

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Halle (Saale)

Jahres- und Konzernabschlusses zum
31. Dezember 2025 und zusammengefasster
Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für
das Geschäftsjahr 2025

mit Bestätigungsvermerken des unabhängigen
Abschlussprüfers

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva		31.12.2025		31.12.2024	
		EUR	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen	I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
	1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	344.740,10	346.892,14		
	II. Sachanlagen				
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	596.341.431,95	592.366.547,60		
	2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.423.445,61	18.674.498,54		
	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.553.733,59	1.553.733,59		
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	1.796.170,34	1.480.265,97		
	5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.283.036,76	1.371.897,01		
	6. Bauvorbereitungskosten	0,00	10.951,49		
	7. Geleistete Anzahlungen	10.222.283,50	18,27		
	638.620.101,75	615.457.912,47			
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.804,24	10.804,24			
2. Genossenschaftsanteile	250,00	250,00			
	11.054,24	11.054,24			
	638.975.896,09	615.815.858,85			
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Unfertige Leistungen	33.142.061,37	30.891.276,30			
2. Andere Vorräte	99.314,69	91.995,89			
	33.241.376,06	30.983.272,19			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	803.795,91	729.962,42			
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.951.851,03	2.153.159,04			
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	976.625,37	1.517.613,60			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.091.808,45	21.298.504,21			
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	357.300,00	849,66			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	897.535,56	557.559,97			
	28.078.916,32	26.257.648,90			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten					
	2.154.453,38	5.018.362,41			
	63.474.745,76	62.259.283,50			
	16.163.368,75	16.549.915,06			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	718.614.010,60	694.625.057,41			

Passiva		31.12.2025		31.12.2024	
		EUR	EUR	EUR	
A. Eigenkapital	I. Gezeichnetes Kapital		102.259.000,00		102.259.000,00
	II. Gewinnrücklagen				
	1. Sonderrücklage gemäß § 27Abs. 2 DMBilG		125.483.985,29		125.483.985,29
	2. Satzungsmäßige Rücklagen		23.937.729,22		22.642.099,63
	3. Bauerneuerungsrücklage		40.000.000,00		40.000.000,00
	4. Andere Gewinnrücklagen		23.328.800,00		20.028.992,00
	III. Bilanzgewinn		37.212.158,47		31.351.300,16
			352.221.672,98		341.765.377,08
	B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		9.288.237,14		9.526.397,07
	C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		254.766,01	
2. Sonstige Rückstellungen		6.531.357,29		4.166.645,34	
		6.531.357,29		4.421.411,35	
D. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		285.269.055,21		275.018.697,01	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.000.000,00		10.000.000,00	
3. Erhaltene Anzahlungen		34.973.999,92		32.566.238,98	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.319.675,43		3.425.176,66	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.376.290,74		2.722.639,36	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		0,00		3.080,80	
7. Sonstige Verbindlichkeiten		258.358,57		218.827,65	
	- davon aus Steuern:				
	2025: € 27.301,46; 2024: € 23.131,05				
		339.197.379,87		323.954.660,46	
E. Rechnungsabgrenzungsposten		6.733.794,36		8.100.793,36	
F. Passive latente Steuern		4.641.568,96		6.856.418,09	
		</			

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	31.12.2025	31.12.2024	Passiva	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	102.259.000,00	102.259.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	344.740,10	346.892,14	II. Gewinnrücklagen		
			1. Sonderrücklage gemäß § 27Abs. 2 DMBilG	125.483.985,29	125.483.985,29
			2. Satzungsmäßige Rücklagen	23.937.729,22	22.642.099,63
			3. Bauerneuerungsrücklage	40.000.000,00	40.000.000,00
			4. Andere Gewinnrücklagen	23.328.800,00	20.028.992,00
II. Sachanlagen			III. Konzernbilanzgewinn	15.506.460,11	11.672.095,42
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	648.481.048,10	645.927.129,04	IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	5,00	5,00
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.423.445,61	18.674.498,54		330.515.979,62	322.086.177,34
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.600.539,59	1.600.539,59	B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	9.288.237,14	9.526.397,07
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	1.796.170,34	1.480.265,97			
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.283.036,76	1.371.897,01	C. Rückstellungen	0,00	254.766,01
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	10.951,49	1. Steuerrückstellungen	6.531.357,29	4.166.645,34
7. Geleistete Anzahlungen	10.222.283,50	18,27	2. Sonstige Rückstellungen	6.531.357,29	4.421.411,35
	690.806.523,90	669.065.299,91			
III. Finanzanlagen			D. Verbindlichkeiten		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	809,24	809,24	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	321.223.675,65	314.218.582,01
2. Genossenschaftsanteile	250,00	250,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.000.000,00	10.000.000,00
	1.059,24	1.059,24	3. Erhaltene Anzahlungen	34.973.999,92	32.566.238,98
	691.152.323,24	669.413.251,29	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.319.675,43	3.425.176,66
B. Umlaufvermögen			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.376.290,74	2.722.639,36
I. Vorräte			6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	0,00	3.080,80
1. Unfertige Leistungen	33.142.061,37	30.891.276,30	7. Sonstige Verbindlichkeiten	258.358,57	218.827,65
2. Andere Vorräte	99.314,69	91.995,89	- davon aus Steuern:		
	33.241.376,06	30.983.272,19	2025- € 27.301,46; 2024- € 23.131,05		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				375.152.000,31	363.154.545,46
1. Forderungen aus Vermietung	803.795,91	729.962,42			
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.951.851,03	2.153.159,04	E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.733.794,36	8.100.793,36
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	976.625,37	1.517.613,60			
5. Forderungen gegenüber Gesellschafterin	357.300,00	849,66	F. Passive latente Steuern	4.568.202,79	4.460.180,96
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.864.811,96	1.737.263,69			
	5.954.384,27	6.138.848,41			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten					
	2.154.453,38	5.018.362,41			
	41.350.213,71	42.140.483,01			
	287.034,57	195.771,24			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	732.789.571,52	711.749.505,54			
	732.789.571,52	711.749.505,54			

