7.995	8.888
Sonstige Zinsaufwendungen	1.619	0	1.619	0
Gesamt	7.492	6.650	9.614	8.888

Die sonstigen Zinsaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsaufwand aus Abzinsung der Kaufpreisforderungen aus Erbbaurechtsverträgen die aufstehenden Gebäude betreffend (TEUR 1.618; Vj. TEUR 0). Sie stellen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 31 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 23 HGB dar.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2021	Vj.	2021	Vj.
Laufende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	564	429	564	429
Laufende Gewerbesteuer	696	544	696	544
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	-158	0	-158	0
Passive latente Steuern	1.062	0	0	0
Gesamt	2.164	973	1.102	973

Die tabellarischen Angaben können in den Einzelpositionen der Gewinn- und Verlustrechnung durch die Rundung auf volle TEUR Rundungsdifferenzen aufweisen.

G. Haftungsverhältnisse/Außerbilanzielle Geschäfte/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beträgt bei der HWG mbH insgesamt TEUR 11.652 (Vj. TEUR 13.460).

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern in Form von Sparbüchern, Verpfändungen, Bürgschaften oder Treuhandkonten in Höhe von TEUR 649 (Vj. TEUR 608).

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 62 (Vj. ca. TEUR 50). Weitere Aufwendungen ergeben sich ab 2022 im Zuge des Betriebsrentenstärkungsgesetzes für bestehende Verträge in Höhe von ca. TEUR 4 jährlich.

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 68.564 (Vj. TEUR 73.914) 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 4.524 (Vj. TEUR 1.591), bei denen die HWG mbH Darlehensnehmerin ist, vertraglich vereinbart, aber noch nicht abgerufen.

Für 28 PKW (Vj. 27) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von TEUR 92 (Vj. TEUR 134) vertraglich vereinbart.

Darüber hinaus liegt ein Leasingvertrag für IT-Ausstattung vor. Es sind Leasingraten von ca. TEUR 118 (Vj. TEUR 109) über die Laufzeit vertraglich vereinbart. In 2021 wurde eine Vertragserweiterung abgeschlossen mit Leasingraten in Höhe von ca. TEUR 9. Davon wurden im Geschäftsjahr 2021 TEUR 51 (Vj. TEUR 40) entrichtet.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 zwei Erbbaurechtsverträge geschlossen, aus denen bei Heimfall oder Zeitablauf (50 Jahre) in Abhängigkeit von weiteren Parametern bis zu 1,5 Mio. Euro je Vertrag als Entschädigung zu gewähren ist, mithin gesamt maximal 3 Mio. Euro. Die Zahlung ist abhängig vom Eintritt weiterer Parameter und derzeit noch nicht bezifferbar.

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 2021 TEUR 162 (Vj. TEUR 102). TEUR 73 betreffen Prüfungsleistungen (Vj. TEUR 72), davon TEUR 3 das Tochterunternehmen HWG KG (Vj. TEUR 3). TEUR 17 (Vj. TEUR 24) entfallen auf Steuerberatungsleistungen und TEUR 72 (Vj. TEUR 6) auf sonstige Beratungsleistungen. Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Jahressteuererklärungen wurden Rückstellungen gebildet.

Geschäftsführer der HWG mbH war bis zum 30. Juni 2021 Jürgen Marx. Ab dem 1. Juli 2021 ist Simone Danz zur Geschäftsführerin bestellt. Sie 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) (bis 30.09.2021)
René Rebenstorf Verhinderungsvertretung des Hauptverwaltungsbeamten	Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle (Saale) (ab 01.10.2021)
Peter Zojesky Arbeitnehmersvertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender
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
Alexander Raue Stadtrat	Angestellter
Lothar Rochau von der Fraktion entsandt	Ombudsmann für Soziales (Ehrenamtlich)
Uwe Rothe Arbeitnehmersvertreter	Wohnungsverwalter
Andreas Scholtyssek Stadtrat	Angestellter
Manfred Sommer von der Fraktion entsandt	freiberuflicher Architekt
Steffen Winkler Arbeitnehmersvertreter	Wohnungsverwalter

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 23 (Vj. TEUR 22).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2021 Aufwandsentschädigungen für Beiratstätigkeit und Quartiersarbeit in Gesamthöhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 1).

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten **Arbeitnehmer** zeigt die Übersicht:

	2021	Vj.
Kaufmännische Verwaltung	152	156
Technische Verwaltung	19	16
Servicebetrieb	58	58
Hausmeister	28	27
Beschäftigte Arbeitnehmer	257	257
zzgl. Geschäftsführer	1	1
zzgl. zu ihrer Ausbildung Beschäftigte	11	8
Gesamt	269	266

Die Mitarbeiter sind alle beim Mutterunternehmen beschäftigt. Das Tochterunternehmen HWG KG beschäftigt keine Mitarbeiter.

Die Einreichung des Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 der HWG mbH beim elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 19. November 2021. Die Veröffentlichung erfolgte am 26. November 2021.

I. Ergebnisverwendung

Aus dem Geschäftsjahr 2020 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2020 in Höhe von EUR 5.000.000,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 57.736.237,54 auf das Geschäftsjahr 2021 vorgetragen.

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2021 in Höhe von EUR 1.374.815,24 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 beträgt damit für die HWG mbH EUR 70.109.574,66.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung die folgende Gewinnverwendung vor:

- eine Ausschüttung in Höhe von EUR 5.000.000,00 gemäß Unternehmensplanung
- eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 272 Abs. 3 HGB in Höhe von EUR 3.000.000,00 sowie
- den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 62.109.574,66 auf neue Rechnung.

J. Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 befinden sich Russland und die Ukraine in einer militärischen Auseinandersetzung mit erheblichen Folgen auf ganz Europa. Die Auswirkungen daraus stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden zum Abschlussstichtag.

Für die HWG mbH erwarten wir, dass sich hieraus – je nach Dauer und Intensität – Folgen für die Beschaffungskosten für alle Energieträger, aber auch für viele Baumaterialien, Waren und Dienstleistungen ergeben, die über die im Wirtschaftsplan abgebildeten Preisindexierungen hinausgehen. Die Gesellschaft wird versuchen, die Effekte durch gezielte Maßnahmen zu kompensieren. Eine vollumfängliche Kompensation der Auswirkungen wird jedoch nicht möglich sein. Die Kostensteigerungen werden Auswirkungen auf die Wohnnebenkosten haben. Quantifiziert werden können diese Effekte zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht.

Halle (Saale), 28. März 2022



Simone Danz
Geschäftsführerin

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2021	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.695.484,18	101.824,76	0,00	0,00	1.797.308,94
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	856.496.551,04	19.171.409,50	-354.419,18	1.594.961,01	873.718.580,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.905.159,74	113.308,65	0,00	0,00	29.018.468,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.923.214,49	0,00	0,00	0,00	1.923.214,49
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten	629.378,85	80.453,68	345.231,95	15.463,55	1.039.600,93
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.229.917,89	249.406,67	9.187,23	275.456,76	4.213.055,03
6. Anlagen im Bau	374.547,36	0,00	0,00	374.547,36	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	641,99	0,00	0,00	0,00	641,99
8. Geleistete Anzahlungen	1.019,05	1.976,42	0,00	0,00	2.995,47
	892.560.430,41	19.616.554,92	0,00	2.260.428,68	909.916.556,65
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.804,24	0,00	0,00	0,00	10.804,24
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	11.054,24	0,00	0,00	0,00	11.054,24
	894.266.968,83	19.718.379,68	0,00	2.260.428,68	911.724.919,83

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
Abschreibungen des Geschäftsjahres								
1.1.2021	planmäßig	außer-planmäßig	Um-buchungen	Abgänge	Zuschrei-bungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.395.972,10	153.936,57	0,00	0,00	0,00	0,00	1.549.908,67	247.400,27	299.512,08
283.753.107,91	11.389.390,20	1.027.285,17	-4.604,62	1.033.114,32	3.356.733,19	291.775.331,15	581.943.249,20	572.743.443,13
11.588.463,24	643.589,42	0,00	0,00	0,00	0,00	12.232.052,66	16.786.415,73	17.316.696,50
706.258,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	706.258,04	1.216.956,45	1.216.956,45
0,00	19.666,44	0,00	0,00	0,00	0,00	19.666,44	1.019.934,49	629.378,85
3.170.260,70	284.008,31	0,00	4.604,62	263.967,12	0,00	3.194.906,51	1.018.148,52	1.059.657,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	374.547,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	641,99	641,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.995,47	1.019,05
299.218.089,89	12.336.654,37	1.027.285,17	0,00	1.297.081,44	3.356.733,19	307.928.214,80	601.988.341,85	593.342.340,52
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	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.054,24	11.054,24
300.614.061,99	12.490.590,94	1.027.285,17	0,00	1.297.081,44	3.356.733,19	309.478.123,47	602.246.796,36	593.652.906,84

