



Jahres-/Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Halle (Saale)

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		216.036,51		247.400,27
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	583.051.465,93		581.943.249,20	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.085.853,11		16.786.415,73	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.557.176,16		1.216.956,45	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	1.457.235,65		1.019.934,49	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.162.545,61		1.018.148,52	
6. Bauvorbereitungskosten	641,99		641,99	
7. Geleistete Anzahlungen	190,95	603.315.109,40	2.995,47	601.988.341,85
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
		603.542.200,15		602.246.796,36
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	26.172.001,55		28.237.550,65	
2. Andere Vorräte	13.783,69	26.185.785,24	13.011,63	28.250.562,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	727.784,65		624.835,31	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.452.979,67		1.565.423,85	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.139.766,36		393.207,98	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.017.889,14		15.029.750,77	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	383.835,57	21.722.255,39	938.926,07	18.552.143,98
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		5.351.933,75		5.019.334,02
		53.259.974,38		51.822.040,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		17.246.862,16		17.289.592,03
		674.049.036,69		671.358.428,67

Passiva

	31.12.2022		31.12.2021	
	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	19.661.901,27		18.856.464,35	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	3.100.000,00	149.245.886,56	100.000,00	145.440.449,64
III. Bilanzgewinn		69.358.506,91		70.109.574,66
		320.863.393,47		317.809.024,30
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		10.008.670,92		10.252.784,85
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		1.074.642,03		1.203.991,41
2. Sonstige Rückstellungen		2.936.460,95		2.777.533,23
		4.011.102,98		3.981.524,64
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		282.659.605,78		288.471.659,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.000.000,00		10.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		29.223.750,81		27.841.267,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.054.741,53		2.016.182,81
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.327.743,22		2.960.323,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		18.856,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		566.351,97		258.459,57
– davon aus Steuern EUR 164.691,53 (i. Vj. EUR 7.188,81) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		326.851.049,31		331.547.892,27
E. Rechnungsabgrenzungsposten		6.465.305,12		6.705.647,31
F. Passive latente Steuern		5.849.514,89		1.061.555,30
		674.049.036,69		671.358.428,67

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		216.036,51		247.400,27
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	639.453.977,95		639.766.726,51	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.085.853,11		16.786.415,73	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.603.982,16		1.263.762,45	
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	1.457.235,65		1.019.934,49	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.162.545,61		1.018.148,52	
7. Bauvorbereitungskosten	641,99		641,99	
8. Geleistete Anzahlungen	190,95	659.764.427,42	2.995,47	659.858.625,16
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	809,24		809,24	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	1.059,24	250,00	1.059,24
		659.981.523,17		660.107.084,67
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	26.172.001,55		28.237.550,65	
2. Andere Vorräte	13.783,69	26.185.785,24	13.011,63	28.250.562,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	727.784,65		624.835,31	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.452.979,67		1.565.423,85	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.139.766,36		393.207,98	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	394.753,75	4.715.284,43	952.001,34	3.535.468,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		5.351.933,75		5.019.334,02
		36.253.003,42		36.805.364,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		270.034,21		151.970,13
		696.504.560,80		697.064.419,58

Passiva

	31.12.2022		31.12.2021	
	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 DMBiG	125.483.985,29		125.483.985,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	19.661.901,27		18.856.464,35	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	3.100.000,00	149.245.886,56	100.000,00	145.440.449,64
III. Konzernbilanzgewinn		49.840.690,83		48.856.506,88
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter				
		5,00		5,00
		301.345.582,39		296.555.961,52
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		10.008.670,92		10.252.784,85
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		1.074.642,03		1.203.991,41
2. Sonstige Rückstellungen		2.936.460,95		2.777.533,23
		4.011.102,98		3.981.524,64
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		327.450.386,31		336.490.111,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.000.000,00		10.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		29.223.750,81		27.841.267,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.054.741,53		2.016.182,81
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.327.743,22		2.960.323,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		18.856,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		566.351,97		260.616,66
– davon aus Steuern EUR 164.691,53 (i. Vj. EUR 7.188,81) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		371.641.829,84		379.568.501,26
E. Rechnungsabgrenzungsposten		6.465.305,12		6.705.647,31
F. Passive latente Steuern		3.032.069,55		0,00
		696.504.560,80		697.064.419,58

Hallesche Wohnungsgesellschaft

mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	96.116.590,19		90.784.210,42	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.013.305,53	97.129.895,72	503.808,02	91.288.018,44
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-2.065.549,10		1.773.438,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		752.799,36		1.059.377,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.441.112,15		11.007.704,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		42.998.972,81		44.754.617,73
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	13.418.661,33		13.463.532,14	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 64.733,37 (i. Vj. EUR 50.520,00) –	2.932.338,13	16.350.999,46	2.766.341,94	16.229.874,08
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	154.923,92		153.936,57	
b) auf Sachanlagen	15.365.768,99	15.520.692,91	13.363.939,54	13.517.876,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.033.229,73		7.397.876,23
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00		5,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		426.543,59		183.064,18
– davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 92359,40 (i. Vj. EUR 9.098,31) – – davon Erträge aus Aufzinsung von Forderungen EUR 9.206,21 (i. Vj. EUR 0,00) –				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.497.856,70		7.492.201,53
– davon Aufwendungen aus Abzinsung von Forderungen EUR 843.784,59 (i. Vj. EUR 1.618.430,70) –				
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.221.895,50		2.164.013,30
13. Ergebnis nach Steuern		8.061.159,61		13.755.149,41
14. Sonstige Steuern		6.790,44		6.997,05
15. Jahresüberschuss		8.054.369,17		13.748.152,36
16. Gewinnvortrag		70.109.574,66		62.736.237,54
17. Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00		-5.000.000,00
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-3.000.000,00		0,00
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-805.436,92		-1.374.815,24
20. Bilanzgewinn		69.358.506,91		70.109.574,66

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	96.116.590,19		90.784.210,42	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.013.305,53	97.129.895,72	503.808,02	91.288.018,44
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-2.065.549,10		1.773.438,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		752.799,36		1.059.377,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.443.456,65		11.009.790,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		39.475.615,05		41.231.259,98
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	13.418.661,33		13.463.532,14	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 64.733,37 (i. Vj. EUR 50.520,00) –	2.932.338,13	16.350.999,46	2.766.341,94	16.229.874,08
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	154.923,92		153.936,57	
b) auf Sachanlagen	16.786.734,28	16.941.658,20	14.784.904,83	14.938.841,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.143.291,29		7.506.612,64
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00		5,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		559.325,09		183.064,18
– davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 9.206,21 (i. Vj. EUR 9.098,31) – – davon Erträge aus Aufzinsung von Forderungen EUR 9.206,21 (i. Vj. EUR 0,00) –				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.645.951,95		9.613.736,70
– davon Aufwendungen aus Abzinsung von Forderungen EUR 843.784,59 (i. Vj. EUR 1.618.430,70) –				
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.466.005,46		1.102.458,00
13. Ergebnis nach Steuern		9.796.411,31		14.690.911,44
14. Sonstige Steuern		6.790,44		6.997,05
15. Konzernjahresüberschuss		9.789.620,87		14.683.914,39
16. Gewinnvortrag		48.856.506,88		40.547.407,73
17. Ausschüttung an Gesellschafterin		-5.000.000,00		-5.000.000,00
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-3.000.000,00		0,00
19. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-805.436,92		-1.374.815,24
20. Konzernbilanzgewinn		49.840.690,83		48.856.506,88

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Kapitalflussrechnung für 2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	9.789.620,87	14.683.914,39
planmäßige Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.185.386,30	13.911.556,24
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.732.261,64	-2.997.787,80
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	2.996.525,71	3.587.944,64
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.081.197,88	-2.746.709,36
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.940.200,48	4.932.611,73
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.204.588,88	-2.220.507,31
Zinsaufwendungen (+)	7.802.167,36	9.613.736,70
Zinserträge (-)	-559.325,09	-183.064,18
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten (außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen)	1.708.915,04	-2.329.448,02
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	591.253,83	754.317,89
Ertragsteuerzahlung (-)/ Ertragsteuererstattung (+)	842.682,08	506.190,89
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.441.773,94	37.512.755,81
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-123.560,16	-101.824,76
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	751.425,19	0,00
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.352.906,15	-19.560.739,72
Erhaltene Zinsen	457.759,48	173.965,87
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.267.281,64	-19.488.598,61
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-23.001.250,21	-24.970.659,31
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	437.525,00	408.090,00
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.524.000,00	13.618.900,02
Gezahlte Zinsen	-7.802.167,36	-7.995.305,99
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-21.841.892,57	-23.938.975,28
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	332.599,73	-5.914.818,08
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.019.334,02	10.934.152,10
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.351.933,75	5.019.334,02
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.351.933,75	5.019.334,02
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.351.933,75	5.019.334,02

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2022

	Mutterunternehmen Gewinnrücklagen					Summe
	Gezeichnetes Kapital	Sonder-rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	Satzungs-mäßige Rücklagen	Bau-erneuerungsrücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	3.000.000,00
Einstellung in die satzungs- mäßige Rücklage	0,00	0,00	805.436,92	0,00	0,00	805.436,92
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand zum						
31. Dezember 2022	102.259.000,00	125.483.985,29	19.661.901,27	1.000.000,00	3.100.000,00	149.245.886,56

Bilanz- gewinn	Nicht beherrschte Anteile			Konzern- eigenkapital
	Eigenkapital	Nicht beherrschte Anteile	Summe	Summe
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
48.856.506,88	296.555.956,52	5,00	5,00	296.555.961,52
-5.000.000,00	-5.000.000,00	0,00	0,00	-5.000.000,00
-3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-805.436,92	0,00	0,00	0,00	0,00
9.789.620,87	9.789.620,87	0,00	0,00	9.789.620,87
49.840.690,83	301.345.577,39	5,00	5,00	301.345.582,39

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 2022 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2022 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.

Passive latente Steuern wurden gemäß § 306 HGB zum Bilanzstichtag im Konzern 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 2022 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 fünf 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) ab. 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 2.756; Vj. TEUR 1.023). 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 165; Vj. TEUR 1.525).

Wie in den Vorjahren erfolgte auch im Geschäftsjahr 2022 im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Abschreibungsbedarf ergab sich hieraus nicht (Vj. TEUR 4). 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 882; Vj. TEUR 1.832).

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr die Datenstrukturen im Liegenschaftsbereich weiter optimiert. Die eindeutige Zuordnung von Flurstücken und Grundstücksflächen zu Wirtschaftseinheiten ist bilanziell für den gesamten Bestand vollzogen. Da eine Realteilung nicht in allen Fällen sinnvoll möglich ist, erfolgten teilweise virtuelle Teilungen. Dabei werden auf der Basis der Wohn- und Nutzflächen der betroffenen Wirtschaftseinheiten in deren Verhältnis die Grundstücksflächen auf die einzelnen Wirtschaftseinheiten aufgeteilt. Die wirtschaftlichen und wertmäßigen Verhältnisse werden dadurch sachgerecht widerspiegelt. Im Ergebnis der eindeutigen Zuordnung von Grundstücksflächen zu Wirtschaftseinheiten ergab sich für den Bestand, bei dem daraus Flächenveränderungen resultierten, eine Verringerung der Summe der Ertragswerte in Höhe von TEUR 747 auf TEUR 143.639.

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, 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 Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen wurden wie im Vorjahr systemseitig zu 80,0 %, die Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen zu 50,0 % 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.

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 3,0 % 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. Insgesamt besteht ein Überhang an passiven latenten Steuern, wobei aktive latente Steuern aus nutzbaren steuerlichen Verlustvorträgen unter Beachtung der Mindestbesteuerung bis zur Höhe des Passivüberhangs der latenten Steuern auf temporäre Differenzen werthaltig sind und berücksichtigt werden. 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 %).