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025	2024
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	107.090.601,03	104.103.021,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.130.735,00	1.007.797,55
	109.221.336,03	105.110.819,30
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.250.785,07	1.471.163,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	796.448,85	969.885,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.035.541,22	9.180.112,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	57.239.536,97	51.784.253,37
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.422.534,26	4.481.841,98
	61.662.071,23	56.266.095,35
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.344.718,63	14.486.721,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.487.004,44	3.168.435,30
davon für Altersversorgung:		
2025: € 65.996,09; 2024: € 66.652,01		
	18.831.723,07	17.655.157,20
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.667.136,88	13.418.397,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.662.477,66	7.434.573,38
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,50	10,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.097.867,86	1.822.359,45
davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen:		
2025: € 65.437,60 ; 2024: € 282.221,69		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.153.724,43	7.025.322,61
davon Aufwendungen aus Abzinsung von Forderungen:		
2025: € 103.418,33; 2024: € 16.421,07		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.537.999,09	-404.368,33
13. Ergebnis nach Steuern	12.962.857,35	17.159.172,36
14. Sonstige Steuern	6.561,45	6.857,52
15. Jahresüberschuss	12.956.295,90	17.152.314,84
16. Gewinnvortrag	31.351.300,16	28.903.208,80
17. Ausschüttung an Gesellschafterin	-2.500.000,00	-3.900.000,00
18. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	2.974.592,00	0,00
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-6.274.400,00	-9.088.992,00
20. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	-1.295.629,59	-1.715.231,48
21. Bilanzgewinn	37.212.158,47	31.351.300,16

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025	2024
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	107.090.601,03	104.103.021,75
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.130.735,00	1.007.797,55
	109.221.336,03	105.110.819,30
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.250.785,07	1.471.163,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	796.448,85	969.885,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.034.841,22	9.179.412,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	57.239.536,97	51.784.253,37
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	899.176,50	958.484,07
	58.138.713,47	52.742.737,44
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	15.344.718,63	14.486.721,90
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.487.004,44	3.168.435,30
davon für Altersversorgung:		
2025: € 65.996,09; 2024: € 66.652,01		
	18.831.723,07	17.655.157,20
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.088.102,17	14.839.362,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.775.835,70	7.555.810,57
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,50	10,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.837.863,74	3.036.977,10
davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen:		
2025: € 65.437,60; 2024: € 282.221,69		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.585.677,39	10.044.671,88
davon Aufwendungen aus Abzinsung von Forderungen:		
2025: € 103.418,33; 2024: € 16.421,07		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-215.128,13	917.887,35
13. Ergebnis nach Steuern	10.936.363,73	16.012.640,49
14. Sonstige Steuern	6.561,45	6.857,52
15. Konzernjahresüberschuss	10.929.802,28	16.005.782,97
16. Gewinnvortrag	11.672.095,42	10.370.535,93
17. Ausschüttung an Gesellschafterin	-2.500.000,00	-3.900.000,00
18. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	2.974.592,00	0,00
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-6.274.400,00	-9.088.992,00
20. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	-1.295.629,59	-1.715.231,48
21. Konzernbilanzgewinn	15.506.460,11	11.672.095,42

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	10.929.802,28	16.005.782,97
+ planmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.074.532,55	14.739.627,58
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1.205.534,93	-1.908.627,56
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge sowie Berichtigungen des Periodenergebnisses	4.611.903,42	1.775.036,06
-/+ Veränderung der Vorräte, Ford. LuL, anderer Aktiva	-3.225.187,26	-3.482.553,95
+/- Veränderung der Verbindlichkeiten, PRAP, SoPo, pass. lat. Steuern	2.670.234,49	-6.718.663,58
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Kapitalanlagen, Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen	928.071,88	49.869,64
+ Zinsaufwendungen	9.482.259,06	10.028.250,81
- Zinserträge	-1.837.863,74	-3.036.977,10
+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten, a AfA und Zuschreibung	-506.801,71	-2.138.215,92
+/- Ertragsteueraufwand/Ertragsteuerertrag	-220.017,63	-957.188,78
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-103.132,33	1.069.975,47
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.598.266,09	25.426.315,64
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-152.154,83	-325.700,28
+ Einzahlungen aus Abgängen von SAV	103.418,33	16.421,07
- Auszahlungen für Investitionen in das SAV	-36.208.699,34	-16.728.932,42
+ Erhaltene Zinsen	1.772.426,14	2.754.755,41
2. Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-34.485.009,70	-14.283.456,22
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-21.260.397,31	-24.119.496,26
+ Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0,00	813.517,28
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	28.265.490,95	26.741.881,00
- Gezahlte Zinsen	-9.482.259,06	-10.028.250,81
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafterin	-2.500.000,00	-3.900.000,00
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.977.165,42	-10.492.348,79
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.863.909,03	650.510,63
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.018.362,41	4.367.851,78
4. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.154.453,38	5.018.362,41
Liquide Mittel	2.154.453,38	5.018.362,41
5. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.154.453,38	5.018.362,41

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2025

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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 2025 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 mbH hält eine Kommanditeinlage von EUR 10.000,00. Das Eigenkapital der HWG KG beträgt zum 31. Dezember 2025 EUR 10.000,00. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2025 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 erfolgt eine 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 des Konzernabschlusses der HWG mbH zum 31. Dezember 2025 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 Bewertung des Immobilienbesitzes erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze des IDW RS IFA 2 „Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz“ sowie in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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 Sanierungsgrad werden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von 10 bis 80 Jahren zu Grunde gelegt. Außenanlagen mit Errichtung bis 2023 werden über 10 Jahre linear abgeschrieben. Ab 2024 richtet sich die Restnutzungsdauer für fertiggestellte Außenanlagen nach der Restnutzungsdauer des zugehörigen sanierten Gebäudes.

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.

Zur Ermittlung des beizulegenden Wertes der Gebäude zum Bilanzstichtag wird für sämtliche Objekte des Kernbestandes der Ertragswert ermittelt. Abschreibungen erfolgen, soweit die Ertragswerte mit Ausnahme der Sanierungsobjekte des Geschäftsjahres und des Folgejahres den Buchwert zum Bilanzstichtag unterschreiten und die dauernde Wertminderung gegeben ist. Zuschreibungen erfolgen 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.

Darüber hinaus erfolgt im gesamten Portfolio der HWG mbH ein Abgleich der bilanzierten Bodenbuchwerte mit der Entwicklung der amtlichen Bodenrichtwerte. Zuschreibungen auf Bodenwerte können nur erfolgen, wenn die Gründe für bisherige Abschreibungen entfallen sind. Analog zum Ertragswertverfahren werden sämtliche Objekte des Kernbestandes auf derartige Fälle untersucht.