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2021	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.695.484,18	101.824,76	0,00	0,00	1.797.308,94
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	971.575.937,36	19.171.409,50	-354.419,18	1.594.961,01	988.797.966,67
2. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.905.159,74	113.308,65	0,00	0,00	29.018.468,39
3. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.010.492,00	0,00	0,00	0,00	2.010.492,00
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	629.378,85	80.453,68	345.231,95	15.463,55	1.039.600,93
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.229.917,88	249.406,67	9.187,23	275.456,76	4.213.055,02
6. Anlagen im Bau	374.547,36	0,00	0,00	374.547,36	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	641,99	0,00	0,00	0,00	641,99
8. Geleistete Anzahlungen	1.019,05	1.976,42	0,00	0,00	2.995,47
	1.007.727.094,23	19.616.554,92	0,00	2.260.428,68	1.025.083.220,47
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	809,24	0,00	0,00	0,00	809,24
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	1.059,24	0,00	0,00	0,00	1.059,24
	1.009.423.637,65	19.718.379,68	0,00	2.260.428,68	1.026.881.588,65

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
Abschreibungen des Geschäftsjahres								
1.1.2021	planmäßig	außer-planmäßig	Um-buchungen	Abgänge	Zuschrei-bungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>1.395.972,10</u>	<u>153.936,57</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.549.908,67</u>	<u>247.400,27</u>	<u>299.512,08</u>
339.588.051,62	12.810.355,50	1.027.285,17	-4.604,62	1.033.114,32	3.356.733,19	349.031.240,16	639.766.726,51	631.987.885,74
11.588.463,24	643.589,42	0,00	0,00	0,00	0,00	12.232.052,66	16.786.415,73	17.316.696,50
746.729,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	746.729,55	1.263.762,45	1.263.762,45
0,00	19.666,44	0,00	0,00	0,00	0,00	19.666,44	1.019.934,49	629.378,85
3.170.260,69	284.008,30	0,00	4.604,62	263.967,11	0,00	3.194.906,50	1.018.148,52	1.059.657,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	374.547,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	641,99	641,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.995,47	1.019,05
<u>355.093.505,10</u>	<u>13.757.619,66</u>	<u>1.027.285,17</u>	<u>0,00</u>	<u>1.297.081,43</u>	<u>3.356.733,19</u>	<u>365.224.595,31</u>	<u>659.858.625,16</u>	<u>652.633.589,13</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>356.489.477,20</u>	<u>13.911.556,23</u>	<u>1.027.285,17</u>	<u>0,00</u>	<u>1.297.081,43</u>	<u>3.356.733,19</u>	<u>366.774.503,98</u>	<u>660.107.084,67</u>	<u>652.934.160,45</u>

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

	2021				Gesamt
	bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	16.515.251,34	62.347.263,38	209.609.144,90	288.471.659,62	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²	0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	
3. Erhaltene Anzahlungen	27.841.267,27	0,00	0,00	27.841.267,27	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.004.585,15	11.597,66	0,00	2.016.182,81	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.375.960,43	553.843,36	30.519,21	2.960.323,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	258.459,57	0,00	0,00	258.459,57	
– davon aus Steuern –	7.188,81	0,00	0,00	7.188,81	
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00	
	48.995.523,76	62.912.704,40	219.639.664,11	331.547.892,27	

¹ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind überwiegend mit Grundschulden besichert; davon Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 23.500, über Covenants mit jährlicher Berichtspflicht an die Einhaltung von Kriterien gebunden.

² Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ebenfalls Schuldscheindarlehen, über Covenants mit jährlicher Berichtspflicht an die Einhaltung von Kriterien gebunden.

2020				
bis ein Jahr	Restlaufzeit			Gesamt
	zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
17.206.210,60	67.083.333,32	212.004.335,04	296.293.878,96	
0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	
27.590.067,69	0,00	0,00	27.590.067,69	
1.869.382,19	16.929,77	0,00	1.886.311,96	
2.448.613,56	344.409,12	0,00	2.793.022,68	
240.230,68	0,00	0,00	240.230,68	
13.726,80	0,00	0,00	13.726,80	
0,00	0,00	0,00	0,00	
49.354.504,72	67.444.672,21	222.004.335,04	338.803.511,97	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

	2021				Gesamt
	bis ein Jahr	Restlaufzeit		über fünf Jahre	
		zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	19.742.922,71	75.274.320,13	241.472.868,68	336.490.111,52	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²	0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	
3. Erhaltene Anzahlungen	27.841.267,27	0,00	0,00	27.841.267,27	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.004.585,15	11.597,66	0,00	2.016.182,81	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.375.960,43	553.843,36	30.519,21	2.960.323,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	260.616,66	0,00	0,00	260.616,66	
– davon aus Steuern –	7.188,81	0,00	0,00	7.188,81	
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00	
	52.225.352,22	75.839.761,15	251.503.387,89	379.568.501,26	

¹ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind überwiegend mit Grundschulden besichert; davon Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 23.500,

² Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ebenfalls Schuldscheindarlehen, über Covenants mit jährlicher Berichtspflicht an die Einhaltung von Kriterien gebunden.

2020				
bis ein Jahr	Restlaufzeit		über fünf Jahre	Gesamt
	zwischen ein und fünf Jahren			
EUR	EUR		EUR	EUR
20.327.660,55	80.103.523,07		247.002.597,19	347.433.780,81
0,00	0,00		10.000.000,00	10.000.000,00
27.590.067,69	0,00		0,00	27.590.067,69
1.869.382,19	16.929,77		0,00	1.886.311,96
2.448.613,56	344.409,12		0,00	2.793.022,68
242.072,53	0,00		0,00	242.072,53
13.726,80	0,00		0,00	13.726,80
0,00	0,00		0,00	0,00
52.477.796,52	80.464.861,96		257.002.597,19	389.945.255,67

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2021

Konsolidierungskreis	
Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital
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 2021

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	8
2.3.1 Hausbewirtschaftung.....	8
2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung	11
2.3.3 Personal und Organisation.....	14
2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns.....	15
2.4.1 Vermögenslage	16
2.4.2 Finanzlage.....	19
2.4.3 Ertragslage.....	21
2.4.4 Gesamtaussage	25
3. Chancen- und Risikobericht.....	25
4. Prognosebericht.....	35

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.

Der alleinige Gesellschafter 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, ein kundenorientiertes Quartiers- und Sozialmanagement, eine konstante Kreditverschuldung in Relation zur Einnahmementwicklung und die Verbesserung der ökologischen Bilanz im Immobilienbestand 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 2021 sind das Mutterunternehmen und das Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, (HWG KG) einbezogen.

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

Gesellschaft	HWG mbH	HWG KG
Gesellschafter	Stadt Halle (Saale)	HWG mbH
Anteile	100%	99,95%
Stammeinlage	102.259.000 EUR	9.995 EUR

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 das Personal 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

Trotz der andauernden Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe hat sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 2,7 Prozent gestiegen. Der starke Rückgang aus dem Vorjahr konnte dabei jedoch nicht aufgeholt werden.¹

Die positive Entwicklung der Bruttowertschöpfung betraf fast alle Wirtschaftsbereiche. Lediglich beim Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung im abgelaufenen Kalenderjahr um 0,4 Prozent leicht zurück. Im Gegensatz zu vielen anderen Wirtschaftsbereichen liegt das Baugewerbe damit dennoch über dem Vorkrisenniveau.²

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von rund 44,9 Millionen Erwerbstätige erbracht. Der Arbeitsmarkt bleibt damit in dem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld stabil. Allerdings kam es als Folge der Pandemie zu Verschiebungen zwischen den Wirtschaftsbereichen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm dabei zu, während unter anderem die Zahl der eher geringfügig Beschäftigten weiter rückläufig ist.³ Dem entsprechend ist die Arbeitslosenquote nach dem deutlichen Anstieg im Vorjahr im Jahr 2021 leicht gesunken auf 5,7 Prozent.⁴

Sowohl die Corona-Pandemie mit den damit verbundenen Einschränkungen als auch die gesamtwirtschaftliche Lage hatten Auswirkungen auf die Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale). So entwickelte sich beispielsweise die Arbeitslosenquote in der Stadt Halle (Saale) analog der Quote für Deutschland. Nach dem deutlichen Anstieg im gleichen Vorjahreszeitraum ist auch in der Stadt Halle (Saale) die Arbeitslosenquote vom III. Quartal 2020 bis zum III. Quartal 2021 um 0,7 Prozentpunkte auf 9,5 Prozent gesunken.⁵

Die Zahl der Einwohner in der Stadt Halle (Saale) ist stabil. Nach zwei Jahren des leichten Bevölkerungsrückgangs ist die Zahl der Einwohner im Jahr 2021 wieder leicht gestiegen. Zum Ende des Jahres wohnten etwas mehr als 240.000 Einwohner in der Stadt.⁶

¹ Pressemitteilung Nr. 020/2022 des Statistischen Bundesamtes vom 14.01.2022

² Pressemitteilung Nr. 020/2022 des Statistischen Bundesamtes vom 14.01.2022

³ Pressemitteilung Nr. 020/2022 des Statistischen Bundesamtes vom 14.01.2022

⁴ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 13211-0001 vom 19.01.2022

⁵ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 3/2021 S. 40

⁶ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 4/2020 S. 10, Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2021 vom 14.01.2022

Damit pendelt sich die Bevölkerungszahl in den vergangenen sechs Jahren um die 240.000 Einwohner ein.⁷ Ursächlich für die Entwicklung im Jahr 2021 ist die Zuwanderung (positiver Saldo der räumlichen Bevölkerungsbewegung).⁸

Vom III. Quartal 2020 bis zum III. Quartal 2021 ist der Wohnungsbestand in der Stadt Halle (Saale) weitgehend unverändert geblieben.⁹ Aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand geht die Gesellschaft in diesem Zeitraum von einer stabilen bis leicht sinkenden Leerstandsquote in der Stadt Halle (Saale) aus.