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, 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 17.018 (Vj. TEUR 15.030) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2022	Vj.	31.12.2022	Vj.
gegen das Finanzamt	2	33	2	33
Vorschüsse	27	41	27	41
Zuschüsse/Fördermittel	115	695	115	695
Sonstige Forderungen	240	170	251	184
Gesamt	384	939	395	953

Die Restlaufzeiten der **sonstigen Vermögensgegenstände** liegen unter einem Jahr.

Die **Forderungen** haben überwiegend eine **Restlaufzeit** von über einem Jahr.

Die Forderungen über einem Jahr betreffen:

- die Finanzierung der Erstausrüstung im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 53; Vj. TEUR 63)
- Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 17.018; Vj. TEUR 15.030)
- Forderungen aus Vermietung beinhalten auch Ratenzahlungsvereinbarungen, die die Laufzeit von einem Jahr überschreiten (TEUR 16)
- Im Vorjahr sind zudem Forderungen aus Fördermitteln für Aufzugseinbauten, die eine Laufzeit von über einem Jahr haben, enthalten (TEUR 97)

- langfristige Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 2.427 (Vj. TEUR 1.556), die sich im Kontext von drei (Vj. zwei) Erbbaurechtsverträgen mit aufstehenden Gebäuden für deren Anteile ergeben haben.

Letztere haben eine Restlaufzeit von bis zu 50 Jahren und wurden in Höhe von TEUR 844 (Vj. TEUR 1.618) mit den Zinssätzen der Deutschen Bundesbank abgezinst und in Höhe von TEUR 92 aufgezinst (Vj. TEUR 0). Sie stellen Erträge und 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:

	31.12.2022 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	8	8
sonstige liquide Mittel	5.344	5.011
HWG mbH gesamt	5.352	5.019
HWG KG	0	0
Konzern gesamt	5.352	5.019

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

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

	TEUR
1. Januar 2022	18.856
Zuführung gemäß § 22 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag	806
31. Dezember 2022	19.662

Die **anderen Gewinnrücklagen** haben sich durch Zuführung gemäß § 272 Abs. 3 HGB um TEUR 3.000 auf TEUR 3.100 erhöht.

Im **Bilanzgewinn** des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft ist nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000 ein Gewinnvortrag von TEUR 62.110 (Vj. TEUR 57.736) enthalten. Der Bilanzgewinn des Konzernabschlusses beinhaltet, ebenfalls nach einer Ausschüttung von TEUR 5.000, einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 40.857 (Vj. TEUR 35.547).

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 244 (Vj. TEUR 250) aufgelöst.

Bei den **Steuerrückstellungen** handelt es sich um voraussichtliche Steuernachzahlungen vom Einkommen und vom Ertrag für die Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022.

Es entfallen auf Körperschaftssteuer einschließlich Solidaritätszuschlag TEUR 59 (Vj. TEUR 606) sowie auf Gewerbesteuer TEUR 1.016 (Vj. TEUR 598).

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2022 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2022	Vj.	31.12.2022	Vj.
Ausstehende Rechnungen	1.861	1.941	1.861	1.941
Sanierungsausgleichsbeträge	203	215	203	215
Personalbereich	175	178	175	178
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	370	239	370	239
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	156	147	156	147
Übrige sonstige Rückstellungen	171	57	171	57
Gesamt	2.936	2.777	2.936	2.777

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.184; Vj. TEUR 1.198, Konzern TEUR 1.184; Vj. TEUR 1.198), Investitionen (TEUR 409; Vj. TEUR 533, Konzern TEUR 409; Vj. TEUR 533), Instandhaltung/Instandsetzung (TEUR 188; Vj. TEUR 87, Konzern TEUR 188; Vj. TEUR 87) sowie sonstige noch nicht abgerechnete Aufträge (TEUR 80; Vj. TEUR 123, Konzern TEUR 80; Vj. TEUR 123).

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 203; 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 26).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen neben Prozess- und Beratungskosten die Risiken der Gesellschaft aus Kürzungsrechten der Mieter im Zuge der Nebenkostenabrechnungen (TEUR 90; Vj. TEUR 20).

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Gesamthöhe von TEUR 292.660; Konzern TEUR 337.450 (Vj. TEUR 298.472; Konzern TEUR 346.490) 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 zugrundeliegenden 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 29.887 (Vj. TEUR 31.044) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- HWG mbH: TEUR 29.693 (Vj. TEUR 31.316) 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 2022 insgesamt TEUR -4.620 (Vj. TEUR -20.451). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 451 (Vj. TEUR 167), die Aufwendungen TEUR 2.941 (Vj. TEUR 3.099).

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr für sieben Darlehen mit auslaufender Sollzinsbindung 2023 angesichts steigender Marktzinsen bereits in 2022 die Anschlussfinanzierungen mit Forward-Darlehen zur Zinssicherung geregelt.

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel (TEUR 4.808; Vj. TEUR 5.255) und Tilgungszuschüsse (TEUR 1.250; Vj. TEUR 1.033) passiviert.

Darüber hinaus enthält die Passivseite **latente Steuern**.

Im Geschäftsjahr entstand im Ergebnis der Verrechnung der aktiven und passiven latenten Steuern im **Einzelabschluss** der HWG mbH ein Passivüberhang in Höhe von TEUR 5.850 (Vj. TEUR 1.062):

Bilanzposition	Jahresabschluss 31.12.2022				Jahresabschluss 31.12.2021			
	Differenzen in TEUR		latente Steuern in TEUR		Differenzen in TEUR		latente Steuern in TEUR	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie ohne Bauten	21.363	0	6.745	0	33.173	0	10.474	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	17.009	0	5.371	0	15.022	0	4.743
Sonstige Vermögensgegenstände	10	0	3	0	12	0	4	0
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	0	16.968	0	5.358	0	17.129	0	5.408
Sonderposten Investitionszulage	10.009	0	3.160	0	10.253	0	3.237	0
Sonstige Rückstellungen	50	0	16	0	34	0	11	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	44.768	0	14.135	0	47.994	0	15.154
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0	0	0	0	1	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	118	0	37	0
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	2	0	1
	31.432	78.745	9.924	24.864	43.591	80.147	13.763	25.306
Saldo (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-14.940				-11.543
Verrechnung nutzbare aktive latente Steuern				9.090				10.481
Saldo nach Verrechnung (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-5.850				-1.062

Im **Konzernabschluss** entstand im Ergebnis der Verrechnung der aktiven und passiven latenten Steuern ein Passivüberhang in Höhe von TEUR 3.032 (Vj. TEUR 0). Der Aktivüberhang des Vorjahres wurde aufgrund des Wahlrechtes nicht bilanziert.

Bilanzposition	Konzernabschluss 31.12.2022				Konzernabschluss 31.12.2021			
	Differenzen in TEUR		latente Steuern in TEUR		Differenzen in TEUR		latente Steuern in TEUR	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie ohne Bauten	0	35.087	0	11.078	0	24.697	0	7.798
Sonstige Vermögensgegenstände	0	1	0	1	0	2	0	1
Sonderposten Investitionszulage	10.009	0	3.160	0	10.253	0	3.237	0
Sonstige Rückstellungen	50	0	16	0	34	0	11	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22	0	7	0	24	0	8	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0	0	0	0	1	0	1	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	118	0	37	0
	10.081	35.088	3.183	11.079	10.430	24.699	3.294	7.799
Saldo (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))			-7.896				-4.505	
Verrechnung nutzbare aktive latente Steuern			4.864				10.481	
Saldo nach Verrechnung (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))			-3.032				5.976	

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	
	2022	Vj.	2022	Vj.
Hausbewirtschaftung	96.117	90.784	96.117	90.784
darunter:				
Mieterlöse	68.211	65.345	68.211	65.345
Betriebskostenumlage	27.334	24.927	27.334	24.927
Sonstige	572	512	572	512
Andere Lieferungen und Leistungen	1.013	504	1.013	504
Gesamt	97.130	91.288	97.130	91.288

Die sonstigen Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 85; Vj. TEUR 83), Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen und sonstige Mieterträge (TEUR 484; Vj. TEUR 427) sowie Erträge aus Mietzuschuss für Ausbaukosten im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 3; Vj. TEUR 2).

Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt. Sie sind in Höhe von TEUR 73 (Vj. TEUR 119) periodenfremd.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2022	Vj.	2022	Vj.
Gewinne aus Grundstücksverkäufen inkl. Erbbaurechte	1.297	3.136	1.297	3.136
Tilgungszuschüsse KfW	221	192	221	192
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	687	555	687	555
Erstattung Versicherungen	844	803	844	803
Auflösung von Rückstellungen	318	840	318	840
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	68	75	68	75
Erträge aus Forderungsverfolgung	788	929	788	929
Erträge aus dem Abgang von Vermögen	1	0	1	0
Erträge aus Wertschöpfungen und Nutzungsentgelte aus Gestattung	1.024	1.012	1.024	1.012
Sonstige Erträge	1.168	3.452	1.170	3.454
Sonstige periodenfremde Erträge	25	13	25	13
Gesamt	6.441	11.007	6.443	11.009

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 2.670 periodenfremd (Vj. TEUR 1.497). Dies betrifft Tilgungszuschüsse, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, sonstige Erträge aus Vorjahren sowie periodenfremde Erträge aus Wertschöpfungen durch Gestattungen (TEUR 232; Vj. TEUR 220) und periodenfremde Erstattungen von Versicherungen (TEUR 87; Vj. TEUR 157).

Die ebenfalls periodenfremden Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 1.718 (Vj. TEUR 3.184) stehen im Kontext eines Erbbaurechtsvertrages mit einem aufstehenden Gebäude. Gegenläufig wirken in dieser Position die Buchwertabgänge des aufstehenden Gebäudes in Höhe von TEUR 433 (Vj. TEUR 47). Mithin ergeben sich hieraus Buchgewinne in Höhe von TEUR 1.285 (Vj. TEUR 3.137).

Die Position „Sonstige Erträge“ enthält im Geschäftsjahr Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude nach dem Ertragswertverfahren (TEUR 165; Vj. TEUR 1.525) und Bodenzuschreibungen nach Prüfung der Bodenrichtwerte auf Entfall bisheriger Abschreibungsgründe (TEUR 882; Vj. TEUR 1.832).

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	
	2022	Vj.	2022	Vj.
Planmäßige Abschreibungen:				
Grundstücke und Bauten	12.300	12.053	13.721	13.474
Betriebs- und Geschäftsausstattung	310	284	310	284
Immaterielle Vermögensgegenstände	155	154	155	154
Außerplanmäßige Abschreibungen:				
nach dem Ertragswertverfahren	2.756	1.023	2.756	1.023
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	0	4	0	4
Gesamt	15.521	13.518	16.942	14.939

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	
	2022	Vj.	2022	Vj.
Sächliche Verwaltungskosten	3.115	3.125	3.115	3.125
Aufwand aus Forderungsbewertung	1.796	1.571	1.796	1.571
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	1.117	1.014	1.117	1.014
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	107	917	107	917
Zuführung sonstige Rückstellungen	465	250	465	250
Leasingaufwand	143	145	143	145
Sonstige Aufwendungen	249	325	359	434
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	41	51	41	51
Gesamt	7.033	7.398	7.143	7.507

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 149 periodenfremd (Vj. TEUR 968). Dies betrifft Verluste aus dem Abgang von Vermögen und sonstige periodenfremde Aufwendungen.