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 und inventurpflichtiges Material des Servicebetriebes, 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, die Rückstellung für künftige Betriebsprüfungen sowie die Rückstellung gemäß Gebäudeenergiegesetz. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen von 3,0 % p. a. (Vj. 3,0 % 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 wurden die geltenden Steuersätze für Körperschafts- und Gewerbesteuer unter gleichzeitiger Berücksichtigung der schrittweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab 2028 durch das steuerliche Investitionssofortprogramm zugrunde gelegt.

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.

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 Wohn- und Geschäftsbauten, 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 23.092 (Vj. TEUR 21.299) aktiviert. Dabei handelt es sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2025	Vj.	31.12.2025	Vj.
gegen das Finanzamt	649	401	649	401
Vorschüsse	7	5	7	5
Zuschüsse/Fördermittel	26	0	26	0
Sonstige Forderungen	216	152	1.184	1.332
Gesamt	898	558	1.866	1.738

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 22; Vj. TEUR 33)
- Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 23.092; Vj. TEUR 21.299)
- Forderungen aus Vermietung beinhalten auch Ratenzahlungsvereinbarungen, die die Laufzeit von einem Jahr überschreiten (TEUR 5; Vj. TEUR 9)
- langfristige Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 1.835 (Vj. TEUR 2.036), die sich im Kontext von drei (Vj. drei) Erbbaurechtsverträgen mit aufstehenden Gebäuden für deren Anteile ergeben haben.

Letztere haben eine Gesamtlaufzeit von bis zu 50 Jahren. Sie stellen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 31 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 23 HGB dar.

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

	31.12.2025 TEUR	Vj. TEUR
Fest- und Tagesgelder	297	2.160
Sonstige liquide Mittel	1.857	2.858
HWG mbH gesamt	2.154	5.018
HWG KG	0	0
Konzern gesamt	2.154	5.018

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

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

	TEUR
1. Januar 2025	22.642
Zuführung gemäß § 22 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag	1.296
31. Dezember 2025	23.938

Der Jahres- sowie der Konzernabschluss enthält Bilanzgewinne (HWG mbH TEUR 37.212, Vj. TEUR 31.351; Konzern TEUR 15.506, Vj. TEUR 11.672). Detaillierte Angaben zur Gewinnverwendung sind den Anlagen zu entnehmen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde der **Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 238 (Vj. TEUR 238) aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2025 setzen sich wie folgt zusammen:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	31.12.2025	Vj.	31.12.2025	Vj.
Ausstehende Rechnungen	4.928	1.368	4.928	1.368
Sanierungsausgleichsbeträge	0	112	0	112
Personalbereich	291	257	291	257
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	532	650	532	650
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	181	187	181	187
Übrige sonstige Rückstellungen	599	1.593	599	1.593
Gesamt	6.531	4.167	6.531	4.167

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten (TEUR 1.191; Vj. TEUR 775, Konzern TEUR 1.191; Vj. TEUR 775), Investitionen (TEUR 2.822; Vj. TEUR 271, Konzern TEUR 2.822; Vj. TEUR 271), Instandhaltung/Instandsetzung (TEUR 801; Vj. TEUR 195, Konzern TEUR 801; Vj. TEUR 195) sowie sonstige noch nicht abgerechnete Aufträge (TEUR 114; Vj. TEUR 127, Konzern TEUR 114; Vj. TEUR 127).

Die Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten beinhalten auch die voraussichtlich erwarteten Kosten für künftige Betriebsprüfungen in Höhe von TEUR 31 (Vj. TEUR 31).

Die übrigen sonstigen Rückstellungen betreffen neben Prozess- und Beratungskosten (TEUR 174, Vj. TEUR 60) im Wesentlichen die Risiken der Gesellschaft aus den Verpflichtungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Höhe von TEUR 358 (Vj. TEUR 1.520). Weitere Positionen betreffen Kürzungsrechte der Mieter im Zuge der Nebenkostenabrechnungen sowie Rückstellungen bezüglich Quartiersentwicklungen.

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 295.269; Konzern TEUR 331.224 (Vj. TEUR 285.019; Konzern TEUR 324.219) 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 26.005 (Vj. TEUR 27.378) mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038,
- HWG mbH: TEUR 24.447 (Vj. TEUR 26.261) 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 2025 insgesamt TEUR -4.691 (Vj. TEUR -6.384). Die Erträge aus den Zinsswaps betrugen im Berichtsjahr TEUR 1.597 (Vj. TEUR 2.535), die Aufwendungen TEUR 2.534 (Vj. TEUR 2.694).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** auf der **Passivseite** sind auch Fördermittel (TEUR 3.928; Vj. TEUR 4.264), Tilgungszuschüsse (TEUR 2.791; Vj. TEUR 3.402) und Personalkostenzuschüsse (TEUR 13; Vj. TEUR 32) 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 4.642 (Vj. TEUR 6.856):

Bilanzposition	Jahresabschluss 31.12.2025				Jahresabschluss 31.12.2024			
	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		4.551			2.566		810	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		23.080				21.288		6.721
Sonstige Vermögensgegenstände	966				1178		372	
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		15.868				16.346		5.161
Sonderposten Investitionszulage	9.288				9.526		3.008	
Sonstige Rückstellungen	402				501		158	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		35.937				39.180		12.371
Summe	10.656	79.436	2.874	21.743	13771	76.814	4.348	24.253
Saldo								
(Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-18.869				-19.905
Verrechnung nutzbare aktive latente Steuern				14.227				13.049
Saldo nach Verrechnung (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-4.642				-6.856

Im Konzernabschluss entstand im Ergebnis der Verrechnung der aktiven und passiven latenten Steuern ein Passivüberhang in Höhe von TEUR 4.568 (Vj. TEUR 4.460):

Bilanzposition	Konzernschluss 31.12.2025				Konzernschluss 31.12.2024			
	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		56.738				51.041		16.116
Sonstige Vermögensgegenstände	967					365		115
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8							
Sonderposten Investitionszulage	9.288				9.526		3.008	
Sonstige Rückstellungen	402				501		158	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		35.937			20		6	
Summe	10.665	92.675	2.877	24.387	10.047	51.406	3.172	16.231
Saldo								
(Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-21.510				-13.059
Verrechnung nutzbare aktive latente Steuern				16.942				8.599
Saldo nach Verrechnung (Aktivüberhang (+), Passivüberhang (-))				-4.568				-4.460

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

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2025	Vj.	2025	Vj.
Bewirtschaftungstätigkeit	107.090	104.103	107.090	104.103
darunter:				
Mieterlöse	75.872	73.452	75.872	73.452
Betriebskostenumlage	30.804	30.184	30.804	30.184
Sonstige	414	467	414	467
Andere Lieferungen und Leistungen	2.131	1.008	2.131	1.008
Gesamt	109.221	105.111	109.221	105.111

Die sonstigen Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit betrafen im Geschäftsjahr Erträge aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 96; Vj. TEUR 102), Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen und sonstige Mieterträge (TEUR 316; Vj. TEUR 362) sowie Erträge aus Mietzuschuss für Ausbaurkosten im Rahmen einer gewerblichen Vermietung (TEUR 3; Vj. TEUR 3).

Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt. Sie sind in Höhe von TEUR 135 (Vj. TEUR 161) periodenfremd.

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2025	Vj.	2025	Vj.
Tilgungszuschüsse KfW	611	577	611	577
Erträge aus Zuschüssen und Auflösung Passiva	600	639	600	639
Erstattung Versicherungen	877	873	877	873
Auflösung von Rückstellungen	2.469	2.477	2.469	2.477
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	90	91	90	91
Erträge aus Forderungsverfolgung	972	1.133	972	1.133
Erträge aus Wertschöpfungen und Nutzungsentgelte aus Gestattung	796	1.043	796	1.043
Sonstige Erträge	610	2.334	610	2.333
Sonstige periodenfremde Erträge	10	13	10	13
Gesamt	7.035	9.180	7.035	9.179

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insgesamt TEUR 3.833 periodenfremd (Vj. TEUR 3.695). Dies betrifft Tilgungszuschüsse (TEUR 611; Vj. TEUR 577), Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 2.469; Vj. TEUR 2.477) Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (TEUR 90; Vj. TEUR 91), periodenfremde Erstattungen von Versicherungen (TEUR 389; Vj. TEUR 286), sonstige Erträge aus Vorjahren (TEUR 10; Vj. TEUR 13) sowie periodenfremde Erträge aus Wertschöpfungen durch Gestattungen (TEUR 264; Vj. TEUR 251).

Die Position „Sonstige Erträge“ enthält im Geschäftsjahr Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude nach dem Ertragswertverfahren (TEUR 520; Vj. TEUR 2.128), Bodenzuschreibungen nach Prüfung der Bodenrichtwerte auf Entfall bisheriger Abschreibungsgründe sind nicht angefallen (TEUR 0; Vj. TEUR 110).

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

Die **Abschreibungen** betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2025	Vj.	2025	Vj.
Planmäßige Abschreibungen:				
Grundstücke und Bauten	13.150	12.850	14.571	14.271
Betriebs- und Geschäftsausstattung	349	366	349	366
Immaterielle Wirtschaftsgüter	154	102	154	102
Außerplanmäßige Abschreibungen:				
auf Grund der Bodenabwertung nach Prüfung Bodenrichtwert	14	100	14	100
Gesamt	13.667	13.418	15.088	14.839

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2025	Vj.	2025	Vj.
Sächliche Verwaltungskosten	3.747	3.362	3.747	3.362
Aufwand aus Forderungsbewertung	2.168	2.146	2.168	2.146
Marketing, Sponsoring und Quartiersarbeit	532	732	532	732
Verlust aus dem Abgang von Vermögen	928	50	928	50
Zuführung sonstige Rückstellungen	711	775	711	775
Leasingaufwand	232	185	232	185
Sonstige Aufwendungen	308	169	428	297
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	36	15	30	9
Gesamt	8.662	7.434	8.776	7.556

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt TEUR 964 periodenfremd (Vj. TEUR 65); Konzern TEUR 958 (Vj. TEUR 59). Dies betrifft Verluste aus dem Abgang von Vermögen im Wesentlichen wegen ausgebuchter Bauvorbereitungskosten und sonstige periodenfremde Aufwendungen.

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögen stellen Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung im Sinne von § 285 Nr. 31 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 23 HGB dar.

Die Unterschiede zwischen Jahres- und Konzernabschluss resultieren aus unterschiedlichen Aufwendungen zwischen HWG mbH und HWG KG, die in den Konzernabschluss eingehen.

Darüber hinaus sind periodenfremde Aufwendungen im **Aufwand für bezogene Leistungen** in Höhe von TEUR 149 (Vj. TEUR 271) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 65; Vj. TEUR 282) sowie periodenfremde Erträge (TEUR 2; Vj. TEUR 2).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhalten:

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2025	Vj.	2025	Vj.
Zinsen für Darlehen	7.050	7.007	9.482	10.027
Sonstige Zinsaufwendungen	104	18	104	18
Gesamt	7.154	7.025	9.586	10.045

Die sonstigen Zinsaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsaufwand aus Abzinsung der Kaufpreisforderung aus drei Erbbaurechtsverträgen die aufstehenden Gebäude betreffend (TEUR 103; Vj. TEUR 16).

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

	Jahresabschluss TEUR		Konzernabschluss TEUR	
	2025	Vj.	2025	Vj.
Laufende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag	172	494	172	494
Körperschaftsteuer frühere Jahre einschließlich Solidaritätszuschlag	81	266	81	266
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	-576	-647	-576	-647
Ertrag/Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern	-2.215	-517	108	805
Gesamt	-2.538	-404	-215	918

G. Haftungsverhältnisse/Außerbilanzielle Geschäfte/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag ausgelöste Aufträge beträgt bei der HWG mbH insgesamt TEUR 16.535 (Vj. TEUR 6.276).

Die HWG mbH verwaltet Mietkautionen von Mietern in Form von Sparbüchern, Verpfändungen, Bürgschaften oder Treuhandkonten in Höhe von TEUR 658 (Vj. TEUR 666).

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 TEUR 67 (Vj. TEUR 66). Weitere Aufwendungen ergeben sich ab 2022 im Zuge des Betriebsrentenstärkungsgesetzes für bestehende Verträge in Höhe von jährlich TEUR 2 (Vj. TEUR 3).

Seit dem 01.05.2023 besteht eine Betriebsvereinbarung für betriebliche Zusatzleistungen, aus denen sich für die HWG mbH arbeitgeberfinanzierte Beitragsteile ergeben. Es bestehen Job-Rad-Vereinbarungen in Höhe von jährlich ca. TEUR 52 (Vj. TEUR 42), Job-Ticket-

Vereinbarungen in Höhe von jährlich ca. TEUR 8 (Vj. TEUR 8) sowie Vereinbarungen von Kinderbetreuungskostenzuschüssen in Höhe von jährlich ca. TEUR 20 (Vj. TEUR 20).