Trotz der hohen Preisdynamik in vielen Wirtschaftsbereichen im Jahr 2021 sind in Sachsen-Anhalt die Nettokaltmieten nur um 1,2 Prozent¹⁰ gestiegen. Der Anstieg bei den Mieten in Sachsen-Anhalt fiel damit etwa auf Vorjahresniveau aus.¹¹ In Deutschland betrug der Mietenanstieg ca. 1,5 Prozent.¹² Damit steigen in der Immobilienwirtschaft die Ausgabenpositionen stärker als die Einnahmenpositionen.

Der Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt entwickelte sich mit einem Anstieg um 3,5 Prozent deutlich dynamischer als die Mieten. Die Inflationsrate erreicht damit den höchsten Anstieg seit 1994. Die größten Preisanstiege wurden in den Bereichen Verkehr (Kraftstoffe) und Haushaltsenergie festgestellt. Bei Letzterem betrug dieser 19,6 Prozent.¹³

Die Wohnnebenkosten blieben in Sachsen-Anhalt im Jahr 2021 mit einem Anstieg von 0,4 Prozent vergleichsweise unverändert. Insgesamt sind damit die Wohnkosten im Jahr 2021 im Durchschnitt um 4,9 Prozent gestiegen.¹⁴

Die Baupreise haben sich im Berichtsjahr sehr dynamisch entwickelt. Der Preisindex für Bauwerksarten und Instandhaltung des Landes Sachsen-Anhalt für Wohngebäude (Bau-

⁷ Hallesches Statistisches Informationssystem, Bevölkerungsentwicklung 1994-2020, Stand 18.01.2022, Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2021 vom 14.01.2022

⁸ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 3/2021 S. 12 und 13

⁹ Quartalsberichte der Stadt Halle (Saale) 3/2020 S. 23 und 3/2021 S. 23

¹⁰ Pressemitteilung Nr. 9/2022 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 14.01.2022

¹¹ Pressemitteilung Nr. 10/2021 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 15.01.2021

¹² Pressemitteilung Nr. 25 des Statistischen Bundesamtes vom 19.01.2022

¹³ Pressemitteilung Nr. 9/2022 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 14.01.2022

¹⁴ Pressemitteilung Nr. 9/2022 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 14.01.2022

leistungen am Bauwerk) nahm in 2021 um 10,3 Prozent zu. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten sind im gleichen Zeitraum um 11,8 Prozent gestiegen.¹⁵ Wesentliche Faktoren für diesen Preisanstieg sind die steigenden Auftragseingänge, Materialengpässe und Fachkräftemangel sowie das Ende der befristeten Mehrwertsteuersenkung im Vorjahr.

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.

Die Entwicklung der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war erneut geprägt von pandemisch herausfordernden Rahmenbedingungen. Insbesondere zeigten sich Verfügbarkeitseinschränkungen bei den Beschäftigten, Vertriebserschwernisse und organisatorische Herausforderungen bei Baumaßnahmen sowie bei allen arbeitsorganisatorischen Belangen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind jedoch als vergleichsweise gering zu bewerten. Die Entwicklung der Umsatzerlöse und der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung, der größten Einnahmeposition der Gesellschaft, war 2021 positiv.

Die größte Herausforderung ist derzeit die Baupreisentwicklung. Steigende Auftragseingänge und Fachkräftemangel haben bereits in der Vergangenheit zu einem deutlichen Anstieg der Baupreise geführt. Die pandemiebedingten Auswirkungen einschließlich daraus resultierender Materialengpässe haben dies im Jahr 2021 noch verstärkt. Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Gesellschaft im Hinblick auf die Investitionstätigkeit wird bei anhaltendem Trend erheblich von der aktuellen Marktsituation im Baugewerbe beeinflusst. Investitionsmaßnahmen müssen im Hinblick auf Umsetzungszeitpunkt und Umfang eingehender untersucht oder gegebenenfalls verschoben werden. Dies wird planungsseitig berücksichtigt.

Unabhängig von diesen aktuellen Entwicklungen wird seit dem Jahr 2008 die Entwicklungsgeschwindigkeit der Gesellschaft durch Gewinnausschüttungen an den alleinigen Gesellschafter, die Stadt Halle (Saale), und durch sonstige Anforderungen des Gesell-

¹⁵ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 vom 19.01.2022

schafters 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 Wohnungsversorgung“ 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 erfahren¹⁶. 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 Stadtumbaugebieten der Großwohnsiedlungen. Diese Teilmärkte haben sich in der Vergangenheit durch Investitionen in Verbindung mit Rückbau und Quartiersarbeit konsolidiert. In den letzten Jahren zeigen sich hier jedoch teilweise gegenläufige Tendenzen. Insbesondere in der Wald- und Sportstadt Silberhöhe ist der Leerstand im Portfolio der Gesellschaft vergleichsweise hoch.

Die Teilmärkte in den Stadtumbaugebieten bleiben weiterhin bedeutsam für die Erfüllung des Gesellschaftsauftrages. Sie sind deshalb in den kommenden Jahren ein wichtiges Handlungsfeld für die Gesellschaft. Zur Verbesserung der Marktsituation in diesen Stadtteilen hat die Gesellschaft ihre Quartiersarbeit und die Investitionstätigkeit intensiviert, auch wenn beides pandemiebedingt beeinträchtigt wurde.

¹⁶ Quartalsberichte der Stadt Halle (Saale) 4/2011 S. 16 und Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2021 vom 14.01.2021

2.3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 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 wurden das wichtigste wirtschaftliche Leistungsziel, die Einnahmen aus der Vermietung, sowie die angestrebte Leerstandsquote nicht vollständig erreicht.

Die um die Erlösschmälerung wegen Leerstand bereinigten Sollmieten befinden sich dennoch über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg betrug 2,4 Prozent. Der Leerstand konnte ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen um 0,4 Prozentpunkte leicht gesenkt werden.

Die Realisierung von Sanierungsmaßnahmen konnte bis auf zwei Projekte im geplanten Umfang umgesetzt werden. Bei der Bauvorbereitung gab es zeitliche Verzögerungen.

In 2021 erwirtschaftete die Gesellschaft im Einzelabschluss ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 13.748 (Vj. TEUR 13.184). Das Jahresergebnis fällt damit um etwa EUR 3 Mio. höher aus als geplant. Wesentliche Ursachen des überplanmäßigen Jahresüberschusses sind nichtmonetäre Auswirkungen aus der Bewertung des Anlagevermögens, insbesondere aufgrund der Entwicklung der Bodenpreise, sowie abgeschlossener Erbbaurechtsverträge.

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.

Zum Jahresende bewirtschaftete der Konzern 17.477 Wohn- und 269 Gewerbeeinheiten. Der Wohnungsbestand ist damit im Vergleich zum Vorjahr um fast 100 Wohnungen zurückgegangen. Geplant war ein Rückgang um etwa 50 Wohnungen. Die Planabweichung bei der Bestandsveränderung resultiert im Saldo im Wesentlichen aus dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über ein Grundstück mit Gebäude im Stadtteil Silberhöhe und dem noch nicht erfolgten Gebäudeabriss im Rahmen einer Projektentwicklung in der Altstadt.

Bestand und Leerstand	2021	2020	Veränderung
HWG mbH			
Wohneinheiten	15.236	15.332	-96 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	6,9	7,5	%
Gewerbeeinheiten	251	249	2 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	6,4	9,6	%
Sonstige Einheiten	1.992	2.003	-11 Einheiten
HWG KG (angemietet)			
Wohneinheiten	2.241	2.241	0 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	5,8	4,6	%
Gewerbeeinheiten	18	19	-1 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	0,0	0,0	%
Sonstige Einheiten	222	222	0 Einheiten
Konzern gesamt			
Wohneinheiten	17.477	17.573	-96 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	6,7	7,1	%
Gewerbeeinheiten	269	268	1 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	5,9	9,0	%
Sonstige Einheiten	2.214	2.225	-11 Einheiten

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

Die zum Jahresende 2021 angestrebte Leerstandsquote von unter 6,0 Prozent konnte nicht erreicht werden. Der Leerstand lag entgegen den Planungen bei 6,7 Prozent (Vorjahr 7,1 Prozent). Dennoch ist es der Gesellschaft auch unter den derzeit schwierigeren Rahmenbedingungen gelungen, den Leerstand analog dem Vorjahr weiter zu senken.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorjahre und der aktuellen Rahmenbedingungen ist dies eine erfolgreiche Entwicklung. Dabei hatte der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über ein leerstehendes Gebäude mit Grundstück in der Wald- und Sportstadt Silberhöhe einen maßgeblichen Anteil an der Leerstandssenkung.

Die Leerstandsentwicklung wurde weiterhin von der Investitionstätigkeit der Gesellschaft beeinflusst. Investitionsvorbereitende Maßnahmen tragen temporär zum Leerstandsaufbau bei, die Fertigstellung von Wohnungen und deren Vermietung zum Leerstandsabbau. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bestandsverwaltung konnte der Vermietungsstand gehalten werden. Die Anschlussvermietungsquote über den gesamten Bestand lag bei nahezu 100,0 Prozent.

Die Gründe für die Abweichungen von den Planzahlen beim Leerstand sind differenziert. Dazu gehören Investitionsvorbereitungen und -durchführungen, die Umsetzung planmäßiger Quartierskonzepte, aber auch die Folgen größerer Versicherungsschäden und die vertraglich fixierte Umsetzung von Mietern in Vorbereitung eines künftigen Erbbaurechtsvertrages.