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im **Aufwand für bezogene Leistungen** in Höhe von TEUR 59 (Vj. TEUR 122) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 9; Vj. TEUR 9), Zinsen aus der Aufzinsung von

Kaufpreisforderungen aus Erbbaurechtsverträgen (TEUR 92; Vj TEUR 0) sowie periodenfremde Erträge (TEUR 2; Vj. TEUR 2).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2022	Vj.	2022	Vj.
Zinsen für Darlehen	5.654	5.873	7.802	7.995
Sonstige Zinsaufwendungen	844	1.619	844	1.619
Gesamt	6.498	7.492	8.646	9.614

Die sonstigen Zinsaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsaufwand aus Abzinsung der Kaufpreisforderung aus einem Erbbaurechtsvertrag das aufstehende Gebäude betreffend (TEUR 844; Vj. TEUR 1.618). 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	
	2022	Vj.	2022	Vj.
Laufende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	538	564	538	564
Körperschaftsteuer frühere Jahre einschließlich Solidaritätszuschlag	125	0	125	0
Laufende Gewerbesteuer	648	696	648	696
Gewerbesteuer frühere Jahre	123	0	123	0
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	0	-158	0	-158
Passive latente Steuern	4.788	1.062	3.032	0
Gesamt	6.222	2.164	4.466	1.102

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 11.185 (Vj. TEUR 11.652).

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern in Form von Sparbüchern, Verpfändungen, Bürgschaften oder Treuhandkonten in Höhe von TEUR 689 (Vj. TEUR 649).

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 64 (Vj. ca. TEUR 62). Weitere Aufwendungen ergeben sich ab 2022 im Zuge des Betriebsrentenstärkungsgesetzes für bestehende Verträge in Höhe von jährlich ca. TEUR 3 (Vj. ca. TEUR 4).

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 63.213 (Vj. TEUR 68.564) 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 18.379 (Vj. TEUR 4.524), bei denen die HWG mbH Darlehensnehmerin ist, vertraglich vereinbart, aber noch nicht abgerufen. TEUR 9.307 betreffen KfW-Darlehen für noch nicht begonnene Baumaßnahmen, so dass die Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht vorliegen.

Für 21 PKW (Vj. 28) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten sind Leasingraten in Höhe von TEUR 102 (Vj. TEUR 92) vertraglich vereinbart.

Darüber hinaus liegt ein Leasingvertrag für IT-Ausstattung vor. Es sind Leasingraten von ca. TEUR 259 (Vj. TEUR 118) über die Laufzeit bis voraussichtlich 2027 vertraglich vereinbart. Davon wurden im Geschäftsjahr 2022 TEUR 52 (Vj. TEUR 51) entrichtet.

Die Gesellschaft hat drei Erbbaurechtsverträge (Vj. zwei), 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 2022 TEUR 122 (Vj. TEUR 147). Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Jahressteuererklärungen wurden Rückstellungen gebildet. Das Vorjahr ist entsprechend angepasst worden (gemäß IDW RS HFA 36 n.F).

	Jahresabschluss 2022 TEUR	Jahresabschluss 2021 TEUR
Prüfungsleistungen	88	69
davon für Tochterunternehmen	3	2
Steuerberatungsleistungen	28	17
Sonstige Leistungen	6	61
Gesamt	122	147

Geschäftsführerin der HWG mbH ist Simone Danz. 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:

René Rebenstorf Vorsitzender des Aufsichtsrates	Beigeordneter der für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle (Saale)
Peter Zojesky Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates	im Ruhestand (ab 01.05.2022) Betriebsratsvorsitzender (bis 13.10.2022)
Melanie Fritz Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates	Teamleiterin Rechnungswesen (ab 19.10.2022)
Christian Feigl Stadtrat	Denkmalpfleger/Einzelhändler
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Johannes Krause Stadtrat	im Ruhestand (ab 01.01.2022)
Alexander Raue Stadtrat	Angestellter
Lothar Rochau von der Fraktion entsandt	Ombudsmann für Soziales (Ehrenamtlich)
Uwe Rothe Arbeitnehmervertreter	Techniker Wohnungswirtschaft
Andreas Scholtyssek Stadtrat	Angestellter
Manfred Sommer von der Fraktion entsandt	freiberuflicher Architekt
Steffen Winkler Arbeitnehmervertreter	Betriebsratsvorsitzender (ab 21.04.2022) Wohnungsverwalter (bis 20.04.2022)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 20 (Vj. TEUR 23).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Im Geschäftsjahr fielen keine nennenswerten Aufwandsentschädigungen für Beiratstätigkeit und für Aufwandsentschädigungen für Quartiersarbeit an (Vj. TEUR 1).

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

	2022	Vj.
Kaufmännische Verwaltung	145	152
Technische Verwaltung	19	19
Servicebetrieb	61	58
Hausmeister	27	28
Beschäftigte Arbeitnehmer	252	257
zzgl. Geschäftsführer	1	1
zzgl. zu ihrer Ausbildung Beschäftigte	14	11
Gesamt	267	269

Die Arbeitnehmenden sind alle beim Mutterunternehmen beschäftigt. Das Tochterunternehmen HWG KG beschäftigt kein Personal.

Die Einreichung des Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 der HWG mbH beim elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 21. Dezember 2022. Die Veröffentlichung erfolgte am 9. Januar 2023.

I. Ergebnisverwendung

Aus dem Geschäftsjahr 2021 wurde nach Ausschüttung des Gewinnes für 2021 in Höhe von EUR 5.000.000,00 und der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 3.000.00,00 bei der HWG mbH ein Gewinn von EUR 62.109.574,66 auf das Geschäftsjahr 2022 vorgetragen.

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von EUR 805.436,92 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 beträgt damit für die HWG mbH EUR 69.358.506,91.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung die folgende Gewinnverwendung vor:

- eine Ausschüttung in Höhe von EUR 5.000.000,00 an die Stadt Halle (Saale)
- eine Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage gemäß § 8 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von EUR 39.000.000,00
- eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 272 Abs. 3 HGB in Höhe von EUR 5.840.000,00 sowie
- den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von EUR 19.518.506,91 auf neue Rechnung

J. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind im Zeitraum zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses nicht aufgetreten.

Halle (Saale), 30. März 2023



Simone Danz
Geschäftsführerin

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2022	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.797.308,94	123.560,16	0,00	245.717,98	1.675.151,12
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	873.718.580,35	15.348.173,76	-178.103,26	1.120.193,68	887.768.457,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.018.468,39	302.624,96	-369.893,26	0,00	28.951.200,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.923.214,49	0,00	354.219,71	14.000,00	2.263.434,20
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	1.039.600,93	249.447,83	214.596,87	0,00	1.503.645,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.213.055,03	459.343,13	8.269,46	136.249,38	4.544.418,24
6. Bauvorbereitungskosten	641,99	0,00	0,00	0,00	641,99
7. Geleistete Anzahlungen	2.995,47	26.285,00	-29.089,52	0,00	190,95
	909.916.556,65	16.385.874,68	0,00	1.270.443,06	925.031.988,27
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
	911.724.919,83	16.509.434,84	0,00	1.516.161,04	926.718.193,63

Kumulierte Abschreibungen							Buchwerte		
Abschreibungen des Geschäftsjahres									
1.1.2022	planmäßig	außer- planmäßig	Um- buchungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1.549.908,67	154.923,92	0,00	0,00	245.717,98	0,00	1.459.114,61	216.036,51	247.400,27	
291.775.331,15	11.637.772,41	2.756.271,90	-4.783,81	402.533,55	1.045.066,86	304.716.991,24	583.051.465,93	581.943.249,20	
12.232.052,66	635.584,32	0,00	0,00	0,00	2.290,00	12.865.346,98	16.085.853,11	16.786.415,73	
706.258,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	706.258,04	1.557.176,16	1.216.956,45	
19.666,44	26.743,54	0,00	0,00	0,00	0,00	46.409,98	1.457.235,65	1.019.934,49	
3.194.906,51	309.396,82	0,00	4.783,81	127.214,51	0,00	3.381.872,63	1.162.545,61	1.018.148,52	
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	190,95	2.995,47	
307.928.214,80	12.609.497,09	2.756.271,90	0,00	529.748,06	1.047.356,86	321.716.878,87	603.315.109,40	601.988.341,85	
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	
309.478.123,47	12.764.421,01	2.756.271,90	0,00	775.466,04	1.047.356,86	323.175.993,48	603.542.200,15	602.246.796,36	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2022	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.797.308,94	123.560,16	0,00	245.717,98	1.675.151,12
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	988.797.966,67	15.348.173,75	-178.103,26	1.120.193,68	1.002.847.843,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.018.468,39	302.624,96	-369.893,26	0,00	28.951.200,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.010.492,00	0,00	354.219,71	14.000,00	2.350.711,71
4. Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter	1.039.600,93	249.447,83	214.596,87	0,00	1.503.645,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.213.055,02	459.343,13	8.269,46	136.249,38	4.544.418,23
6. Bauvorbereitungskosten	641,99	0,00	0,00	0,00	641,99
7. Geleistete Anzahlungen	2.995,47	26.285,00	-29.089,52	0,00	190,95
	1.025.083.220,47	16.385.874,67	0,00	1.270.443,06	1.040.198.652,08
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
	1.026.881.588,65	16.509.434,83	0,00	1.516.161,04	1.041.874.862,44

Kumulierte Abschreibungen							Buchwerte		
Abschreibungen des Geschäftsjahres									
1.1.2022	planmäßig	außer- planmäßig	Um- buchungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<u>1.549.908,67</u>	<u>154.923,92</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>245.717,98</u>	<u>0,00</u>	<u>1.459.114,61</u>	<u>216.036,51</u>	<u>247.400,27</u>	
349.031.240,16	13.058.737,70	2.756.271,90	-4.783,81	402.533,56	1.045.066,86	363.393.865,53	639.453.977,95	639.766.726,51	
12.232.052,66	635.584,32	0,00	0,00	0,00	2.290,00	12.865.346,98	16.085.853,11	16.786.415,73	
746.729,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	746.729,55	1.603.982,16	1.263.762,45	
19.666,44	26.743,54	0,00	0,00	0,00	0,00	46.409,98	1.457.235,65	1.019.934,49	
3.194.906,50	309.396,82	0,00	4.783,81	127.214,51	0,00	3.381.872,62	1.162.545,61	1.018.148,52	
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	190,95	2.995,47	
<u>365.224.595,31</u>	<u>14.030.462,38</u>	<u>2.756.271,90</u>	<u>0,00</u>	<u>529.748,07</u>	<u>1.047.356,86</u>	<u>380.434.224,66</u>	<u>659.764.427,42</u>	<u>659.858.625,16</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>366.774.503,98</u>	<u>14.185.386,30</u>	<u>2.756.271,90</u>	<u>0,00</u>	<u>775.466,05</u>	<u>1.047.356,86</u>	<u>381.893.339,27</u>	<u>659.981.523,17</u>	<u>660.107.084,67</u>	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

	2022			Gesamt
	bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	18.318.430,91	65.540.375,11	198.800.799,76	282.659.605,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²	0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	29.223.750,81	0,00	0,00	29.223.750,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.041.866,59	9.874,94	3.000,00	2.054.741,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.943.027,84	384.715,38	0,00	2.327.743,22
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	18.856,00	0,00	0,00	18.856,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	566.351,37	0,60	0,00	566.351,97
– davon aus Steuern –	164.691,53	0,00	0,00	164.691,53
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
	52.112.283,52	65.934.966,03	208.803.799,76	326.851.049,31

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.