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 Leasingraten in Gesamthöhe von TEUR 47.670 (Vj. TEUR 52.509) zu zahlen. Die Leasingraten werden über die Laufzeit des Vertrages regelmäßig über den Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt. Die Darlehen der HWG KG sind zum Ende der 30-jährigen Laufzeit des Vertrages im Jahr 2038 vollständig getilgt.

Zum Bilanzstichtag waren Darlehen in Höhe von gesamt TEUR 19.099 (Vj. TEUR 8.155), bei denen die HWG mbH Darlehensnehmerin ist, vertraglich vereinbart, aber noch nicht abgerufen.

Für 22 PKW (Vj. 20) liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Für verbleibende Laufzeiten bis maximal Juli 2029 sind Leasingraten in Höhe von TEUR 163 (Vj. TEUR 111) vertraglich vereinbart.

Für die IT-Ausstattung liegen bei der HWG mbH Leasingverträge vor. Es sind Leasingraten von ca. TEUR 219 (Vj. TEUR 52 mit Laufzeit bis April 2025) über die Laufzeit bis voraussichtlich April 2030 vertraglich vereinbart. Im Geschäftsjahr 2025 wurden TEUR 71 (Vj. TEUR 52) entrichtet.

Die Gesellschaft hat drei Erbbaurechtsverträge, aus denen bei Heimfall oder Zeitablauf in Abhängigkeit von weiteren Parametern eine Entschädigung für bestehende Verkehrswerte zu gewähren ist. Für zwei Verträge ist diese mit bis zu 1,5 Mio. Euro je Vertrag beziffert, mithin gesamt maximal 3 Mio. Euro.

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 2025 TEUR 113 (Vj. TEUR 117). Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung wurde eine Rückstellung gebildet.

	Jahresabschluss 2025 TEUR	Jahresabschluss 2024 TEUR
Prüfungsleistungen	103	97
davon für Tochterunternehmen	5	5
Sonstige Leistungen	10	20
Gesamt	113	117

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:

Dr. Alexander Vogt Vorsitzender des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale) (ab 03.07.2025)
René Rebenstorf Vorsitzender des Aufsichtsrates	Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle (Saale) (bis 03.07.2025)
Melanie Fritz Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates	Teamleiterin Rechnungswesen
Christian Feigl Stadtrat	Einzelhändler (ab 24.09.2025)
Katja Adam Arbeitnehmersvertreterin	Mitarbeiterin Wohnungswirtschaft
Michelle Brasche Stadträtin	Studentin (bis 24.09.2025)
Guido Haak Stadtrat	Facharzt für Innere Medizin
Ute Haupt Stadträtin	im Ruhestand
Andreas Heinrich Stadtrat	Facharzt für Dermatologie
Sven Maue Arbeitnehmersvertreter	Teamleiter Servicebetrieb, Maler/Bodenleger
Ferdinand Raabe Stadtrat	Student
Alexander Raue Stadtrat	Angestellter
Torsten Schiedung Stadtrat	Rehabilitationstrainer
Steffen Winkler Arbeitnehmersvertreter	Betriebsratsvorsitzender Teamleiter Bauhaltung bis 31.03.2025

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 Vergütungen in Gesamthöhe von TEUR 22 (Vj. TEUR 23).

Die Gesellschaft hat einen Seniorenbeirat. Dieser erhielt im Geschäftsjahr 2025 Aufwandsentschädigungen für Beiratstätigkeit und Quartiersarbeit in Gesamthöhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 1).

Die Zahl der durchschnittlichen **Beschäftigten** im Konzern zeigt die Übersicht:

	2025	Vj.
Kaufmännische Verwaltung	150	148
Technische Verwaltung	21	19
Servicebetrieb	68	66
Hausmeister	28	28
Beschäftigte	267	261
zzgl. Geschäftsführung	1	1
zzgl. zu ihrer Ausbildung Beschäftigte	8	11
Gesamt	276	273

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

Die Einreichung des Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 der HWG mbH beim elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 15. Juli 2025. Die Veröffentlichung erfolgte am 06. August 2025.

I. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 10,0 Prozent des Jahresüberschusses 2025 in Höhe von EUR 1.295.629,59 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2025 beträgt damit für die HWG mbH EUR 37.212.158,47.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung die folgende Gewinnverwendung vor:

- eine Ausschüttung gemäß vom Aufsichtsrat bestätigter Jahresplanung 2026 von EUR 2.500.000,00 an die Stadt Halle (Saale)
- eine Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage von EUR 1.350.000,00
- eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von EUR 3.073.127,00
- eine Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von EUR 3.295.905,00
- den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von EUR 36.284.936,47 auf neue Rechnung

J. Nachtragsbericht

Die Stadt Halle (Saale) unterliegt seit Beginn des Jahres 2026 einer vorläufigen Haushaltsführung. Entwürfe einer überarbeiteten Haushaltsplanung nach Maßgaben des Landesverwaltungsamtes zur Herbeiführung eines genehmigungsfähigen Haushaltes sahen für die Gesellschaft deutlich höhere Gewinnabführungen um bis zu 15 Mio. Euro im Zeitraum von 2026 bis 2030 vor. Mehrheitsfähig im Stadtrat war am 25. März 2026 eine Variante zur Haushaltskonsolidierung, die keine höheren Gewinnausschüttungen als die bisher geplanten vorsieht. Das Ergebnis der kommunalaufsichtsrechtlichen Prüfung des Haushaltsentwurfes ohne erhöhte Gewinnausschüttung für die Gesellschaft liegt der Gesellschaft noch nicht verbindlich vor.

Die anhaltenden militärischen Auseinandersetzungen und geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt, bergen derzeit nicht quantifizierbare Unsicherheiten auch für die HWG mbH und den Konzern. Aus den Entwicklungen ergeben sich voraussichtlich weitere Preissteigerungen bei Energie, Bau- und Dienstleistungen.