Näheres zur Leerstandsentwicklung wird auch unter 3. Chancen- und Risikobericht/ Mietertragsrisiko ausgeführt.

Die Umsatzerlöse entfallen zu mehr als 99,0 Prozent auf die Hausbewirtschaftung und entwickeln sich seit Jahren positiv. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Umsätze aus Sollmieten um 2,6 Prozent auf EUR 70,6 Mio. gesteigert werden. Diese positive Umsatzentwicklung wird gestützt durch Neuvermietungen der Gesellschaft nach dem Abschluss von Investitionsmaßnahmen und bei Fluktuation.

Die geringfügigen Abweichungen bei den Umsätzen aus Sollmieten zum Plan sind insbesondere auf Verzögerungen bei der Umsetzung der Aufzugsein- und -anbauten mit der Folge späterer Modernisierungsumlagen zurück zu führen.

Die Leerstandsverluste auf Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Eine Ursache dafür sind die Vertriebsherausforderungen bei dem erst kurz vor dem Jahresende 2020 fertiggestellten Neubauprojekt am Riebeckplatz. Die insgesamt nicht planmäßige Leerstandsentwicklung wirkt sich hier ebenfalls aus.

HWG mbH	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR	Veränderung Prozent
Sollmieten	70.632	68.840	1.791	2,6%
Leerstandsverluste	4.477	4.219	257	6,1%
Sollmieten abzügl. Leerstand	66.155	64.621	1.534	2,4%

Die Sollmieten für alle Nutzungsarten haben sich positiv entwickelt. Sie betragen im Berichtsjahr durchschnittlich 5,71 EUR/m² (Vj. 5,59 EUR/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 Mieter*innen bedarfsgerecht zu erhalten und zu verbessern. Gleichzeitig soll Wohnraum für Bevölkerungsgruppen aller Einkommensschichten gesichert werden.

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

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2021 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 19.365 (Vj. TEUR 20.965) realisiert. Damit investierte die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr und zur Planung weniger in ihre Bestände.

Die Investitionsplanung 2021 sah vor, dass etwa 450 Wohnungen wohnwertverbessernde Maßnahmen erfahren werden und Gebäude mit ca. 220 weiteren Wohnungen erstmals Aufzugsanlagen erhalten.

Im Rahmen der umgesetzten Bautätigkeit der HWG mbH wurden durch Teilsanierungen in 2021 ca. 250 Wohnungen fertig gestellt. Bei den verbleibenden ca. 200 Wohnungen handelt es sich um jahresübergreifende Komplettsanierungen, bei denen die Fertigstellung der Wohnungen planungsgemäß sukzessive bis zum Jahr 2023 vorgesehen ist.

Mit den Aufzugsein- und anbauten konnten in 2021 insgesamt ca. 125 Wohnungen erstmals mit Aufzügen ausgestattet werden. Die Fertigstellung der übrigen Aufzugsanbauten bei ca. 100 Wohnungen wird sich ins Jahr 2022 verschieben.

Einschließlich Bauvorbereitungsmaßnahmen plante die Gesellschaft im Jahr 2021 insgesamt Bauinvestitionen in Höhe von EUR 23,4 Mio. Das realisierte Bauvolumen fiel gegenüber dem Plan damit um fast ein Fünftel geringer aus.

Die größte Abweichung mit fast EUR 2,6 Mio. betrifft ein Realisierungsprojekt in der Südlichen Innenstadt. Leistungsverschiebungen in das Folgejahr haben maßgeblich dazu geführt. Darüber hinaus konnten im Ergebnis der Vergabe der Bauleistungen Kosten eingespart werden.

Für das zweite Realisierungsprojekt in der Altstadt, welches sich in einer stadtbildprägenden Lage befindet, wird im Ergebnis der bisherigen intensiven Auseinandersetzungen mit den städtebaulichen Herausforderungen zur Erzielung von Bestlösungen für alle Beteiligten zunächst ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine bauliche Umsetzung wurde damit auf Folgejahre verschoben.

Weiterhin verschoben sich Leistungserbringungen beim Aufzugsprogramm aufgrund von Lieferengpässen in das Jahr 2021. Bei einem Neubauprojekt wurden zusätzliche Aufwendungen zum Ausbau einer Gewerbeeinheit erforderlich. Hieraus ergab sich für das Jahr 2021 ein erhöhter Leistungsumfang von ca. EUR 1,3 Mio.

Die Marktbedingungen in der Baubranche haben immer stärkeren Einfluss auf die Vorbereitung von Bauprojekten. So muss die Gesellschaft beispielsweise bei Bestandssanierungen mehr Zeit für umfassendere Untersuchungen zur Abwägung des Sanierungsumfanges mit Blick auf den Erhalt der Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitiger Sicherung vertretbarer Mieten aufwenden. Auch die Kapazitäten bei Fachplanern werden zunehmend knapper. Effektive Planungsprozesse sind immer mehr von externen Faktoren abhängig.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfeldes wurden zwei Neubauprojekte zeitlich neu eingeordnet. Bei einem weiteren Projekt dauern die Verhandlungen zu einem Auftragsbau noch an.

Derartige Aspekte und unternehmensinterne Entscheidungsprozesse aufgrund der Bau- preisentwicklung haben deshalb im Jahr 2021 zu Periodenverschiebungen bei mehreren Bauvorbereitungsprojekten geführt. Das geplante Bauvolumen im Jahr 2022 wird vor diesem Hintergrund niedriger ausfallen.

Die Tochtergesellschaft HWG KG hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Investitionstätigkeit.

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. Weitere Ziele sind Mieterbindung und Mietergewinnung.

Das Instandhaltungsbudget wurde für das Jahr 2021 mit ca. EUR 13,0 Mio. für Aufträge an Dritte zuzüglich der Leistungen der Handwerker des eigenen Servicebetriebes geplant.

Im Berichtsjahr hat die Muttergesellschaft HWG mbH für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die eigenen und die angemieteten Bestände Fremdleistungen in Höhe von TEUR 11.753 (Vj. TEUR 10.991) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 11,43 EUR/m² (Vj. 10,65 EUR/m²). Hinzu kommt der Personal- und Sachaufwand des Servicebetriebes, dessen Leistungen im Personalaufwand und im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten sind. Anteilig für Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr TEUR 3.524 ermittelt (Vj. TEUR 3.699). Dagegen sind Prämienleistungen für Bauversicherungen, anders als in Vorjahren, nicht enthalten.

Grundstücksverkehr

Planungsgemäß gab es im Geschäftsjahr 2021 keine An- und Verkäufe, die für die weitere Entwicklung der Gesellschaft bedeutsam sind.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 drei Erbbaurechtsverträge über insgesamt ca. 190 Wohnungen an zwei Standorten im Portfolio abgeschlossen, ohne damit langfristig auf Ertrags- und Entwicklungspotentiale zu verzichten. Teilweise erfolgt der Besitzübergang erst in Folgejahren.

Die Verträge betreffen zum einen Teile eines Quartiers im Stadtteil Nördliche Innenstadt, womit ein generationsübergreifendes und urbanes Wohnprojekt unterstützt wird. Zum anderen wurden zwei Objekte in der Wald- und Sportstadt Silberhöhe entsprechend vertraglich gebunden, um damit zur Stabilisierung und Stärkung des Stadtteils beizutragen und gleichzeitig unter Berücksichtigung der noch anstehenden Investitionsaufgaben im gesamten Portfolio der Gesellschaft die Bestandsentwicklung zu forcieren.

Mit der Umsetzung der Erbbaurechtsverträge generiert die Gesellschaft anfänglich jährliche Einnahmen in Höhe von ca. TEUR 190 zuzüglich Wertsicherung.

2.3.3 Personal und Organisation

Zum 31. Dezember 2021 hatte der Konzern 267 Beschäftigte.

Beschäftigte und Kapazitäten zum Stichtag (31.12.)	2021		2020		Veränderung	
	Anzahl	VbE	Anzahl	VbE	Anzahl	VbE
Beschäftigte Gesamt	267	243	267	242	0	1
davon produktiv Beschäftigte	250	243	248	242	2	1
Geschäftsführung	1	1	1	1	0	0
Kaufmännische Verwaltung	146	141	151	147	-5	-6
Technische Verwaltung	20	18	16	15	4	3
Servicebetrieb	57	57	56	55	1	2
Hausmeister	26	26	24	24	2	2
davon nicht produktiv Beschäftigte	4	-	10	-	-6	-
davon zu ihrer Ausbildung Beschäftigte	13	-	9	-	4	-
Kaufmännische Ausbildung	8	-	5	-	3	-
Gewerblich-technische Ausbildung	5	-	4	-	1	-

Die Zahl der Beschäftigten hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Alle Beschäftigten sind der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG beschäftigte kein Personal.

Die Gesellschaft hat ihren Personalbestand schwerpunktmäßig in der Abteilung Technisches Immobilienmanagement angepasst. Damit wurde die Unternehmensstruktur weiter an die stetig wachsenden Anforderungen an eine zeitgemäße technische Bestandsbewirtschaftung und -entwicklung angepasst.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausbildung von Fachkräften ausgebaut. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben insgesamt vier junge Menschen eine Ausbildung bei der HWG mbH begonnen. Insgesamt befanden sich zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres acht Auszubildende in kaufmännischen Berufen (+3) sowie fünf Auszubildende in handwerklichen Berufen (+1) in Ausbildung. Im Geschäftsjahr engagierte sich die HWG mbH zudem gemeinsam mit dem Standort Halle der Joblinge gAG, Leipzig, gegen Jugendarbeitslosigkeit.