2021				
bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren		über fünf Jahre	Gesamt
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
16.515.251,34	62.347.263,38	209.609.144,90	288.471.659,62	
0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	
27.841.267,27	0,00	0,00	27.841.267,27	
2.004.585,15	11.597,66	0,00	2.016.182,81	
2.375.960,43	553.843,36	30.519,21	2.960.323,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
258.459,57	0,00	0,00	258.459,57	
7.188,81	0,00	0,00	7.188,81	
0,00	0,00	0,00	0,00	
48.995.523,76	62.912.704,40	219.639.664,11	331.547.892,27	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

	2022			Gesamt
	bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	21.651.913,53	78.375.371,41	227.423.101,37	327.450.386,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ²	0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	29.223.750,81	0,00	0,00	29.223.750,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.041.866,59	9.874,94	3.000,00	2.054.741,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.943.027,84	384.715,38	0,00	2.327.743,22
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	18.856,00	0,00	0,00	18.856,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	566.351,37	0,60	0,00	566.351,97
– davon aus Steuern –	164.691,53	0,00	0,00	164.691,53
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	0,00	0,00	0,00	0,00
	55.445.766,14	78.769.962,33	237.426.101,37	371.641.829,84

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.

2021				
bis ein Jahr	Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren	über fünf Jahre	Gesamt	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
19.742.922,71	75.274.320,13	241.472.868,68	336.490.111,52	
0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	
27.841.267,27	0,00	0,00	27.841.267,27	
2.004.585,15	11.597,66	0,00	2.016.182,81	
2.375.960,43	553.843,36	30.519,21	2.960.323,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
260.616,66	0,00	0,00	260.616,66	
7.188,81	0,00	0,00	7.188,81	
0,00	0,00	0,00	0,00	
52.225.352,22	75.839.761,15	251.503.387,89	379.568.501,26	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2022

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 2022

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.....	9
2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung	11
2.3.3 Personal und Organisation.....	13
2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns.....	14
2.4.1 Vermögenslage	15
2.4.2 Finanzlage.....	17
2.4.3 Ertragslage.....	20
2.4.4 Gesamtaussage	24
3. Chancen- und Risikobericht.....	24
4. Prognosebericht.....	34

1. Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Die Basis für das unternehmerische Handeln der Gesellschaft, welche ihr Tätigkeitsfeld auf dem regionalen Immobilienmarkt der Stadt Halle (Saale) hat, ist der Gesellschaftsvertrag. Danach besteht der Gegenstand/der Zweck der Gesellschaft 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 maßgeblich am Wohnraumversorgungsauftrag als Bestandshalter. Die Gesellschaft sieht vor diesem Hintergrund Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, welches unter Berücksichtigung von ökonomischen, gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten, aber auch mit Blick auf die Stadtentwicklung und den Wettbewerb, entwickelt und bewirtschaftet werden muss.

Um eine nachhaltige Wirkung zu erzielen, müssen alle Bereiche in Einklang gebracht und ausgewogen bedient werden. Dies ist die Grundlage für eine nachhaltige Bestandsentwicklung und damit eine nachhaltige Marktplatzierung der Gesellschaft. Das Portfolio der Gesellschaft ist dementsprechend auf eine ausgewogene Wohnraumversorgung in nahezu allen Preissegmenten ausgerichtet.

Ein kundenorientiertes Quartiers- und Sozialmanagement, die Erwirtschaftung höherer Einnahmeüberschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Abschluss des ersten

Investitionszyklus, eine konstante Kreditverschuldung in Relation zur Einnahmementwicklung, der Erhalt der sozialen Durchmischung in den Beständen sowie 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 2022 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

Auch bei andauernden schwierigen Rahmenbedingungen mit Corona-Pandemie, zunehmenden Liefer- und Materialengpässen sowie den Folgen des Ukraine-Russland-Konflikts ist die deutsche Wirtschaft erneut gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 1,9 Prozent gestiegen. Das Wachstum fiel damit jedoch etwas geringer aus als im Vorjahr.¹

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen differenziert. Einige Wirtschaftsbereiche profitierten von der Aufhebung der pandemischen Schutzmaßnahmen, andere wurden wiederum von den hohen Energiepreisen belastet. Das Baugewerbe verzeichnete aufgrund Material- und Fachkräftemangel, hohen Baukosten und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen einen deutlichen Rückgang um 2,3 Prozent. Wichtigste Stütze des Wirtschaftswachstums im Jahr 2022 waren die privaten Konsumausgaben.²

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von rund 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht, 1,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Arbeitsmarkt bleibt damit in dem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld stabil. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich nahm dabei am stärksten zu.³ Dem entsprechend ist die Arbeitslosenquote erneut leicht auf 5,3 Prozent⁴ gesunken.

Die gesamtwirtschaftliche Lage sowie die sonstigen schwierigen Rahmenbedingungen 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 positiv. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Halle sank vom III. Quartal 2021 bis zum III. Quartal 2022 um 0,2 Prozentpunkte auf 9,3 Prozent.⁵

Die Zahl der Einwohner in der Stadt Halle (Saale) ist aufgrund der Flüchtlingsbewegung in Folge des Ukraine-Russland-Konfliktes ähnlich stark gestiegen wie im Jahr 2015. Zum Ende des Jahres wohnten etwas mehr als 244.000 Einwohner in der Stadt.⁶ Ursächlich

¹ Pressemitteilung Nr. 020/2023 des Statistischen Bundesamtes vom 13.01.2023

² Pressemitteilung Nr. 020/2023 des Statistischen Bundesamtes vom 13.01.2023

³ Pressemitteilung Nr. 020/2023 des Statistischen Bundesamtes vom 13.01.2023

⁴ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 13211-0001 vom 12.01.2023

⁵ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 3/2022 S. 54

⁶ Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2022 vom 16.01.2023; Hallesches Statistisches Informationssystem, Bevölkerungsentwicklung 1994-2021, Stand 16.01.2023

für die Entwicklung im Jahr 2022 ist die Zuwanderung (positiver Saldo der räumlichen Bevölkerungsbewegung).⁷

Vom III. Quartal 2021 bis zum III. Quartal 2022 ist der Wohnungsbestand in der Stadt Halle (Saale) nur leicht um ca. 200 Wohnungen gestiegen.⁸ Aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand geht die Gesellschaft in diesem Zeitraum von einer deutlich sinkenden Leerstandsquote in der Stadt Halle (Saale) aus.

Trotz der hohen Preisdynamik in vielen Wirtschaftsbereichen im Jahr 2022 sind in Sachsen-Anhalt die Nettokaltmieten nur um 0,8 Prozent gestiegen.⁹ Der Anstieg bei den Mieten in Sachsen-Anhalt fiel damit geringer aus als im Vorjahr.¹⁰ In Deutschland betrug der Mietenanstieg ca. 1,9 Prozent.¹¹ Damit steigen in der Immobilienwirtschaft wiederholt die Ausgabenpositionen deutlich stärker als die Einnahmenpositionen.

Der Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt entwickelte sich mit einem Anstieg um 8,3 Prozent deutlich dynamischer als die Mieten. Die Inflationsrate erreicht damit den höchsten Anstieg seit 1994. Die bedeutendsten Entwicklungen wurden in den Bereichen Nahrungsmittel und Haushaltsenergie festgestellt. Bei Letzterem betrug der Anstieg 41 Prozent.¹²

Die sonstigen Wohnnebenkosten ohne Energiekosten sind in Sachsen-Anhalt im Jahr 2022 mit 4 Prozent vergleichsweise moderat, aber dennoch deutlich stärker als im Vorjahr, angestiegen. Insgesamt fielen damit die Wohnkosten im Jahr 2022 im Durchschnitt um 10 Prozent höher aus.¹³

Die Baupreise haben sich im Berichtsjahr ebenfalls sehr dynamisch entwickelt. Hier war der größte Preisanstieg seit Jahren zu beobachten. Der Preisindex für die Bauwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt für Wohngebäude nahm in 2022 um 16,9 Prozent zu. Die Preise für die Instandhaltung sind im gleichen Zeitraum um 17,4 Prozent gestiegen.¹⁴ Wesentliche Faktoren für diesen Preisanstieg sind die steigenden Auftragseingänge in Sachsen-Anhalt sowie Materialengpässe und Fachkräftemangel.

⁷ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 3/2022 S. 26 und 27

⁸ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 3/2021 S. 23 und 3/2022 S. 37

⁹ Pressemitteilung Nr. 7/2023 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 13.01.2023

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

¹¹ Pressemitteilung Nr. 3 des Statistischen Bundesamtes vom 03.01.2023

¹² Pressemitteilung Nr. 7/2023 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 13.01.2023

¹³ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61111-0001 vom 17.01.2023

¹⁴ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 vom 16.01.2023

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 die Stabilität von Vermögen und Bilanzsumme.

Die Entwicklung der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war geprägt von zahlreichen herausfordernden Rahmenbedingungen. Zu den größten Herausforderungen gehörten die Entwicklung der Kosten für Haushaltsenergie und für Bau-/Instandhaltungsleistungen sowie die Pandemie. Die sehr dynamische Diskussion und Beschlussfassung in der Politik erschwerten darüber hinaus verlässliche Planungen.

Während der Einfluss der Pandemie im abgelaufenen Geschäftsjahr abgenommen hat, hier waren insbesondere Verfügbarkeitseinschränkungen bei den Beschäftigten und damit verbundene arbeitsorganisatorische Belange noch bedeutsam, haben die beiden anderen Herausforderungen sprunghaft an Bedeutung gewonnen. Preissteigerungen bei Energie und Bau-/Instandhaltungsleistungen sind seit Jahren zu beobachten, die Dynamik in Folge von Pandemie, Ukraine-Russland-Konflikt und strukturellen wirtschaftlichen Veränderungen (z. B. Energiewende) bis hin zur Gefährdung der Versorgungssicherheit sind jedoch neu.

Die Gesellschaft musste deshalb im Verlauf des Geschäftsjahres Vorsorgemaßnahmen treffen und diese stets an geänderte Rahmenbedingungen anpassen. Details dazu werden insbesondere im Chancen- und Risikobericht unter Punkt 3 ausgeführt.

Mit den ergriffenen Maßnahmen konnten bisher die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begrenzt werden und sind als vergleichsweise gering zu bewerten. Die weitere Entwicklung ist derzeit nicht abschätzbar, wird aber unter Berücksichtigung der aktuellen Kenntnisstände als steuerbar eingeschätzt. Die Entwicklung der Umsatzerlöse und der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung, der größten Einnahmeposition der Gesellschaft, war auch in 2022 positiv.

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 Gesellschafters geprägt. Die vom Gesellschafter beschlossenen Gewinnausschüttungen blieben seit 2013 mit EUR 5 Mio. p.a. unverändert. Zur Absicherung der Liquidität vor dem Hintergrund der Nebenkostenentwicklung und ggf. damit verbundener Zahlungs- und

Forderungsausfälle ist in der mittelfristigen Planung aus den Jahresergebnissen der Jahre 2022 bis 2027 keine Gewinnausschüttung vorgesehen. Der im Dezember 2022 beschlossene Haushalt der Stadt Halle (Saale) sieht eine Gewinnausschüttung der kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Halle (Saale) von insgesamt EUR 10 Mio. vor.

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

Innerhalb der Stadt Halle (Saale) hat sich der Immobilienmarkt in der Vergangenheit weiter differenziert entwickelt. Insbesondere innenstadtnahe Stadtteile haben in den letzten 10 Jahren zum Teil deutliche Bevölkerungszuwächse erfahren¹⁵. Hier hat die Gesellschaft investiert und auch für die nächsten Jahre einen Investitionsschwerpunkt gesetzt.

Die Gesellschaft profitiert mit ihrem diversifizierten Portfolio von den Wanderungspräferenzen. Die Lagevorteile von Teilen ihres Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren ihre Marktposition. Die Folgen unterschiedlicher Entwicklungstendenzen innerhalb des Portfolios durch beispielsweise lagebenachteiligte Quartiere können dadurch kompensiert werden, was aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen zunehmend schwieriger wird.