Halle (Saale), 30. April 2026



Simone Danz
Geschäftsführerin

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen								Buchwerte	
	1.1.2025		31.12.2025		1.1.2025		Abschreibungen des Geschäftsjahres außerplanmäßig		Umbuchungen		Abgänge		31.12.2025	
	EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR	
	Zugänge		Abgänge		EUR		EUR		EUR		EUR		31.12.2024	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.964.318,88		152.154,83		0,00		0,00		0,00		0,00		344.740,10	
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	917.541.050,33		17.167.995,66		1.190.046,56		933.395.833,91		0,00		680,68		596.341.431,95	
II. Sachanlagen	32.504.068,40		8.192.585,29		1.288.769,59		41.985.423,28		13.569,62		0,00		27.423.445,61	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.218.515,31		0,00		0,00		2.218.515,31		0,00		0,00		1.553.733,59	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.587.621,39		352.063,56		0,00		1.934.107,78		0,00		0,00		1.796.170,34	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.996.451,12		260.884,27		0,00		5.076.159,75		0,00		180.320,06		1.283.036,76	
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.951,49		0,00		10.951,49		0,00		0,00		0,00		10.951,49	
6. Anlagen im Bau	18,27		11.387.869,30		-1.165.604,07		10.222.283,50		0,00		0,00		10.222.283,50	
7. Bauvorbereitungskosten	958.858.676,31		37.361.398,08		0,00		994.832.323,53		13.569,62		181.000,74		638.620.101,75	
8. Geleistete Anzahlungen													615.457.912,47	
III. Finanzanlagen	10.804,24		0,00		0,00		10.804,24		0,00		0,00		10.804,24	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	250,00		0,00		0,00		250,00		0,00		0,00		250,00	
2. Genossenschaftsanteile	11.054,24		0,00		0,00		11.054,24		0,00		0,00		11.054,24	
	960.834.049,43		37.513.552,91		0,00		996.959.851,46		13.653.567,26		181.000,74		638.975.986,09	

III. Finanzanlagen

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

	31.12.2025					31.12.2024				
	Restlaufzeit					Restlaufzeit				
	bis	zwischen	über	gesamt	EUR	bis	zwischen	über	gesamt	EUR
	1 Jahr	1 und 5 Jahren	5 Jahre			1 Jahr	1 und 5 Jahren	5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.852.401,16	79.693.319,72	186.723.334,33	285.269.055,21		14.918.811,92	63.332.655,90	196.767.229,19	275.018.697,01	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00		0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00	
3. Erhaltene Anzahlungen	34.973.999,92	0,00	0,00	34.973.999,92		32.566.238,98	0,00	0,00	32.566.238,98	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.204.211,27	75.461,47	40.002,69	3.319.675,43		3.332.756,68	54.618,53	37.801,45	3.425.176,66	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.737.404,01	638.886,73	0,00	5.376.290,74		2.338.122,99	384.516,37	0,00	2.722.639,36	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	0,00	0,00	0,00	0,00		3.080,80	0,00	0,00	3.080,80	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	258.358,47	0,10	0,00	258.358,57		218.827,65	0,00	0,00	218.827,65	
- davon aus Steuern	27.301,46	0,00	0,00	27.301,46		23.131,05	0,00	0,00	23.131,05	
	62.026.374,83	90.407.668,02	186.763.337,02	339.197.379,87		53.377.839,02	63.771.790,80	206.805.030,64	323.954.660,46	

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

	31.12.2025					31.12.2024				
	Restlaufzeit					Restlaufzeit				
	bis 1 Jahr EUR	1 und 5 Jahren EUR	zwischen 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesamt EUR	bis 1 Jahr EUR	1 und 5 Jahren EUR	zwischen 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesamt EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.943.297,83	95.703.387,11	202.576.990,71		321.223.675,65	19.120.434,78	76.531.238,27	218.566.908,96		314.218.582,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	10.000.000,00	0,00		10.000.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00		10.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	34.973.999,92	0,00	0,00		34.973.999,92	32.566.238,98	0,00	0,00		32.566.238,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.204.211,27	75.461,47	40.002,69		3.319.675,43	3.332.756,68	54.618,53	37.801,45		3.425.176,66
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.737.404,01	638.886,73	0,00		5.376.290,74	2.338.122,99	384.516,37	0,00		2.722.639,36
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	0,00	0,00	0,00		0,00	3.080,80	0,00	0,00		3.080,80
7. Sonstige Verbindlichkeiten	258.358,47	0,10	0,00		258.358,57	218.827,65	0,00	0,00		218.827,65
- davon aus Steuern	27.301,46	0,00	0,00		27.301,46	23.131,05	0,00	0,00		23.131,05
	66.117.271,50	106.417.735,41	202.616.993,40		375.152.000,31	57.579.461,88	76.970.373,17	228.604.710,41		363.154.545,46

Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Anteilsbesitz zum 31.12.2025

Konsolidierungskreis	Anteil am Kapital (in %)
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 2025

1. Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns	2
2. Wirtschaftsbericht	3
2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	3
2.2 Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH	5
2.3 Geschäftsverlauf	7
2.3.1 Bewirtschaftungstätigkeit	8
2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung	9
2.3.3 Personal und Organisation	11
2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns	13
2.4.1 Vermögenslage	13
2.4.2 Finanzlage	15
2.4.3 Ertragslage	16
2.4.4 Gesamtaussage	18
3. Chancen- und Risikobericht	18
4. Prognosebericht	27

1. Grundlagen des Unternehmens/des Konzerns

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG mbH) ist mit rund 17.400 Wohnungen größter Vermieter in Halle (Saale). Die Bewirtschaftung und Vermarktung der Wohnungen orientiert sich am Gesellschaftsvertrag, wonach der Gegenstand/der Zweck der Gesellschaft vorrangig in einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung besteht.

Zu den strategischen Zielstellungen zur nachhaltigen Sicherung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit der Gesellschaft gehören:

- die soziale und ökologische Bewirtschaftung durch kundenorientiertes Quartiers- und Sozialmanagement,
- die Sicherung und Steigerung der Einnahmen durch Erwirtschaftung höherer Einnahmeüberschüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit,
- der Erhalt und die Stärkung des Kerngeschäfts durch Abschluss des ersten Investitionszyklus,
- die Sicherung der Kapitaldienstfähigkeit durch konstante Schulden im Bestand in Relation zur Einnahmenentwicklung und
- die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Portfolios durch Verbesserung der ökologischen Bilanz im Immobilienbestand.

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

Der Konzern umfasst neben dem Mutterunternehmen HWG mbH als konsolidierte Gesellschaft das Tochterunternehmen HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, (HWG KG).