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

Seit dem Jahr 2012 sind die familienbewusste Personalpolitik der Gesellschaft und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zertifiziert.

Die Schwerpunkte der Organisationsentwicklung lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf dem Datenmanagement, der Einführung mobiler Lösungen sowie dem Prozessmanagement, hier unter anderem die Digitalisierung des Rechnungsdurchlaufes in Teilschritten. In diesem Zusammenhang wurden die Vertriebssoftware und das Qualitäts- und Prozessmanagement optimiert sowie die Grundlagen für ein digitales Baumkataster und eine mobile Verkehrssicherung gelegt. Darüber hinaus wurde der Investitionsprozess novelliert.

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

Nachfolgend wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage anhand von Tabellen dargestellt. Die tabellarischen Angaben können in den Einzelpositionen durch die Aufrundung auf volle TEUR Rundungsdifferenzen aufweisen.

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	660.107	94,7	652.934	94,1	7.173
Langfristige Forderungen	1.715	0,2	72	0,0	1.643
Vorräte	28.251	4,1	26.479	3,8	1.772
Kurzfristige Forderungen	1.820	0,3	3.183	0,5	-1.363
Flüssige Mittel	5.019	0,7	10.934	1,6	-5.915
Übrige Aktiva (RAP)	152	0,0	145	0,0	7
Gesamtvermögen	697.064	100,0	693.747	100,0	3.317

Konzern	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	306.809	44,0	297.375	42,9	9.434
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	333.255	47,8	339.300	48,9	-6.045
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	57.000	8,2	57.072	8,2	-72
Gesamtkapital	697.064	100,0	693.747	100,0	3.317

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWG mbH	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	602.247	89,7	593.653	89,3	8.594
Langfristige Forderungen	16.745	2,5	13.220	2,0	3.525
Vorräte	28.250	4,2	26.479	4,0	1.771
Kurzfristige Forderungen	1.807	0,3	3.170	0,5	-1.363
Flüssige Mittel	5.019	0,7	10.934	1,6	-5.915
Übrige Aktiva (RAP)	17.290	2,6	17.338	2,6	-48
Gesamtvermögen	671.358	100,0	664.794	100,0	6.564

HWG mbH	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	328.062	48,9	319.564	48,1	8.498
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	289.526	43,1	291.282	43,8	-1.756
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	53.770	8,0	53.948	8,1	-178
Gesamtkapital	671.358	100,0	664.794	100,0	6.564

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

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

HWG mbH	2021	2020	Erläuterung
Sachanlagenintensität	89,7	89,3 %	Sachanlagen x 100/Bilanzsumme
Eigenkapitalquote	47,3	46,5 %	bilanzielles Eigenkapital x 100/Bilanzsumme
Fremdkapitalquote	52,7	53,5 %	(Bilanzsumme abzüglich bilanzielles Eigenkapital) x 100/Bilanzsumme

Die Erhöhung der Passivseite der Bilanz war im Geschäftsjahr im Konzern- und im Jahresabschluss vom Anstieg des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss und die teilweise Thesaurierung von Vorjahresgewinnen geprägt. Die langfristigen Verbindlichkeiten hingegen waren rückläufig. Hauptursächlich dafür ist im Konzern und bei der HWG mbH die Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten.

Grundstücke und Gebäude wurden im Berichtszeitraum nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Im Ergebnis wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag vorgenommen.

Beim Abgleich der im Kernbestand bilanzierten Bodenbuchwerte mit den amtlichen Bodenrichtwerten festgestellte Überschreitungen des Buchwertes über den Bodenrichtwert wurden ebenso als außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert.

Konzern und HWG mbH	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderung TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	1.023	1.011	12
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	4	1	3
Gesamt	1.027	1.012	15

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen in Höhe von TEUR 3.357 (Vj. TEUR 1.364).

Konzern und HWG mbH	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderung TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	1.525	1.364	161
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert	1.832	0	1.832
Gesamt	3.357	1.364	1.993

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen positiv beeinflusst (TEUR 2.330; Vj. TEUR 352). Dies trifft für Konzern und HWG mbH gleichermaßen zu.

2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Konzern	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.513	32.995	4.518
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.489	-19.523	34
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23.939	-8.267	-15.672
Zahlungswirksame Veränderungen	-5.915	5.205	-11.120
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.934	5.729	5.205
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.019	10.934	-5.915

HWG mbH	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.270	27.742	4.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.489	-19.527	38
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.696	-3.010	-15.686
Zahlungswirksame Veränderungen	-5.915	5.205	-11.120
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.934	5.729	5.205
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.019	10.934	-5.915

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 im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Wesentliche Ursache sind die im Vergleich zum Vorjahr höheren Jahresergebnisse und Auszahlungen von Zuschüssen, die zur periodengerechten Ertragsabgrenzung im passiven Rechnungsabgrenzungsposten abgebildet sind.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** veränderte sich im Konzern und bei der HWG mbH im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich, obwohl das Bauinvestitionsvolumen geringer ausfiel (siehe Kapitel 2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung), da es im Gegenzug keine Einzahlungen aus Veräußerungen des Sachanlagevermögens gab.

Die Unterschiede der **Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit** zwischen Konzern und HWG mbH ergeben sich aus den im Konzern höheren Zins- und Tilgungszahlungen

für Darlehen aufgrund der Verbindlichkeiten der HWG KG. Die Veränderungen zum Vorjahr ergeben sich vor allem daraus, dass Tilgungen die Darlehensneuaufnahmen überstiegen.

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrug TEUR 298.472 (Vj. TEUR 306.294). Darin enthalten sind endfällige Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 33.500 (Vj. TEUR 33.500).

Die Gesellschaft konnte die Zinsaufwendungen durch gezieltes Darlehensmanagement weiter senken. Von den in 2021 bei der HWG mbH zur Prolongation anstehenden Darlehen wurden mit dem Ziel einer weiteren Optimierung des Darlehensportfolios im Geschäftsjahr Darlehen mit einer Inanspruchnahme von TEUR 4.505 durch Sondertilgungen abgelöst und Darlehen in Höhe von TEUR 18.260 prolongiert oder umfinanziert. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut KfW-Förderprogramme und Zuwendungen aus Landesmitteln genutzt.

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

Darlehen der HWG mbH in Höhe von TEUR 4.524 (Vj. TEUR 1.591) waren zum Berichtsstichtag vertraglich vereinbart, aber noch nicht abgerufen.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug zum Berichtsstichtag TEUR 6.000 (Vj. TEUR 6.000). Sie wurde im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Liquidität und Effektivverschuldung stellen sich wie folgt dar:

Konzern	31.12.2021	31.12.2020	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	8,8	19,2	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Liquidität 2. Grades	12,0	24,7	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Effektivverschuldung	381.549	382.038	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

HWG mbH	31.12.2021	31.12.2020	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	9,3	20,3	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Liquidität 2. Grades	12,7	26,1	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Effektiv- verschuldung	301.374	300.568	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

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

2.4.3 Ertragslage

Konzern	2021		2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	91.288	97,0	89.405	98,3	1.883
Bestandsveränderung	1.774	1,9	860	0,9	914
Eigenleistung	1.059	1,1	727	0,8	332
Gesamtleistung	94.121	100,0	90.992	100,0	3.129
Materialaufwand	41.231	43,8	37.977	41,7	3.254
Personalaufwand	16.230	17,2	16.130	17,7	100
Abschreibungen	14.939	15,9	14.551	16,0	388
Sonstiger betrieblicher Aufwand	4.835	5,1	4.761	5,2	74
./.. sonstige betriebliche Erträge	-3.652	-3,9	-2.955	-3,2	-697
Steuern (ohne Ertragsteuern)	7	0,0	7	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	73.590	78,1	70.471	77,4	3.119
Betriebsergebnis	20.531	21,9	20.521	22,6	10
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-7.822		-8.634		812
Neutrales Ergebnis	3.077		2.042		1.035
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.786		13.929		1.857
Ertragsteuern	1.102		973		129
Jahresergebnis	14.684		12.956		1.728

HWG mbH	2021		2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	91.288	97,0	89.405	98,3	1.883
Bestandsveränderung	1.774	1,9	860	0,9	914
Eigenleistung	1.059	1,1	727	0,8	332
Gesamtleistung	94.121	100,0	90.992	100,0	3.129
Materialaufwand	44.755	47,6	41.497	45,6	3.258
Personalaufwand	16.230	17,2	16.130	17,7	100
Abschreibungen	13.518	14,4	13.130	14,4	388
Sonstiger betrieblicher Aufwand	4.726	5,0	4.649	5,1	77
./.. sonstige betriebliche Erträge	-3.650	-3,9	-2.952	-3,2	-698
Steuern (ohne Ertragsteuern)	7	0,0	7	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	75.586	80,3	72.461	79,6	3.125
Betriebsergebnis	18.535	19,7	18.531	20,4	4
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-5.700		-6.410		710
Neutrales Ergebnis	3.077		2.036		1.041
Ergebnis vor Ertragsteuern	15.912		14.157		1.755
Ertragsteuern	2.164		973		1.191
Jahresergebnis	13.748		13.184		564

Konzern und HWG mbH weisen erneut deutliche Jahresüberschüsse aus.