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. Teilweise negativen Tendenzen, insbesondere in der Wald- und Sportstadt Silberhöhe, konnte mit Investitionen und Quartiersarbeit gegengesteuert werden.

Die Teilmärkte in den Stadtumbaugebieten bleiben weiterhin bedeutsam für die Erfüllung des Gesellschaftsauftrages. Sie sind deshalb in den kommenden Jahren weiterhin ein wichtiges Handlungsfeld für die Gesellschaft. Zur Stabilisierung und Verbesserung der

¹⁵ Quartalsberichte der Stadt Halle (Saale) 4/2012 S. 14 und Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2022 vom 16.01.2023

Marktsituation in diesen Stadtteilen wird die Gesellschaft ihre Quartiersarbeit und die Investitionstätigkeit fortsetzen.

2.3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 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 die wichtigsten wirtschaftlichen Leistungsziele, die Einnahmen aus der Vermietung sowie die angestrebte Leerstandsquote vollständig erreicht und teils deutlich übertroffen.

Die um die Erlösschmälerung wegen Leerstand bereinigten Sollmieten konnten trotz fehlenden Mietspiegels überplanmäßig um 4,3 Prozent gesteigert werden. Der Leerstand wurde ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen um 1,1 Prozentpunkte gesenkt.

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

In 2022 erwirtschaftete die Gesellschaft im Einzelabschluss ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 8.054 (Vj. TEUR 13.748), welches gegenüber dem Plan deutlich geringer ausfällt. Die Planabweichung resultiert im Wesentlichen aus den zu bilanzierenden latenten Steuern. Vor Steuern ist das Ergebnis leicht über Plan.

Weiteres zum Jahresergebnis wird unter 2.4.3 Ertragslage ausgeführt.

Im Geschäftsjahr 2022 hatte neben den vorstehenden wichtigen Leistungsindikatoren auch die Entwicklung der Wohnnebenkosten einen zunehmenden Einfluss auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, welcher aber noch nicht abschließend bewertet werden kann. So muss die Gesellschaft die Preisanstiege bei den Nebenkosten teilweise vorfinanzieren, bevor diese im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter weiterberechnet werden. Inwieweit die Preiserhöhungen zu Zahlungsausfällen und Forderungsanstiegen führen werden, kann noch nicht abgeschätzt werden, da diese erst im Jahr 2023/2024 beim Mieter tatsächlich ankommen.

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 17.397 Wohn- und 267 Gewerbeeinheiten. Der Wohnungsbestand ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 80 Wohnungen zurückgegangen. Dies entspricht den geplanten Wohnungsabgängen durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages sowie durch Grundrissänderungen im Rahmen einer Investitionsmaßnahme. Darüber hinaus geplante Abgänge im Zusammenhang mit einem weiteren Erbbaurechtsvertrag verschieben sich hingegen auf das Jahr 2023.

Bestand und Leerstand	2022	2021	Veränderung
HWG mbH			
Wohneinheiten	15.156	15.236	-80 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	5,8	6,9	%
Gewerbeeinheiten	249	251	-2 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	9,2	6,4	%
Sonstige Einheiten	1.992	1.992	0 Einheiten
HWG KG (angemietet)			
Wohneinheiten	2.241	2.241	0 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	3,9	5,8	%
Gewerbeeinheiten	18	18	0 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	5,6	0,0	%
Sonstige Einheiten	222	222	0 Einheiten
Konzern gesamt			
Wohneinheiten	17.397	17.477	-80 Einheiten
Leerstand Wohneinheiten	5,6	6,7	%
Gewerbeeinheiten	267	269	-2 Einheiten
Leerstand Gewerbeeinheiten	9,0	5,9	%
Sonstige Einheiten	2.214	2.214	0 Einheiten

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

Die zum Jahresende 2022 angestrebte Leerstandsquote von 7,0 Prozent konnte deutlich unterschritten werden. Der Leerstand lag entgegen den Planungen bei 5,6 Prozent (Vorjahr 6,7 Prozent). Damit ist es der Gesellschaft gelungen, auch unter den derzeit schwierigeren Rahmenbedingungen den Leerstand weiter zu senken.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorjahre und der aktuellen Rahmenbedingungen ist dies eine erfolgreiche Entwicklung. Sie war insbesondere von der Investitionstätigkeit durch Vermietung nach Fertigstellung geprägt. Zudem trug ein Grundstücksabgang in der Wald- und Sportstadt auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages zur Leerstandssenkung bei.

Weiterhin lief im abgelaufenen Geschäftsjahr die Neuvermietung nach Fluktuation im Rahmen der ordnungsgemäßen Bestandsverwaltung besser als zum Planungszeitpunkt eingeschätzt. Die erhöhte Nachfrage resultiert u. a. aus der Flüchtlingsbewegung in Folge des Ukraine-Russland-Konfliktes. Gestützt wurde die positive Leerstandsentwicklung auch durch eine deutlich sinkende Umzugsbereitschaft der Mieter. Durch das Verschieben von Investitionsmaßnahmen haben abweichend von der Planung investitionsvorbereitende Maßnahmen nicht zum Leerstandsaufbau und damit gegenläufigen Effekten beigetragen. Diese Aspekte haben maßgeblich zu der positiven Planabweichung geführt.

Die Anschlussvermietungsquote über den gesamten Bestand lag bei 108 Prozent. Maßgeblich durch diese positive Entwicklung der Vermietungstätigkeit sind die Leerstandsverluste auf Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken.

Die Umsatzerlöse entfallen 99 Prozent auf die Hausbewirtschaftung und entwickeln sich seit Jahren positiv. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Umsätze aus Sollmieten um 2,8 Prozent auf EUR 72,6 Mio. gesteigert werden. Diese positive Umsatzentwicklung wird gestützt durch Neuvermietungen der Gesellschaft nach dem Abschluss von Investitionsmaßnahmen und bei Fluktuation. Zudem setzte die Gesellschaft als inflationsausgleichende Maßnahme seit vielen Jahren erstmals wieder umfassendere Mieterhöhungen bei Bestandsmietverhältnissen um.

Damit wurde im Jahr 2022 das Planziel vollumfänglich erreicht. Dies erforderte jedoch besondere Anstrengungen, da der planungsseitig unterstellte und von der Stadt Halle (Saale) geplante Mietspiegel nicht beschlossen oder anerkannt wurde. Die Gesellschaft musste die Mieterhöhungen deshalb auf der Basis von Vergleichswohnungen umsetzen.

Dies führte teilweise zu Verschiebungen im Bestand zwischen geplanten und realisierten Mietanpassungen, ohne jedoch das Gesamtergebnis 2022 zu gefährden.

HWG mbH	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR	Veränderung Prozent
Sollmieten	72.637	70.632	2.005	2,8%
Leerstandsverluste	3.635	4.477	-842	-18,8%
Sollmieten abzügl. Leerstand	69.002	66.155	2.847	4,3%

Die Sollmieten für alle Nutzungsarten haben sich positiv entwickelt. Sie betragen im Berichtsjahr durchschnittlich 5,89 EUR/m² (Vj. 5,71 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 Mieterschaft bedarfsgerecht zu erhalten und zu verbessern. Gleichzeitig soll Wohnraum für Bevölkerungsgruppen aller Einkommenschichten 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 sowie die Verbesserung der ökologischen Bilanz im Immobilienbestand sind wesentliche strategische Zielstellungen der Gesellschaft.

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2022 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 15.900 (Vj. TEUR 19.365) realisiert. Damit investierte die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr etwas weniger in ihre Bestände. Das Planziel wurde weitestgehend erreicht.

Die Investitionsplanung 2022 sah vor, dass etwa 260 Wohnungen wohnwertverbessernde Maßnahmen im Rahmen von Teil- oder Komplettanierungen erfahren werden. Bei einem Bürostandort war der Baubeginn zum Jahresende 2022 geplant.

Im Rahmen der umgesetzten Bautätigkeit der HWG mbH wurden in 2022 ca. 230 Wohnungen fertig gestellt. Bei den verbleibenden ca. 30 Wohnungen ist sukzessive eine Fer-

tigstellung der Wohnungen planungsgemäß bis zum Jahr 2023 vorgesehen. Der Baubeginn bei dem Bürostandort musste verschoben werden. Die Verhandlungen mit dem potentiellen Mieter dauern noch an.

Einschließlich Bauvorbereitungsmaßnahmen plante die Gesellschaft im Jahr 2022 insgesamt Bauinvestitionen in Höhe von EUR 16,2 Mio. Das realisierte Bauvolumen entspricht trotz Verschiebungen bei Realisierung und Bauvorbereitung weitestgehend dem Plan.

Wesentliche Ursachen hierfür mit einer Abweichung von ca. EUR 1,8 Mio. sind erhöhte Leistungen aufgrund einer Periodenverschiebung bei einem Realisierungsprojekt in der Südlichen Innenstadt und erhöhte Baukosten im Ergebnis der Ausschreibung der Bauleistungen und der Änderung der Produktdefinition bei einem Realisierungsprojekt in Stadtteil Ammendorf/Beesen. Zudem fielen Überhänge aus Projekten des Vorjahres höher aus als geplant.

Dem entgegen haben sich Leistungsverschiebungen bei Bauvorbereitungsprojekten bzw. teilweise deren Zurückstellen im Bereich Neubau mit ca. EUR 1,8 Mio. leistungsmindernd gegenüber dem Plan ausgewirkt. Insbesondere ein Neubau-/Sanierungsprojekt in der Altstadt erfordert aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen mehr Vorbereitungszeit. Der verschobene Baubeginn bei einem Bürostandort führt mit etwa EUR 0,9 Mio. zum gleichen Effekt.

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 Sanierungsumfangs mit Blick auf den Erhalt der Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitiger Sicherung vertretbarer Mieten aufwenden. Auch die Kapazitäten bei Fachplanern werden zunehmend knapper. Die Effektivität der Planungsprozesse ist immer mehr von externen Faktoren abhängig.

Die Tochtergesellschaft HWG KG hat 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 2022 mit ca. EUR 12,6 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 12.154 (Vj. TEUR 11.753) aufgewendet. Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 11,85 EUR/m² (Vj. 11,43 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 3.498; 3,41 EUR/m² (Vj. TEUR 3.524; 3,43 EUR/m²) ermittelt.

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine An- und Verkäufe, die für die weitere Entwicklung der Gesellschaft bedeutsam sind.

Der Besitzübergang eines im Jahr 2021 abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrages über 76 Wohnungen erfolgte planmäßig im abgelaufenen Geschäftsjahr.

2.3.3 Personal und Organisation

Zum 31. Dezember 2022 hatte der Konzern 271 Beschäftigte.

Beschäftigte und Kapazitäten zum Stichtag (31.12.)	2022		2021		Veränderung	
	Anzahl	VbE	Anzahl	VbE	Anzahl	VbE
Beschäftigte Gesamt	271	239	267	243	4	-4
davon produktiv Beschäftigte	246	239	250	243	-4	-4
Geschäftsführung	1	1	1	1	0	0
Kaufmännische Verwaltung	140	135	146	141	-6	-6
Technische Verwaltung	18	16	20	18	-2	-2
Servicebetrieb	61	61	57	57	4	4
Hausmeister	26	26	26	26	0	0
davon nicht produktiv Beschäftigte	8	-	4	-	4	-
davon zu ihrer Ausbildung Beschäftigte	17	-	13	-	4	-
Kaufmännische Ausbildung	10	-	8	-	2	-
Gewerblich-technische Ausbildung	7	-	5	-	2	-

Die Zahl der Beschäftigten hat sich zum Vorjahr, aufgrund der Erweiterung der Berufsausbildung, leicht erhöht. Alle Beschäftigten sind der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG beschäftigt kein Personal.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben insgesamt acht junge Menschen eine Ausbildung bei der HWG mbH begonnen. Insgesamt befanden sich zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres zehn Auszubildende in kaufmännischen Berufen (+2) sowie sieben Auszubildende in handwerklichen Berufen (+2) in Ausbildung. Im Geschäftsjahr engagierte sich die HWG mbH zudem gemeinsam mit der Joblinge gAG, Leipzig, Standort Halle, 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielt die Gesellschaft zum vierten Mal in Folge das Zertifikat „berufundfamilie“.