Die HWG KG hält die im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Geschäft im Jahr 2008 von der HWG mbH erworbenen Wohnungsbestände bilanziell in ihrem Anlagevermögen. Die HWG KG verfügt über kein Personal. Die Bestände werden durch das Personal der Muttergesellschaft im Rahmen der gewerblichen Weitervermietung bewirtschaftet.

Die Ausführungen im Lagebericht zur Gesellschaft gelten, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, für die HWG mbH und den Konzern gleichermaßen.

Die HWG GmbH ist zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Halle (Saale) verpflichtet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Für die Bestimmung der Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 lagen Mitte Januar 2025 noch nicht alle Daten vor. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2 Prozent gestiegen. Die Wirtschaftsleistung ist somit nach zwei Jahren der Rezession wieder leicht gewachsen. Wesentlichster Aspekt hierfür sind die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates, während die Exporte und die Investitionstätigkeit rückläufig waren.¹

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung bleibt leicht negativ und verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen differenziert. Neben dem verarbeitenden Gewerbe sank insbesondere die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe aufgrund der hohen Baupreise mit -3,6 Prozent nochmals deutlich. Betroffen hiervon waren vordergründig der Hochbau und das Ausbaugewerbe.²

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von rund 46,0 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Wert damit entgegen dem langjährigen Trend weitgehend unverändert.³ Dies wirkt sich auch 2025 auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote ist leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent gestiegen.⁴

Die gesamtwirtschaftliche Lage sowie die sonstigen schwierigen Rahmenbedingungen hatten Auswirkungen auf die Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale). Die Arbeitslosenquote der Stadt Halle (Saale) entwickelte sich analog dem gesamtdeutschen Trend und stieg vom III. Quartal 2024 bis zum III. Quartal 2025 um 0,3 Prozentpunkte auf 10,5 Prozent an.⁵

¹ Pressemitteilung Nr. 017/2026 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2026

² Pressemitteilung Nr. 017/2026 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2026

³ Pressemitteilung Nr. 017/2026 des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2026

⁴ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 13211-0001 vom 19.01.2026

⁵ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 3/2025 S. 35

Die Zahl der Einwohner in der Stadt Halle (Saale) ist im Jahr 2025 das zweite Jahr in Folge zurückgegangen. Zum Ende des Jahres wohnten mit etwa 242.830 Einwohnern ca. 0,3 Prozent weniger Einwohner in der Stadt.⁶ Ursächlich für die Entwicklung im Jahr 2025 ist der negative Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung, welcher durch Wanderungsgewinne nicht kompensiert werden konnte.⁷

Die Inflationsrate hat sich in Deutschland im Jahr 2025 mit einem Jahresdurchschnitt von 2,2 Prozent auf Vorjahresniveau stabilisiert.⁸ Die in Sachsen-Anhalt gemessene Jahresteu-
erungsrate lag mit 2,3 Prozent auf ähnlichem Niveau.⁹

Die Teuerungsraten bei den Nettokaltmieten haben sich analog der allgemeinen Preisentwicklung weitgehend stabil gezeigt. Während die Teuerungsrate in Deutschland mit 2,1 Prozent auf dem Vorjahresniveau liegt¹⁰, ist diese in Sachsen-Anhalt nach dem deutlichen Anstieg im Vorjahr wieder leicht zurückgegangen auf 1,6 Prozent. Sie liegt damit weiterhin unter dem bundesweiten Niveau¹¹.

Die Wohnnebenkosten entwickelten sich in Sachsen-Anhalt im Jahr 2025 differenziert. Die Energiepreise sind entgegen den Vorjahren zurückgegangen. Dafür haben die Bereiche Müllentsorgung und Wasserversorgung einen deutlichen Preissprung um jeweils 10 Prozent erfahren. Die übrigen Wohnnebenkosten entwickelten in etwa im Bereich der allgemeinen Inflation.¹²

Die Teuerungsraten bei den Baupreisen haben sich das zweite Jahr in Folge auf einem leicht erhöhten Niveau stabilisiert. Der Preisindex für die Bauwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt für Wohngebäude nahm im Jahr 2025 um 3,4 Prozent zu. Die Preise für die Instandhaltung sind im gleichen Zeitraum um 4,0 Prozent gestiegen.¹³ Die Baupreise sind nach den Jahren der starken Preisanstiege weiterhin sehr hoch. Sie liegen zwischen 40 und 50 Prozent höher als vor 5 Jahren.

⁶ Vorabinformation der Stadt Halle (Saale) zum Quartalsbericht 4/2024; Datenabruf vom 30.01.2025

⁷ Quartalsbericht der Stadt Halle (Saale) 3/2025 S. 12

⁸ Pressemitteilung Nr. 19/2026 des Statistischen Bundesamtes vom 16.01.2026

⁹ Pressemitteilung Nr. 3/2026 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 07.01.2026

¹⁰ Pressemitteilung Nr. 20/2025 des Statistischen Bundesamtes vom 16.01.2025; Pressemitteilung Nr. 19/2026 des Statistischen Bundesamtes vom 16.01.2026

¹¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61111-0001 vom 19.01.2026

¹² Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61111-0001 vom 19.01.2026

¹³ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 vom 19.01.2026

Insgesamt erhöhten sich damit auch im Berichtsjahr in der Immobilienwirtschaft die Ausgabenpositionen wiederholt stärker als die Einnahmenpositionen.

2.2 Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH

Die Wohnungswirtschaft befindet sich insgesamt im Wandel und muss sich nach vielen Jahren stabiler Rahmenbedingungen insbesondere mit den Themenfeldern Klimawandel, der demografischen Entwicklung und der zunehmenden Digitalisierung auseinandersetzen. Hinzu kommen wirtschaftliche und politische Krisen, welche beispielsweise durch Bevölkerungsbewegungen oder Preisentwicklungen Auswirkungen auf das Geschäftsfeld der Gesellschaft haben.

Die Entwicklung der Gesellschaft war somit im abgelaufenen Geschäftsjahr von zahlreichen herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt. Diese werden auch in den kommenden Jahren das Handeln der Gesellschaft beeinflussen. Durch das kumulierte Auftreten dieser Herausforderungen wird der Umgang damit noch anspruchsvoller.

Aus all diesen Rahmenbedingungen ergibt sich neben der ordnungsgemäßen Bestandserhaltung und -bewirtschaftung erheblicher Investitions- und somit Kapitalbedarf. Gleichzeitig werden durch die Mietgesetzgebung die finanziellen Spielräume von Wohnungsunternehmen auf der Einnahmenseite begrenzt. Die Nebenkostenentwicklung ist ein weiterer negativ wirkender Aspekt.