Die Umsatzrentabilität (Jahresüberschuss/Umsatzerlöse) betrug bei der HWG mbH 15,1 Prozent (Vj. 14,7 Prozent) und im Konzern 16,1 Prozent (Vj. 14,5 Prozent). Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss/bilanzielles Eigenkapital bereinigt um Bilanzgewinn) beträgt 5,6 Prozent (HWG mbH; Vj. 5,4 Prozent) und 5,9 Prozent (Konzern; Vj. 5,3 Prozent).

Wie im Vorjahr stammen 99,4 Prozent der **Umsatzerlöse** 2021 sowohl der HWG mbH als auch des Konzerns aus der Hausbewirtschaftung.

Die **Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH** aus der Hausbewirtschaftung (Mieten, Betriebskostenumlagen und sonstige) stiegen um 2,1 Prozent (Vj. - 0,8 Prozent), verwiesen wird auch auf 2.3.1 Hausbewirtschaftung. Die Betriebskostenumlagen waren anders als in den Vorjahren nicht rückläufig (Anstieg 1,6 Prozent, Vj. -1,7 Prozent).

Die Entwicklung der Mieten ist weiterhin wesentlich für die stabile Entwicklung der Ertragslage.

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.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind wesentlich durch die Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (TEUR 3.357; Vj. TEUR 1.364) geprägt.

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwand für Betriebskosten, Aufwand für Instandhaltung einschließlich Material des Servicebetriebes sowie die Aufwendungen für die Anmietung der Bestände der HWG KG. Die Aufwendungen für die Anmietung fallen nur bei der HWG mbH an und werden im Konzernabschluss konsolidiert. Erhöhungen im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus Betriebskosten, dort insbesondere Energie-, Gebäudereinigungs- und Grünflächenpflegekosten sowie Aufzugswartung und veränderten Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen.

Die Entwicklung des **Personalaufwandes** spiegelt die konstante Anzahl der Beschäftigten wider. Der Einfluss tariflicher Maßnahmen bewirkte im Geschäftsjahr eine tarifliche Erhöhung der Löhne und Gehälter um 1,2 Prozent ab Januar 2021 und um 2,9 Prozent mit Wirkung ab November 2021. Zudem war durch die Umstellung der Verwaltungsbefugnisgenossenschaft auf die Erhebung von Beitragsvorschüssen anders als in den Vorjahren keine Rückstellungsbildung erforderlich (Vj. TEUR 130).

Die Kennzahlen nach Maßgabe der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Halle (Saale) stellen die Relation von Gesamtleistung und Personalaufwand dar.

	2021	2020		Erläuterung
Gesamtleistung	105.129	98.610	TEUR	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge (lt. GuV)
Gesamtleistung je Mitarbeiter	409	384	TEUR	Gesamtleistung/ Ø Mitarbeiter (ohne Geschäftsführung und Auszubildende)
Personalaufwandsquote	15,4	16,4	%	Personalaufwand x 100/Gesamtleistung

Die Position **Abschreibungen** enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.027 (Vj. TEUR 1.012) (siehe 2.4.1 Vermögenslage).

Der **sonstige betriebliche Aufwand**, um neutrale Bestandteile bereinigt, entspricht weitestgehend dem Vorjahresniveau. Er enthält im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten mit IT-Kosten, 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 5.873; Vj. TEUR 6.650; Konzern TEUR 7.995; Vj. TEUR 8.888). Im Konzern ist der Zinsaufwand höher, weil hier die Zinsaufwendungen für den Erwerb der Bestände durch die HWG KG enthalten sind.

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet sonstige betriebliche Erträge (TEUR 7.357; Vj. TEUR 4.666; Konzern TEUR 7.358; Vj. TEUR 4.666) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 2.672; Vj. TEUR 2.630; Konzern TEUR 2.672; Vj. TEUR 2.623), die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählten im Geschäftsjahr auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 840; Vj. TEUR 497), Erträge aus Wertschöpfungen und Nutzungsentgelten für Gestattungen (TEUR 1.012; Vj. TEUR 602) und Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen (TEUR 192; Vj. TEUR 1.408).

In Abweichung zu den Vorjahren wurden im Geschäftsjahr erstmals Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 9; Vj. TEUR 8) und Erträge aus Gutschriften früherer Jahre (TEUR 8; Vj. TEUR 20) im neutralen Ergebnis ausgewiesen.

Der neutrale Aufwand beinhaltet Anlageabgänge in Gesamthöhe von TEUR 917 (Vj. TEUR 54) sowie Aufwand aus Spenden (TEUR 132; Vj. TEUR 162). Ein wesentlicher Teil betrifft den Buchverlust durch einen Grundstücksverkauf im Zusammenhang mit einer komplexen Stadtentwicklungsmaßnahme mit Beteiligung weiterer Dritter an die Stadt Halle (Saale) in Höhe von TEUR 561 (Vj. TEUR 0). Im Vorjahr sind darüber hinaus Aufwendungen durch Schadenersatz im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme enthalten (TEUR 750).

Dem neutralen Ergebnis wurden auch die Gewinne aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 3.184 (Vj. TEUR 0), die sich im Kontext von zwei Erbbaurechtsverträgen mit aufstehenden Gebäuden für deren Anteile ergeben haben, und deren Abzinsung (TEUR 1.618; Vj. TEUR 0) zugeordnet (vgl. Angaben im Anhang).

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).

Der Ertragsteueraufwand im Einzelabschluss berücksichtigt passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.062; Vj. TEUR 0).

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. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage spricht auch unter Berücksichtigung der bestehenden Risiken nicht gegen eine Bilanzierung unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

3. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat ihr System zur Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken im Jahr 2020 weiterentwickelt und entsprechend im Geschäftsjahr 2021 umgesetzt.

Die Schwerpunkte des Risikomanagementsystems sind strategische bzw. mittel- und langfristige Risiken mit deren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie sonstige Entwicklungen der Gesellschaft. Basierend auf dem strategischen Zielbild der HWG mbH mit seinen Handlungsschwerpunkten zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit mündet dies in einem integrierten Kennzahlen- und Risikomanagementsystem. Aus dem strategischen Zielbild mit den festgelegten Teilstrategien leiten sich Kennzahlen ab, die als Mess- und Steuerungsgrößen zur Zielerreichung dienen. An dem Prozess sind neben der Geschäftsführung alle Abteilungen beteiligt.

Die für die Geschäftstätigkeit und im Hinblick auf das Zielbild typischen allgemeinen und immobilisenspezifischen Risiken werden in einem Risikokatalog zusammengestellt. Dort sind die für das jeweilige Risiko verantwortlichen Fachabteilungen benannt. Dieser Risikokatalog bildet die Grundlage für die jährliche Risikoinventur.

Die Risikoinventur findet jährlich statt. Sie wird in Form von Gesprächen zwischen dem Unternehmenscontrolling und der jeweils verantwortlichen Abteilungsleitung durchgeführt. Dabei werden die Risiken auf Vollständigkeit und hinsichtlich der Einschätzung zu Schadenspotential und Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Der Risikokatalog wird entsprechend der Ergebnisse angepasst und ggf. werden erforderliche Steuerungsmaßnahmen vereinbart.

Über Risiken, die aufgrund von Schadenspotential und Eintrittswahrscheinlichkeit sowie im Hinblick auf das Zielbild von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung und Steuerung der Gesellschaft sind, wird quartalsweise berichtet. In diesem Zusammenhang werden ebenfalls bei Bedarf Steuerungsmaßnahmen vorgeschlagen und eingeleitet.

Ergebnisse der Risikoinventur fließen zudem in die Planungen der Gesellschaft ein. Insbesondere 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. Dazu gehörten im Jahr 2021 das Mietertrags-, das Leerstands-, das Baukosten- sowie das Liquiditätsrisiko. Eine Über- oder Unterschreitung der aus der Jahresplanung abgeleiteten Messgrößen 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 Risiken, welche sich aus der Coronapandemie ergeben. Dazu gehören insbesondere Risiken im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der wesentlichen betrieblichen Arbeitsprozesse einerseits und dem Schutz für Mitarbeiter*innen, Kund*innen und Geschäftspartner*innen andererseits. Hier haben sich die vorbeugenden Maßnahmen bewährt. Beim Mietertragsrisiko ist aufgrund des bisherigen Pandemieverlaufs ein geringfügig erhöhtes Mietertragsrisiko hinsichtlich

Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenspotential im Bereich der gewerblichen Vermietung zu erkennen.

Mietertragsrisiko

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde dieses Risiko neben der allgemeinen Marktentwicklung auch durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Letzteres hatte bisher jedoch nur geringe Auswirkungen auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Nachfolgend wird dazu noch näher ausgeführt.

Die Wohnungsmarktlage hat sich in den letzten Jahren in der Stadt Halle (Saale) verbessert und ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil geblieben. Die allgemeine und die lagebezogene Entwicklung am Mietwohnungsmarkt sind allerdings differenziert. Vor diesem Hintergrund muss auch die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos differenziert eingeschätzt werden.