Die Schwerpunkte der Organisationsentwicklung lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf dem Qualitäts- und Datenmanagement, der Einführung mobiler Lösungen und dem Reporting. In diesem Zusammenhang wurden ein neues Reporting-Tool, ein elektronisches Qualitätsmanagementsystem für Hausdienstleistungen, die mobile Verkehrssicherung und ein digitales Baumkataster implementiert. Darüber hinaus wurde die fristgerechte Datenbereitstellung zur Grundsteuererklärung sichergestellt sowie eine Multimediastrategie erarbeitet.

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 2022 wie folgt dar:

Konzern	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	659.982	94,7	660.107	94,7	-125
Langfristige Forderungen	2.497	0,4	1.715	0,2	782
Vorräte	26.186	3,8	28.251	4,1	-2.065
Kurzfristige Forderungen	2.218	0,3	1.820	0,3	398
Flüssige Mittel	5.352	0,8	5.019	0,7	333
Übrige Aktiva (RAP)	270	0,0	152	0,0	118
Gesamtvermögen	696.505	100,0	697.064	100,0	-559

Konzern	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	311.354	44,7	306.809	44,0	4.545
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	325.020	46,7	333.255	47,8	-8.235
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	60.131	8,6	57.000	8,2	3.131
Gesamtkapital	696.505	100,0	697.064	100,0	-559

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWG mbH	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	603.542	89,5	602.247	89,7	1.295
Langfristige Forderungen	19.515	2,9	16.745	2,5	2.770
Vorräte	26.186	3,9	28.250	4,2	-2.064
Kurzfristige Forderungen	2.207	0,3	1.807	0,3	400
Flüssige Mittel	5.352	0,8	5.019	0,7	333
Übrige Aktiva (RAP)	17.247	2,6	17.290	2,6	-43
Gesamtvermögen	674.049	100,0	671.358	100,0	2.691

HWG mbH	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	330.872	49,1	328.062	48,9	2.810
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	286.380	42,5	289.526	43,1	-3.146
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	56.797	8,4	53.770	8,0	3.027
Gesamtkapital	674.049	100,0	671.358	100,0	2.691

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Die Bilanzsummen sind sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss stabil geblieben. Die Eigenkapitalquoten und Sachanlagenintensität sind nahezu konstant. Das Anlagevermögen wird in seiner Entwicklung maßgeblich durch die Bauinvestitionen beeinflusst. Im Geschäftsjahr wirkte sich auch die Zunahme der langfristigen Forderungen (siehe 2.3.2 Grundstücksverkehr und 2.4.3 Ertragslage) auf die Erhöhung der Aktivseite aus.

HWG mbH	2022		2021		Erläuterung
Sachanlagenintensität	89,5	89,7	%		Sachanlagen x 100/Bilanzsumme
Eigenkapitalquote	47,6	47,3	%		bilanzielles Eigenkapital x 100/Bilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich bilanzielles Eigenkapital) x
Fremdkapitalquote	52,4	52,7	%		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. Zudem wurden EUR 3 Mio. in die anderen Rücklagen eingestellt.

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 ergab sich im Geschäftsjahr kein Abschreibungsbedarf.

Konzern und HWG mbH	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	Veränderung TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	2.756	1.023	1.733
Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	0	4	-4
Gesamt	2.756	1.027	1.729

Demgegenüber erfolgten im Geschäftsjahr insgesamt Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.047 (Vj. TEUR 3.357).

Konzern und HWG mbH	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	Veränderung TEUR
nach dem Ertragswertverfahren	165	1.525	-1.360
Bodenzuschreibung nach Prüfung Bodenrichtwert	882	1.832	-950
Gesamt	1.047	3.357	-2.310

Die außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen wirken sich mindernd auf das Ergebnis des Geschäftsjahres aus (TEUR -1.709; Vj. TEUR 2.330). Dies trifft für Konzern und HWG mbH gleichermaßen zu.

2.4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnungen geben Auskunft über die Finanzlage.

Konzern	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.442	37.513	-71
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.267	-19.489	4.222
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-21.842	-23.939	2.097
Zahlungswirksame Veränderungen	333	-5.915	6.248
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.019	10.934	-5.915
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.352	5.019	333

HWG mbH	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.199	32.270	-71
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.400	-19.489	4.089
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-16.466	-18.696	2.230
Zahlungswirksame Veränderungen	333	-5.915	6.248
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.019	10.934	-5.915
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.352	5.019	333

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

Die **Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit** sind sowohl im Konzernabschluss als auch im Jahresabschluss der HWG mbH im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen stabil.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** veränderte sich im Konzern und bei der HWG mbH im Vergleich zum Vorjahr, da das Bauinvestitionsvolumen geringer ausfiel (siehe Kapitel 2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung).

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 geringer ausfielen.

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrug TEUR 292.660 (Vj. TEUR 298.472). 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 2022 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 2.804 durch Sondertilgungen abgelöst und Darlehen in Höhe von TEUR 12.065 prolongiert oder umfinanziert. Sondertilgungen werden im Zuge des Darlehens- und Liquiditätsmanagements kontinuierlich in Betracht gezogen und risikoorientiert auch dann umgesetzt, wenn sie nicht geplant waren.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut KfW-Förderprogramme zum Einwerben von Finanzierungen 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 18.379 (Vj. TEUR 4.524) waren zum Berichtsstichtag vertraglich vereinbart, aber noch nicht abgerufen. TEUR 9.307 betreffen KfW-Darlehen für noch nicht begonnene Baumaßnahmen, so dass die Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht vorliegen.

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	31.12.2022	31.12.2021	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	8,9	8,8	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Liquidität 2. Grades	12,6	12,0	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Effektivverschuldung	374.813	381.549	TEUR	Fremdkapital + Rückstellungen + PRAP abzüglich flüssiger Mittel + Forderungen/sonstige Vermögensgegenstände + ARAP

HWG mbH	31.12.2022	31.12.2021	Angaben in	Erläuterung
Liquidität 1. Grades	9,4	9,3	%	flüssige Mittel im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Liquidität 2. Grades	13,3	12,7	%	flüssige Mittel einschließlich kurzfristiger Forderungen im Verhältnis zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Effektivverschuldung	293.006	301.374	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	2022		2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	97.130	101,4	91.288	97,0	5.842
Bestandsveränderung	-2.065	-2,2	1.774	1,9	-3.839
Eigenleistung	753	0,8	1.059	1,1	-306
Gesamtleistung	95.818	100,0	94.121	100,0	1.697
Materialaufwand	39.476	41,2	41.231	43,8	-1.755
Personalaufwand	16.351	17,1	16.230	17,2	121
Abschreibungen	16.942	17,7	14.939	15,9	2.003
Sonstiger betrieblicher Aufwand	5.134	5,4	4.835	5,1	299
./.. sonstige betriebliche Erträge	-1.558	-1,6	-3.699	-3,9	2.141
Steuern (ohne Ertragsteuern)	7	0,0	7	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	76.352	79,8	73.543	78,1	2.809
Betriebsergebnis	19.467	20,2	20.578	21,9	-1.111
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-7.344		-7.822		478
Neutrales Ergebnis	2.133		3.030		-897
Ergebnis vor Ertragsteuern	14.256		15.786		-1.530
Ertragsteuern	4.466		1.102		3.364
Jahresergebnis	9.790		14.684		-4.894

* Rundungsdifferenzen

** Erträge im Zusammenhang mit den Erbbaurechtsverträgen werden nunmehr im neutralen Ergebnis ausgewiesen, die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst worden

HWG mbH	2022		2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	97.130	101,4	91.288	97,0	5.842
Bestandsveränderung	-2.065	-2,2	1.774	1,9	-3.839
Eigenleistung	753	0,8	1.059	1,1	-306
Gesamtleistung	95.817	100,0	94.121	100,0	1.696
Materialaufwand	42.999	44,9	44.755	47,6	-1.756
Personalaufwand	16.351	17,1	16.230	17,2	121
Abschreibungen	15.521	16,2	13.518	14,4	2.003
Sonstiger betrieblicher Aufwand	5.024	5,2	4.726	5,0	298
./.. sonstige betriebliche Erträge	-1.556	-1,6	-3.697	-3,9	2.141
Steuern (ohne Ertragsteuern)	7	0,0	7	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	78.345	81,8	75.539	80,3	2.806
Betriebsergebnis	17.472	18,2	18.582	19,7	-1.110
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-5.329		-5.700		371
Neutrales Ergebnis**	2.133		3.030		-897
Ergebnis vor Ertragsteuern	14.276		15.912		-1.636
Ertragsteuern	6.222		2.164		4.058
Jahresergebnis	8.054		13.748		-5.694

* Rundungsdifferenzen

** Erträge im Zusammenhang mit den Erbbaurechtsverträgen werden nunmehr im neutralen Ergebnis ausgewiesen, die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst worden

Konzern und HWG mbH weisen erneut Jahresüberschüsse aus.

Die Umsatzrentabilität (Jahresüberschuss/Umsatzerlöse) betrug bei der HWG mbH 8,3 Prozent (Vj. 15,1 Prozent) und im Konzern 10,1 Prozent (Vj. 16,1 Prozent). Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss/bilanzielles Eigenkapital bereinigt um Bilanzgewinn) beträgt 3,2 Prozent (HWG mbH; Vj. 5,6 Prozent) und 3,9 Prozent (Konzern; Vj. 5,9 Prozent).

99,0 Prozent (Vj. 99,4 Prozent) der **Umsatzerlöse** 2022 sowohl der HWG mbH als auch des Konzerns resultieren aus der Hausbewirtschaftung.

Die **Umsatzerlöse des Mutterunternehmens HWG mbH** aus der Hausbewirtschaftung (Mieten, Betriebskostenumlagen und sonstige) stiegen um 5,9 Prozent (Vj. 2,1 Prozent). (siehe auch auf 2.3.1 Hausbewirtschaftung).

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

Die Umsatzerlöse enthalten im Geschäftsjahr TEUR 454 Erstattung von Aufwendungen für die Ausstattung von Flüchtlingswohnungen (Vj. TEUR 0).

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 1.047; Vj. TEUR 3.357) 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. Im Geschäftsjahr 2022 sind außerdem Aufwendungen zur Ausstattung von Flüchtlingswohnungen enthalten (siehe auch Umsatzerlöse).

Die Entwicklung des **Personalaufwandes** spiegelt einerseits die leicht sinkenden Vollbeschäftigteneinheiten wider. Andererseits bewirkte der Einfluss tariflicher Verhandlungsergebnisse vom August 2021 im Geschäftsjahr eine tarifliche Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,9 Prozent mit Wirkung ab November 2021. Die nächste Änderung um 2,1 Prozent ist ab Januar 2023 wirksam. Zudem entstand nach der Umstellung der Verwaltungsberufsgenossenschaft zur Erhebung der Beiträge wieder Aufwand (TEUR 127, Vj. TEUR 0).

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

HWG mbH	2022	2021		Erläuterung
Gesamtleistung	102.258	105.129	TEUR	Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge (lt. GuV)
Gesamtleistung je Mitarbeiter	406	409	TEUR	Gesamtleistung/ Ø Mitarbeiter (ohne Auszubildende)
Personalaufwandsquote	16,0	15,4	%	Personalaufwand x 100/Gesamtleistung

Die Position **Abschreibungen** enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.756 (Vj. TEUR 1.027) (siehe 2.4.1 Vermögenslage).

Der **sonstige betriebliche Aufwand**, um neutrale Bestandteile bereinigt, enthält im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten mit IT-Kosten, übrigen Aufwand wie Rückstellungszuführungen sowie Aufwendungen des Unternehmens für Marketing- und Veranstaltungskosten, Beratungskosten, Beiträge und Sponsoring. Aufwendungen für das Jubiläum „100 Jahre HWG“ und einmalige Aufwendungen zur Archivoptimierung waren im Geschäftsjahr besondere Einflüsse, die zu einer leichten Erhöhung über Vorjahresniveau führten.

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** wird durch die Senkung der Zinsaufwendungen für Darlehen positiv beeinflusst (HWG mbH TEUR 5.654; Vj. TEUR 5.873; Konzern TEUR 7.802; Vj. TEUR 7.995). 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 4.885; Vj. TEUR 7.310; Konzern TEUR 4.885; Vj. TEUR 7.310) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 2.010; Vj. TEUR 2.672; Konzern TEUR 2.010; Vj. TEUR 2.672), die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählten im Geschäftsjahr:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 318; Vj. TEUR 840)
- Erträge aus Wertschöpfungen und Nutzungsentgelten für Gestattungen (TEUR 1.024; Vj. TEUR 1.012)
- Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen (TEUR 221; Vj. TEUR 192)
- Erträge aus Gutschriften früherer Jahre (TEUR 8; Vj. TEUR 8)
- Aufwand aus Anlageabgängen (TEUR 107; Vj. TEUR 917)
- Aufwand aus Spenden (TEUR 94; Vj. TEUR 132)
- Erlöse aus Grundstücksverkäufen im Kontext von Erbbaurechtsverträgen mitaufstehenden Gebäuden (TEUR 1.718; Vj. TEUR 3.184) sowie Buchwertabgänge im Kontext mit Erbbaurechtsverträgen (TEUR 433; Vj. TEUR 47); mithin ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 1.285 (Vj. TEUR 3.137)

Das neutrale Ergebnis beinhaltet ebenso Zinsaufwand und Zinserträge, die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählten im Geschäftsjahr:

- Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 9; Vj. TEUR 9)
- Aufwand aus Abzinsung der Gewinne aus Grundstücksverkäufen im Kontext von Erbbaurechtsverträgen mit aufstehenden Gebäuden (TEUR 844; Vj. TEUR 1.618)
- Erträge aus Aufzinsung der Forderung aus Grundstücksverkäufen im Kontext von Erbbaurechtsverträgen mit aufstehenden Gebäuden (TEUR 92; Vj. 0)

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

Der **Ertragssteueraufwand** berücksichtigt passive latente Steuern (TEUR 4.788; Vj. TEUR 1.062; Konzern TEUR 3.032; Vj. TEUR 0). Insgesamt besteht ein Überhang an passiven latenten Steuern, wobei aktive latente Steuern aus nutzbaren steuerlichen Verlustvorträgen unter Beachtung der Mindestbesteuerung bis zur Höhe des Passivüberhangs der latenten Steuern auf temporäre Differenzen werthaltig sind und berücksichtigt werden.

2.4.4 Gesamtaussage

Die Ertragslage vor Steuern 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 analog dem Vorjahr umgesetzt und weiterentwickelt.

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 immobilienpezifischen Risiken werden in einem Risikokatalog zusammengestellt. Dort sind die für das jeweilige Risiko verantwortlichen Fachabteilungen benannt. Dieser Risikokatalog bildet die Grundlage für die 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.

Das Risikoreporting erfolgt quartalsweise. 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 2022 das Mietertrags- und Leerstandsrisiko, das Baukostenrisiko sowie das Liquiditätsrisiko. Eine Über- oder Unterschreitung der aus der Jahresplanung abgeleiteten Messgrößen führt frühzeitig zu Steuerungsmaßnahmen. Im Jahresverlauf musste zudem das Risiko der Nebenkostenentwicklung neu bewertet und gesteuert werden.

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 und steuerbar eingeschätzt.

Mietertragsrisiko

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde dieses Risiko insbesondere durch folgende Rahmenbedingungen beeinflusst:

- allgemeine Marktentwicklung, differenzierte Entwicklung der Stadtteile
- fehlender Mietspiegel
- Nebenkostenentwicklung (insbesondere Haushaltsenergie sowie Inflation allgemein)

Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Halle (Saale) ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil geblieben. Die allgemeine und die lagebezogene Entwicklung am Mietwohnungsmarkt sind allerdings differenziert.

Einige Stadtteile konnten nicht in dem Maße von den insgesamt positiven Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale) profitieren. Dies gilt beispielsweise für die Großwohnsiedlungen. Auch wenn sich hier im letzten Jahr gestützt durch die Zuwanderung zunehmend positive Tendenzen zeigen, ist in diesen Lagen das Mietertragsrisiko höher einzuschätzen. Leerstände sind dort unter anderem mit überdurchschnittlichem Quartiers- und Sozialengagement zu begrenzen.

Aus der differenzierten Marktentwicklung resultieren für die Gesellschaft sowohl Chancen als auch Risiken. Eine wichtige Grundlage für den Unternehmenserfolg ist deshalb das Portfolio der Gesellschaft, welches über Immobilien in differenzierten Lagen und Qualitäten verfügt. Mit diesem lagebegünstigten Portfolio ist die Gesellschaft wettbewerbsfähig. Negative Effekte können durch positive Entwicklungen kompensiert werden, so dass das Mietertragsrisiko insgesamt als noch moderat 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.

Ein weiteres 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. Entgegen den Erwartungen wurde im Jahr 2022 von der Stadt Halle (Saale) kein neuer Mietspiegel beschlossen bzw. anerkannt. Der Gesellschaft ist es jedoch mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand gelungen, dies durch Mieterhöhungen auf Basis von Vergleichswohnungen in Teilen zu kompensieren. Ab 2024 ist ein Mietspiegel gesetzlich vorgeschrieben.

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 gleichzeitig historisch hoher Inflation ein. Von der Mietpreisbremse ist die Gesellschaft nicht betroffen.

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

Entwicklung Wohnnebenkosten

Die mit der Nebenkostenentwicklung, im Besonderen der Haushaltsenergie, verbundenen Risiken sind mit dem Ukraine-Russland-Konflikt seit dem Jahr 2022 höher zu bewerten. Die Haushaltseinkommen der Mieter sind begrenzt, Realeinkommen sinken. Bei deutlich steigenden Ausgaben für die Wohnnebenkosten stehen somit für andere Haushaltsausgaben weniger Mittel zur Verfügung. Dies grenzt die Potentiale im Hinblick auf die Nettokaltmiete ein oder führt zu Forderungsanstiegen sowie Zahlungsausfällen.

Gedämpft werden die Folgen derzeit durch zahlreiche Maßnahmen, wie durch Einmalzahlungen, die Anhebung von Sozialleistungen und die Senkung des relevanten Mehrwertsteuersatzes. Gleichzeitig wird die dynamische Einkommensentwicklung zum Beispiel im Ergebnis von Tarifverhandlungen den preissteigernden Entwicklungen teilweise positiv entgegenwirken.

Das Risiko kann derzeit dennoch nur schwer eingeschätzt werden. Die tatsächlichen Auswirkungen werden erst 2023/2024 sichtbar. In den Planungen wurden entsprechende Liquiditätsreserven vorgesehen. Die Nebenkostenvorauszahlungen wurden mit Wirkung zum 01.01.2023 angepasst. Das Risiko wird im laufenden Geschäftsjahr beobachtet.

Die größten Preisänderungen betreffen die Haushaltsenergie. Bis zum Ende des Geschäftsjahres hatte die Gesellschaft noch bestehende Strom- und Wärmelieferungsverträge. Die Strom- und Fernwärmepreise im Wohnungsbestand der Gesellschaft waren somit für 2022 stabil. Mit Auslaufen der Verträge zum Jahresende und dem Neuabschluss werden die Preise ab 2023 deutlich um bis zu 200 Prozent steigen. Für den hohen Anteil an fernwärmeversorgten Beständen sind es ca. 30 Prozent. Die neuen Strom- und Wärmelieferungsverträge wurden aus Risikovorsorge nur für ein Jahr abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung an den diversen Energiemärkten könnte sich dies positiv auf das Folgejahr auswirken.

Neben dem Verbraucherverhalten haben vordergründig technische Maßnahmen Einfluss auf den Verbrauch. Die Investitionstätigkeit wird deshalb in den kommenden Jahren verstärkt von diesem Themenfeld geprägt sein, um den Entwicklungen entgegenzuwirken. Investitionsvorbereitungen werden unabhängig von klimapolitischen Themen mög-

liche Maßnahmen zur Energie- und sonstigen Nebenkosteneinsparung zum Inhalt haben. Ableitungen aus der im Jahr 2022 erstellten CO₂-Bilanz werden Umfang und Inhalt der Investitionsplanungen der nächsten Jahre bestimmen.

Baukostenrisiko

Das Baukostenrisiko wird maßgeblich durch Entwicklungen außerhalb des Unternehmens beeinflusst, beispielsweise durch die allgemeine Marktentwicklung des Baugewerbes. Material- und Lieferengpässe, Fachkräftemangel sowie der Ukraine-Russland-Konflikt haben hier zu einer weiteren Dynamisierung der Preisentwicklung geführt.

Die Baupreise sind im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal deutlich stärker angestiegen. So betrug der Preisanstieg in 2022 um die 17 Prozent.

Baupreisindizes (Wohngebäude, Jahresdurchschnittswerte)		2022 Index	2021 Index	Veränderung Prozent
Bauleistungen	Sachsen-Anhalt	149,6	127,9	17,0%
	Deutschland	147,8	127,0	16,4%
Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen)	Sachsen-Anhalt	154,9	131,9	17,4%
	Deutschland	147,4	127,2	15,9%

16

Im Jahr 2022 wurden die seit einigen Jahren bestehenden Rahmenvertragsleistungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung durch die Gesellschaft neu ausgeschrieben. Die Baupreisentwicklung spiegelt sich in den Ausschreibungsergebnissen wider.

Seit einigen Jahren übersteigt in den meisten Marktsegmenten des Bauhauptgewerbes die Nachfrage die Leistungsangebote. Der Wertindex für Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe fällt in 2022 in Sachsen-Anhalt im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich deutlich höher aus. Mit Stand Oktober 2022 liegt dieser Index für Sachsen-Anhalt ca. 15,7 Prozent¹⁷ über dem Vorjahresniveau. Im gesamtdeutschen Wirtschaftsraum ist der vergleichbare Index bis Oktober 2022 weitgehend unverändert.¹⁸

¹⁶ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 und 61261-0005 vom 12.01.2023; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 vom 16.01.2023

¹⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 44111-0002 vom 12.01.2023

¹⁸ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 44111-0009 vom 12.01.2023

Die erteilten Baugenehmigungen gehen dem entgegen voraussichtlich leicht zurück. In Sachsen-Anhalt liegt die Anzahl erteilter Genehmigungen im November ca. 15 Prozent unter dem Vorjahreswert, in Deutschland sind es mit Stand Oktober etwa 22 Prozent.¹⁹

Diese Entwicklungen lassen kurz- bis mittelfristig keine spürbare Entspannung bei den Baupreisen erwarten. Baugenehmigungen und Auftragseingänge sind weiterhin auf einem hohen Niveau. Material- und Lieferengpässe, Fachkräftemangel sowie der Ukraine-Russland-Konflikt halten den Preisdruck hoch.