Einige Stadtteile konnten nicht in dem Maße von den insgesamt positiven Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale) profitieren. Dies gilt beispielsweise für die Großwohnsiedlungen. Dort sind gegenüber dem Unternehmensdurchschnitt überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen oder diese nur mit überdurchschnittlichem Quartiers- und Sozialengagement 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 ist die Gesellschaft wettbewerbsfähig. 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 konnten der Leerstand gesenkt und Umsätze gesteigert werden.

Dabei ist es auch in der Wald- und Sportstadt Silberhöhe gelungen, den Leerstand stabil zu halten. Dazu haben die laufende Vermietungstätigkeit, eingeleitete Gegensteuerungsmaßnahmen sowie ein Bestandsabgang beigetragen. Die Anschlussvermietungsquote in den Beständen im Stadtteil mit aktiver Vermietungstätigkeit lag in 2021 bei fast 112 Prozent.

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. und der §§ 559 BGB ff. vorgenommen werden.

Im Neuvermietungsgeschäft sind entsprechende Mietanpassungspotentiale vorhanden. Mietanpassungen nach § 559 BGB ff. sind gesetzlich begrenzt und stehen damit im Gegensatz zur derzeitigen Preisentwicklung. Die Mietanpassung auf der Grundlage der §§ 558 BGB ff. ist mangels eines gültigen Mietspiegels deutlich erschwert. Die Stadt Halle (Saale) hat die Erstellung eines neuen Mietspiegels veranlasst. Dessen Beschlussfassung soll in 2022 erfolgen. Ergebnis und Auswirkungen für die Gesellschaft bleiben abzuwarten.

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 ein. Von der Mietpreisbremse ist die Gesellschaft nicht betroffen.

Die Gesamtheit der Einflüsse der Corona-Pandemie auf die gesamtwirtschaftliche Lage hatte bisher nur geringe Auswirkungen auf die Wohnungsmietverhältnisse. Sie führten bereits im Vorjahr zu geringeren Kundenkontakten und damit zu weniger Vertragsabschlüssen bei der Neuvermietung.

Die Eindämmungsverordnungen des Landes Sachsen-Anhalt in ihren unterschiedlichen Fassungen bergen dennoch weiterhin wirtschaftliche Risiken für die Gesellschaft und den Konzern. Die zeitweise eingeschränkte 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.

Ein erhöhtes Risiko kann in Abhängigkeit vom weiteren Pandemieverlauf jedoch nicht ausgeschlossen werden. Alle wichtigen Mess- und Steuerungsgrößen werden weiter unterjährig beobachtet.

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. Auch die Corona-Pandemie spielte dabei eine Rolle.

Die Baupreise sind in den letzten Jahren bereits deutlich gestiegen. Dieser Preisanstieg im Bauhauptgewerbe hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an Dynamik noch einmal deutlich zugelegt. So fiel der Preisanstieg in 2021 um ein vielfaches höher aus als im Vorjahr. Neben der Corona-Pandemie wirkte sich hier auch der Wegfall der temporären Mehrwertsteuersenkung aus.

Baupreisindizes (Wohngebäude, Jahresdurchschnittswerte)		2021 Index	2020 Index	Veränderung Prozent
Bauleistungen	Sachsen-Anhalt	127,9	116,0	10,3%
	Deutschland	127,0	116,4	9,1%
Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen)	Sachsen-Anhalt	131,9	118,0	11,8%
	Deutschland	127,2	116,9	8,8%

17

Seit einigen Jahren übersteigt in den meisten Marktsegmenten des Bauhauptgewerbes die Nachfrage die Leistungsangebote. Die Ursache hierfür lag unter anderem in der im Vergleich zu Vorjahren umfangreicheren Bautätigkeit in Sachsen-Anhalt. Fachkräftemangel und die teilweise durch die Corona-Pandemie zunehmenden Lieferengpässe/Materialengpässe haben diese Entwicklung noch verstärkt.

¹⁷ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 und 61261-0005 vom 14.01.2022; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 vom 19.01.2022

Der Wertindex für Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe fällt in 2021 im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich deutlich höher aus. Mit Stand November 2021 liegt dieser Index für Sachsen-Anhalt ca. 11,5 Prozent¹⁸ über dem Vorjahresniveau. Im gesamtdeutschen Wirtschaftsraum hat der vergleichbare Index bis November 2021 ca. 7 Prozent zugelegt.¹⁹

Die erteilten Baugenehmigungen werden voraussichtlich auf hohem Niveau stabil bleiben bzw. im Vergleich zu den Vorjahren leicht ansteigen. In Sachsen-Anhalt wurde der Vorjahreswert bereits im November mit insgesamt ca. 5.800 Wohnungen fast erreicht (Vorjahr gesamt ca. 5.900)²⁰. In Deutschland sind es im gleichen Zeitraum ca. 332.000 Baugenehmigungen (Vorjahr gesamt ca. 360.000), so dass davon auszugehen ist, dass hier mindestens das Vorjahresniveau erreicht wird.²¹

Diese Entwicklungen lassen kurz- bis mittelfristig keine spürbare Entspannung bei den Baupreisen erwarten. Baugenehmigungen und Auftragseingänge sind weiterhin auf einem hohen Niveau und steigen weiter an. Fachkräftemangel und Lieferengpässe/Materialengpässe erhöhen den Preisdruck zusätzlich.

Die aktuelle, pandemiebeeinflusste Marktsituation wird somit die Entwicklungsgeschwindigkeit des Portfolios maßgeblich beeinflussen.

Die Preisentwicklung einerseits und die gesetzliche Deckelung von Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen andererseits machen die Umsetzung von wirtschaftlichen Maßnahmen immer anspruchsvoller. Insbesondere hochpreisige Investitionsprojekte, wie beispielsweise denkmalgeschützte Altbauten oder Neubauten, müssen deshalb ggf. verschoben werden. Bei Modernisierungsmaßnahmen im Bestand bedarf es einer genauen Überprüfung von Sanierungsumfang und Sanierungszeitpunkt, um die Wirtschaftlichkeit und die Bezahlbarkeit der daraus resultierenden Mieten weiterhin gewährleisten zu können. Komplexe und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen müssen ggf. zurückgestellt, Investitionsziele eher mit Einzelmaßnahmen und verstärkt mit Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen erreicht werden.

¹⁸ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 44111-0002 vom 08.02.2022

¹⁹ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 44111-0009 vom 08.02.2022

²⁰ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 31111-0007 vom 08.02.2022

²¹ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 31111-0002 vom 08.02.2022

Dadurch können Umsatzsteigerungsziele ggf. nicht im geplanten Tempo erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist dieses Risiko weiter zu beobachten.

Die Gesellschaft beobachtet den Markt permanent. Darüber hinaus wurde die Marktsituation bei der Aufstellung der Jahresplanung 2022 und der mittelfristigen Planung 2023 bis 2026 bei der projektbezogenen Ermittlung der Investitionskosten berücksichtigt. Zur Sicherstellung der Investitionsziele werden die Planungen und Maßnahmen betroffener Projekte bei Erfordernis angepasst.

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.

Nach der Neu- und Umgestaltung des Technischen Immobilienmanagements (TIM) im Jahr 2020 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein wichtiger Kernprozess der Abteilung überarbeitet und qualifiziert. Mit dem Organisationsprozess „Vorbereitung und Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen“ wurde der Arbeitsprozess weiter optimiert und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Investitionsprojekte werden nun schrittweise nach Maßgabe dieses Prozesses vorbereitet, umgesetzt und nachbetrachtet.

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.

Auch unter Berücksichtigung der Gegensteuerungsmaßnahmen stellt das Baukostenrisiko ein hohes Risiko dar und bedarf intensiver Beobachtung. Eine Erhöhung des Risikos könnte sich aufgrund des Russland-Ukraine-Krieges ergeben. Auf die Ausführungen im Abschnitt „Eskalation des Russland-Ukraine-Konfliktes“ wird verwiesen.

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.

Unter Berücksichtigung der Gegensteuerungsmaßnahmen stellt das Liquiditätsrisiko ein geringes Risiko dar.

Corona-Pandemie

Die Gesellschaft hat im Vorjahr einen mehrstufigen, differenzierten Pandemieplan mit erweiterten Vertretungsregeln mit dem Ziel der Aufrechterhaltung der wesentlichen betrieblichen Leistungsprozesse und der Umsetzung der Unternehmensplanungen aufgestellt. Über die Entwicklung der Pandemie wird seitdem in einer Führungsgruppe, welche alle Unternehmensbereiche einbindet, regelmäßig und ggf. anlassbezogen beraten sowie mit erforderlichen Maßnahmen reagiert.

Die Auswirkungen der Pandemie beeinflussen neben den vorstehenden Ausführungen im Wesentlichen den Bereich Personal und Organisation.

Direkte Einflüsse hatten die Allgemeinverfügungen und Eindämmungsverordnungen des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale) in ihren unterschiedlichen Fassungen insbesondere durch die Schließung von Schulen, Kitas und Horten und durch die Anordnung von Quarantäne für infizierte Personen, Kontaktpersonen und Reiserückkehrer aus Risikogebieten. Risiken ergeben sich dabei aus der rechtlichen Bewertung der arbeitsvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien sowie aus Engpässen der Verfügbarkeit von Beschäftigten für betrieblich relevante Prozesse.

Die im Jahr 2021 jeweils getroffenen Maßnahmen reichten trotz Mitarbeiter*innenausfällen, sei es aufgrund Kinderbetreuungsleistungen oder Quarantäne aus, um den Geschäftsbetrieb jederzeit zu sichern.