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 oder verstärkt mit Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen oder rein energetischen Maßnahmen erreicht werden.

Dadurch können Umsatzsteigerungs- und Nachhaltigkeitsziele 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 2023 und der mittelfristigen Planung 2024 bis 2027 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.

¹⁹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 31111-0007 vom 12.01.2023; Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 31111-0002 vom 12.01.2023

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.

Zinsänderungsrisiko

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist das seit einigen Jahren erwartete Zinsänderungsrisiko eingetreten. Dies zeigt sich beispielsweise an der Entwicklung des Leitzinses für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank, welcher in 2022 um 2,5 Prozentpunkte gestiegen ist.²⁰ Weitere Zinssteigerungen sind zu erwarten und wurden von der Kreditwirtschaft bereits teilweise eingepreist. Dennoch ist das Zinsniveau derzeit noch als moderat zu bewerten.

Zinsänderungsrisiken werden von der Gesellschaft, soweit absehbar, in den Unternehmensplanungen berücksichtigt. Zudem hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren das Beleihungsportfolio teilweise neu aufgestellt und Darlehen frühzeitig prolongiert. Dabei wurden in der Regel langfristige Finanzierungsverträge abgeschlossen. Das Beleihungsportfolio ist so ausgesteuert, dass es zu keinen Prolongationsspitzen kommt.

Vor diesem Hintergrund ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft noch steuerbar. Im Rahmen von Bauinvestitionen stellt es derzeit bei gleichzeitig steigenden Baukosten einen wesentlichen Einflussfaktor für die Wirtschaftlichkeit dar. Zu den Folgen wurden bereits unter dem Punkt Baukostenrisiko näher ausgeführt.

Liquiditätsrisiko

Die vorstehend beschriebenen Risiken 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.

²⁰ https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-daten-bank/723452/723452?tsTab=0&listId=www_szista_iwf&tsId=BBK01.SU0202&startDate=2019&id=0&dateSelect=2022; Abruf vom 24.01.2023

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.

Dieser Liquiditätssteuerung kam im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Nebenkostenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt mindestens auch für das Jahr 2023. Die volatilen Preisentwicklungen sowie sich ständig verändernde Rahmenbedingungen machen eine engmaschige Steuerung unerlässlich. Hierzu gehört insbesondere die Überwachung von Forderungsentwicklung und Zahlungsausfällen.

Sofern erforderlich könnten Investitionen verschoben werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen stellt das Liquiditätsrisiko ein steuerbares Risiko dar. Vorsorglich hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr die Möglichkeit den Kontokorrentkredit zu nutzen.

Klimaschutz und Klimawandel

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

- die Investitionstätigkeit und die damit verbundene dynamische Entwicklung der bau- und förderrechtlichen Anforderungen,
- die Finanzierungstätigkeit durch veränderte Kreditbedingungen mit Fokus auf Nachhaltigkeit sowie
- die Wirtschaftlichkeit von Investitionen aufgrund der weiter auseinandergehenden Schere zwischen Einnahmen (Mieten) und Ausgaben (Baukosten)

Zur Vorbereitung auf die sich ändernden Rahmenbedingungen und Ableitung von zielgerichteten Maßnahmen hat die Gesellschaft im Jahr 2022 eine CO₂-Bilanz nach dem Greenhouse Gas Protocol aufgestellt, welche Angaben zur CO₂-Emission und zum Energieverbrauch beinhaltet. Demnach ist der Immobilienbestand der Gesellschaft hinsichtlich Klimaschutz und Dekarbonisierung schon gut aufgestellt. Seit 1990 wurde der Energieverbrauch um ca. 40% und die CO₂-Emission um ca. 68% reduziert. Damit hat die Gesellschaft bereits jetzt die gesetzlichen Anforderungen gemäß Klimaschutzgesetz zur CO₂-Reduktion bis zum Jahr 2030 erfüllt.

Die Ergebnisse der CO₂-Bilanz und daraus resultierende Handlungsbedarfe wird die Gesellschaft in zukünftige Investitionsplanungen einfließen lassen. Orientierung hierfür bietet unter anderem auch der im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz erstellte Abschlussbericht der ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme. Zudem plant die Gesellschaft diese und weitere Ziele in einem Nachhaltigkeitskonzept zu verankern.

Fast 80 Prozent der Wohnungen der Gesellschaft verfügen über einen Fernwärmeanschluss. Dies weist aufgrund der zugrundeliegenden Energiegewinnung mittels Kraft-Wärme-Kopplung eine hohe Energieeffizienz auf. Zum Erreichen der Klimaneutralität ist die Gesellschaft hier jedoch 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.

Zu diesem Zweck arbeiten verschiedene Unternehmen und Organisationen seit Jahren in der Energie-Initiative Halle zusammen. Diese Zusammenarbeit wirkt sich durch eine planbarere Einkaufspolitik für Energie kostendämpfend auf die Wohnnebenkosten aus. Die Gesellschaft ist Mitglied dieser Initiative. Ziel ist es unter anderem, in dem gemeinsamen Projekt „Roadmap Klimaneutralität“ Maßnahmenpläne für die Sektoren Energie, Gebäude, Verkehr, Industrie und Abfall zur Erreichung der Klimaziele zu erarbeiten. Einen wichtigen Rahmen hierfür bietet das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale). Zudem plant die Stadt Halle die Implementierung eines Klimaschutzrates.

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

Corona-Pandemie

Im Jahr 2022 wurden die gesetzlichen pandemiebedingten Einschränkungen sukzessive zurückgenommen. Die Auswirkungen der Pandemie beeinflussen damit im Wesentlichen den Bereich Personal und Organisation.

Größte Herausforderung waren dabei Personalausfälle aufgrund pandemiebedingter Infektionen und der Krankenstand durch weitere Atemwegserkrankungen. Mit entsprechenden Steuerungsmaßnahmen konnte jedoch jederzeit der Geschäftsbetrieb gesichert werden.

Die Folgen der Pandemie, insbesondere durch Material- und Lieferengpässe, sind weiterhin im Bereich der Bautätigkeit zu spüren (näheres hierzu unter dem Punkt Baukostenrisiko).

Angesichts des Übergangs der Pandemie in die endemische Phase wird das Risiko als gering eingestuft.

Sonstige Risiken

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

Zur Vermeidung wirtschaftlicher Risiken ist es jedoch erforderlich, Änderungen dieser rechtlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen. Hierfür hat die Gesellschaft organisatorische Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Dies betraf im abgelaufenen Geschäftsjahr neue Gesetze und Verordnungen wie EnSimiMaV/EnSikuMaV, die Novellierung der Heizkostenverordnung, die aktuelle Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit der Miete von Rauchwarnmeldern und die Einführung des Stufenmodells zur CO₂-Umlage.

Weitere Aufgaben, aber auch Chancen könnten sich durch das Zukunftszentrum Halle ergeben.

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 2022 die Mittelfristige Planung der HWG mbH für die Jahre 2024 bis 2027 zur Kenntnis genommen und dem Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2023 zugestimmt.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind Bestandsinvestitionen. Das Investitionsprogramm 2023 umfasst etwa 350 Wohnungen, welche umfassende wohnwertverbessernde Maßnahmen im Rahmen von Sanierungen im bewohnten Zustand erfahren. Das Investitionsvolumen beträgt einschließlich Bauvorbereitungsprojekten ca. EUR 19,9 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 15,8 Mio. geplant. Hinzu kommen Handwerkerleistungen des eigenen Servicebetriebes (ca. EUR 3,5 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 2023 nicht vorgesehen. Durch die Umsetzung der Bestandsentwicklungsmaßnahmen wird sich der Wohnungsbestand im Konzern nicht wesentlich ändern und zum Ende des Jahres 2023 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 auf gleichbleibendem Niveau an.

Die Gesellschaft beabsichtigt in den von ihr verwalteten Beständen die Umsatzerlöse auf der Grundlage von Neuvermietungen in Folge von Investitionen und Fluktuation zu erhöhen. Dem entsprechend und unter Berücksichtigung der Mietanpassungen des Vorjahres im Bestand wird für das Folgejahr erneut 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 8,5 Mio. (HWG mbH) bzw. ca. EUR 8,9 Mio. (Konzern).

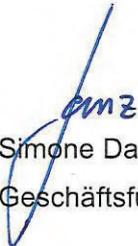
Unter Berücksichtigung der bestehenden Risiken, insbesondere der Nebenkostenentwicklung und dafür ggf. erforderlicher Liquiditätsreserven, wurde in der Planung für 2023 keine Gewinnausschüttung vorgesehen. Der im Dezember 2022 beschlossene Haushalt der Stadt Halle (Saale) sieht eine Gewinnausschüttung der kommunalen Wohnungsunternehmen von insgesamt EUR 10 Mio. vor.

Auch für den Folgezeitraum planen die Gesellschaft und der Konzern eine konstant positive Weiterentwicklung mit steigenden Umsätzen und positiven Jahresergebnissen, auch wenn Letztere angesichts der Rahmenbedingungen moderater prognostiziert werden. Die Entwicklung wird dabei wesentlich davon abhängen, wie sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Folge der Corona-Pandemie, der Liefer- und Materialengpässe sowie den Folgen des Ukraine-Russland-Konflikts verändern. Eine gewichtige Rolle spielt hierbei die Nebenkostenentwicklung.

Darüber hinaus wird die Entwicklungsgeschwindigkeit weiterhin von den Gewinnausschüttungserwartungen des Gesellschafters sowie von Art und Maß der Aufgaben bestimmt, welche der Gesellschafter der Gesellschaft überträgt.

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), 30. März 2023


Simone Danz
Geschäftsführerin

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Kapitalflussrechnung für 2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	8.054.369,17	13.748.152,36
Planmäßige Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.764.421,01	12.490.590,94
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.670.706,34	-2.997.787,80
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	3.240.639,64	3.587.944,64
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-762.303,62	-4.572.672,03
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.454.133,68	5.993.851,79
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.190.588,88	-2.220.507,31
Zinsaufwendungen (+)	5.654.072,11	7.492.201,53
Zinserträge (-)	-426.543,59	-183.064,18
Aufwendungen (+)/Erträge (-) aus außerordentliche Posten (außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen auf Anlagevermögen)	1.708.915,04	-2.329.448,02
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-470.301,47	754.317,89
Ertragsteuerzahlung (-)	842.682,08	506.190,89
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.198.788,83	32.269.770,70
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-123.560,16	-101.824,76
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	751.425,19	0,00
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.352.906,16	-19.560.739,72
Erhaltene Zinsen	324.977,98	173.965,87
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.400.063,15	-19.488.598,61
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-19.773.578,84	-21.849.209,36
Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	437.525,00	408.090,00
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.524.000,00	13.618.900,02
Gezahlte Zinsen	-5.654.072,11	-5.873.770,83
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-5.000.000,00	-5.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-16.466.125,95	-18.695.990,17
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 bis 3)	332.599,73	-5.914.818,08
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.019.334,02	10.934.152,10
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.351.933,75	5.019.334,02
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	5.351.933,75	5.019.334,02
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.351.933,75	5.019.334,02

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 zusammenge-

fassten 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 gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer 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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalpiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die 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 Gegeben-

heiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Leipzig, den 31. März 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Burkhard Lauer
03.04.2023

Lauer
Wirtschaftsprüfer



Anke Wolf
03.04.2023

Wolf
Wirtschaftsprüferin