Durch den Reifegrad der Organisation und den erreichten Fortschritt bei der Digitalisierung werden die Risiken zum Berichtszeitpunkt grundsätzlich als gering eingestuft. Dabei wird unterstellt, dass durch die eingeleiteten Maßnahmen die Belegschaft einschließlich der eigenen Handwerker weiterhin nicht in einem Maß von Infektionen oder Quarantäne betroffen sein wird, dass betriebliche Abläufe eingestellt werden müssen.

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

Unter Berücksichtigung der Gegensteuerungsmaßnahmen einerseits und angesichts des nicht vorhersehbaren Verlaufs andererseits wird das Risiko als moderat eingestuft.

Klimaschutz und Klimawandel

Weitere Risiken können sich für die Gesellschaft auch aus der zunehmenden Bedeutung von Klimaschutz und dem Umgang mit den Folgen des Klimawandels ergeben. Dies wird Auswirkungen auf die Investitionskosten, die Energiepreisentwicklung und damit die Umsatzentwicklung haben.

Grundsätzlich ist der Immobilienbestand der Gesellschaft hinsichtlich Klimaschutz und Dekarbonisierung schon gut aufgestellt. Ca. 72,0 Prozent des Bestandes wurde im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen seit 1990 mit Wärmedämmung ausgestattet. Zudem verfügen fast 80,0 Prozent der Wohnungen über einen Fernwärmeanschluss, der aufgrund der zugrundeliegenden Energiegewinnung mittels Kraft-Wärme-Kopplung eine hohe Energieeffizienz aufweist.

Zum Erreichen der Klimaneutralität ist die Gesellschaft auf Kooperationen mit Dritten angewiesen. Die Energiegewinnung gehört nicht zum Geschäftsfeld der Gesellschaft. Teilweise kann die Gesellschaft aufgrund des Anschlusszwanges bei Fernwärme den Energieträger nicht selbst beeinflussen. Die Gesellschaft plant deshalb zur Begrenzung dieses Risikos, im Sinne der Erfüllung gesetzlicher Vorgaben und der Begrenzung von Energiekosten, Kooperationen mit regionalen Versorgungsunternehmen. Ziel ist ein gemeinsamer Stufenplan zur Erreichung eines wirksamen Beitrags der Gesellschaft zur Klimaneutralität.

Über Nachhaltigkeitsaspekte muss die Gesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2023 verpflichtend berichten. Zu diesem Zweck wird die Gesellschaft im Jahr 2022 vorbereitende Maßnahmen ergreifen.

Unter Berücksichtigung der Gegensteuerungsmaßnahmen stellt dieses Risiko ein noch moderates Risiko dar.

Eskalation des Russland-Ukraine-Konfliktes

Aufgrund der militärischen Eskalation, umfangreicher wirtschaftlicher Sanktionen und Einschränkungen sowie entsprechenden Reaktionen an den Finanz- und Handelsmärkten muss mit verschiedensten Auswirkungen auch in Deutschland gerechnet werden.

Aus Sicht der HWG bestehen die Hauptrisiken in einer deutlichen Verteuerung der Beschaffungskosten für alle Energieträger. Finanzielle Risiken ergeben sich zusätzlich aus den erwarteten Kostensteigerungen für Baumaterialien, Waren und Dienstleistungen. Quantifiziert werden können diese Effekte zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht.

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. Zu den sonstigen Risiken zählen wir auch das Zinsänderungsrisiko. Mit dem Abschluss der Zinssicherungsgeschäfte und weiteren Gegenmaßnahmen wird zur Risikoreduzierung entsprechende Vorsorge getroffen.

Zur Vermeidung wirtschaftlicher Risiken ist es jedoch erforderlich, Änderungen dieser rechtlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen. Hierfür hat die Gesellschaft organisatorische Vorsorgemaßnahmen festgelegt.

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

4. Prognosebericht

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im Oktober 2021 die Mittelfristige Planung der HWG mbH für die Jahre 2023 bis 2026 zur Kenntnis genommen und dem Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2022 zugestimmt.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind Bestandsinvestitionen. Das Investitionsprogramm 2022 umfasst etwa 260 Wohnungen, welche umfassende wohnwertverbessernde Maßnahmen im Rahmen von Komplett- oder Teilsanierungen erfahren. Das Investitionsvolumen beträgt einschließlich Bauvorbereitungsprojekten ca. EUR 16,2 Mio. Die Finanzierung soll durch Darlehensneuaufnahmen und durch die Inanspruchnahme möglicher Zuschüsse aus Förderprogrammen gewährleistet werden.

Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Dritte wurden mit ca. EUR 12,6 Mio. geplant. Hinzu kommen Handwerkerleistungen des eigenen Servicebetriebes analog der Vorjahre mit ca. EUR 3,0 Mio. Dies dient der Sicherung der Qualität des Gebäudebestandes mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung.

Desinvestitionsmaßnahmen in Form von Verkäufen und Rückbau hat die Gesellschaft für das Jahr 2022 nicht vorgesehen. Der Abschluss von zwei Erbbaurechtsverträgen im Jahr 2021 wird zu Bestandsabgängen von etwa 80 Wohnungen führen.

Durch die Umsetzung der Bestandsentwicklungsmaßnahmen wird sich der Wohnungsbestand im Konzern nur geringfügig ändern und zum Ende des Jahres 2022 ca. 17.400 Wohnungen umfassen.

Die Realisierung des Investitionsprogramms sowie die zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung werden zu einer weiteren Stabilisierung des Vermietungsstandes führen. Zum Jahresende strebt die Gesellschaft eine Leerstandsquote von sieben Prozent an.

Die Gesellschaft beabsichtigt in den von ihr verwalteten Beständen die Umsatzerlöse auf der Grundlage von Neuvermietungen in Folge von Investitionen und Fluktuation sowie unter Nutzung der gesetzlichen Möglichkeiten im Bestand zu erhöhen. Die Mietanpassungen sind zum Ausgleich der Inflation notwendig, um Kostensteigerungen bei den Bauleistungen, der laufenden Instandhaltung und der Verwaltung aufgrund von Marktpreisentwicklungen zu kompensieren. Der Umfang hängt von dem weiteren Verlauf der Inkraftsetzung der aktuellen Mietspiegelerhebung der Stadt Halle (Saale) ab.

Entsprechend wird auch für das Folgejahr mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Erwartet wird ein steigender Umsatz aus der Hausbewirtschaftung sowohl bei der HWG mbH als auch beim Konzern und ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. EUR 12,6 Mio. (HWG mbH und Konzern). Gemäß der Planung für das Jahr 2022 und der erzielten Ergebnisse aus dem Jahr 2021 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 des Gesellschafters sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche der Gesellschafter der Gesellschaft überträgt.

Darüber hinaus wird die weitere Entwicklung davon abhängen, wie sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Folge der Corona-Pandemie verändern. Eine gewichtige Rolle spielt hierbei auch die Baupreisentwicklung.

Die aktuellen Einschränkungen und insbesondere die sich daraus ergebenden Folgen für die Gesamtwirtschaft und damit auch für die Entwicklung der Geschäftstätigkeit des Unternehmens insbesondere zu Investitionen, Umsatz- und Ergebnisentwicklung erschweren die Prognose zum Geschäftsverlauf 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 an die sich eventuell verändernden Sachlagen angepasst.

Halle (Saale), 28. März 2022


Simone Danz
Geschäftsführerin

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Kapitalflussrechnung für 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	13.748.152,36	13.183.541,55
Planmäßige Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.490.590,94	12.117.351,20
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.997.787,80	-2.181.747,45
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	3.587.944,64	2.927.998,74
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.572.672,03	-2.940.718,17
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.993.851,79	-1.075.152,75
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.220.507,31	-1.320.650,05
Zinsaufwendungen (+)	7.492.201,53	6.650.148,89
Zinserträge (-)	-183.064,18	-239.991,47
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten (außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen)	-2.329.448,02	-351.390,63
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	754.317,89	449.896,50
Ertragsteuerzahlung (-)	506.190,89	523.103,50
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.269.770,70	27.742.389,86
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-101.824,76	-131.419,48
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	1.736.355,94
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.560.739,72	-21.364.221,02
Erhaltene Zinsen	173.965,87	232.423,48
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.488.598,61	-19.526.861,08
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-21.849.209,36	-30.717.608,81
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	408.090,00	1.546.042,05
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.618.900,02	37.811.655,00
Gezahlte Zinsen	-5.873.770,83	-6.650.148,89
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.695.990,17	-3.010.060,65
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	-5.914.818,08	5.205.468,13
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.934.152,10	5.728.683,97
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.019.334,02	10.934.152,10
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.019.334,02	10.934.152,10
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.019.334,02	10.934.152,10

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem zusammengefassten Anhang der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Anhang“), einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste 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 zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefasste 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalpiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem zusammengefassten Anhang der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Anhang“), einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht 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 zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ 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 zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die Geschäftsführung ist 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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 zusammengefasste Lagebericht 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 zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und zusammengefassten 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 Konzernabschluss und im zusammengefassten 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten 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 der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 bedeutsame 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 zusammengefassten 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 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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.

Leipzig, den 29. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Burkhard Eduard Lauer
am 30.03.2022

Lauer
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Anke Wolf
am 30.03.2022

Wolf
Wirtschaftsprüferin