Details zu den einzelnen Herausforderungen werden auch unter dem Punkt 3 (Chancen- und Risikobericht) ausgeführt.

Durch die Ausschüttungserwartung der Gesellschafterin wird das Leistungsvermögen der Gesellschaft in diesem Umfeld zusätzlich eingeschränkt. In den aktuellen Planungen von Gesellschafterin und Gesellschaft wird weiterhin von einer Gewinnausschüttung in Höhe von 2,5 Mio. € jährlich ausgegangen. Bestrebungen zur erneuten sukzessiven Erhöhung der Gewinnausschüttung im Zuge der Haushaltsverhandlungen für 2026 waren bisher nicht mehrheitsfähig. Die Stadt Halle (Saale) unterliegt seit Beginn des Jahres 2026 einer vorläufigen Haushaltsführung. Die Gesellschaft kann noch nicht verbindlich davon ausgehen, dass es keine Beschlüsse für Gewinnausschüttungen über das bisher geplante Maß hinaus gibt.

Die Gesellschaft bewertet die Risiken/Rahmenbedingung bei jeder Unternehmensplanung, so auch für das Jahr 2026, und passt Planungsparameter soweit möglich an. Bei schwer kalkulierbaren Risiken werden Vorsorgemaßnahmen getroffen. Zudem überprüft die Gesellschaft jährlich ihre strategische Ausrichtung und erarbeitet für die größten Handlungsfelder konkrete längerfristige Konzepte (z. B. Klimapfad zur Erreichung der Klimaneutralität) oder setzt diese bereits um (z. B. Digitale Roadmap).

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 Wohnungsversorgung“ übernommen. Diese besteht fort und ist in den Planungen der Gesellschaft berücksichtigt.

Die Gesellschaft profitiert mit ihrem diversifizierten Portfolio von den Wanderungspräferenzen. Die Lagevorteile von Teilen ihres Portfolios und dessen weitere Sanierung stabilisieren ihre Marktposition. Allerdings werden die Möglichkeiten wie in den letzten Jahren, unterschiedliche Entwicklungstendenzen innerhalb des Portfolios bei beispielsweise lagebenachteiligten Quartieren auszugleichen, mit zunehmenden Sanierungsgrad und aufgrund der hohen Baukosten geringer.

Insbesondere in Bestände in innenstadtnahen Stadtteilen hat die Gesellschaft investiert und dort auch für die nächsten Jahre einen Investitionsschwerpunkt gesetzt. Ein weiterer Investitionsschwerpunkt der Gesellschaft liegt in den Großwohnsiedlungen. Diese Teilmärkte haben sich in der Vergangenheit durch Investitionen in Verbindung mit Rückbau und Quartiersarbeit konsolidiert, weshalb die Gesellschaft ihre Quartiersarbeit und die Investitionstätigkeit fortsetzen wird.

Weiterhin wird das Investitionsprogramm zukünftig von klimapolitischen Vorgaben geprägt sein. Die energetische Ertüchtigung der Wohnimmobilien ist bereits jetzt Bestandteil der Planungen der Gesellschaft. Der Austausch von Heizgeräten mit fossilen Brennstoffen wurde nach Vorlage des ersten Entwurfes der Wärmeplanung der Stadt Halle (Saale) bei der Planung ab dem Jahr 2026 konkretisiert. Derzeit werden noch etwa 3.500 Wohnungen durch den Betrieb von Gasanlagen mit Wärme und Warmwasser versorgt.

2.3 Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft nutzt zur Steuerung finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Diese geben auch Auskunft zum Geschäftsverlauf. Zu den wichtigsten Leistungsindikatoren gehören:

- Jahresergebnis
- Einnahmen aus Bewirtschaftungstätigkeit (Soll-Miete) sowie Erlösschmälerung
- Wohnungsleerstand
- Bestandsinvestitionen (Modernisierung und Instandhaltung/Instandsetzung)

Im Geschäftsjahr 2025 haben sowohl die Muttergesellschaft als auch der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet.

Das Jahresergebnis 2025 ist überplanmäßig. Wesentliche Ursachen der positiven Planabweichung sind zahlungsunwirksam. Sie betreffen maßgeblich die Auflösung passiver latenter Steuern.

In der Bewirtschaftung wurde das wichtigste wirtschaftliche Leistungsziel, die Einnahmen aus der Vermietung, übertroffen, obwohl die angestrebte Leerstandsquote nicht ganz erreicht wurde.

Im Zuge der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen kam es im Jahr 2025 zu Änderungen. Mit drei Investitionsprojekten wurde zur Investitionsbeschleunigung außerplanmäßig mit der Bauvorbereitung und teilweise auch der Bauausführung begonnen. Zudem wurden außerplanmäßig für zwei Immobilien entsprechende Verpflichtungsgeschäfte zum Ankauf abgeschlossen. Bei zwei Investitionsprojekten traten Prozessstörungen auf.

Weiteres zu den einzelnen Leistungsindikatoren wird unter den Punkten 2.3.1 Bewirtschaftungstätigkeit, 2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung sowie 2.4.3 Ertragslage ausgeführt.

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

2.3.1 Bewirtschaftungstätigkeit

Die Bewirtschaftungstätigkeit bildet das Kerngeschäft der Muttergesellschaft HWG mbH. Schwerpunkt ist die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen im eigenen Bestand sowie in den angemieteten Beständen des Tochterunternehmens HWG KG.

Der bewirtschaftete Bestand im Konzern ist im Vergleich zum Vorjahr mit 17.391 Wohnungen und 274 Gewerbeeinheiten weitgehend unverändert. Zehn Wohnungsabgänge aufgrund einer Option zum Abschluss und Vollzug eines Erbbaurechtsvertrages sowie aufgrund von Grundrissänderungen bei Investitionen sind entgegen den Planungen noch nicht erfolgt.

Durch einen Ankauf in der Altstadt zur Grundstücksarrondierung wurden zwei Gewerbeeinheiten neu im Bestand aufgenommen. Darüber hinaus gab es im Bestand nur geringfügige Änderungen resultierend aus Investitionen oder Nutzungsänderungen.

Im Jahr 2026 wird sich der Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten durch die Abwicklungen eines weiteren Ankaufs im Paulusviertel nochmals leicht erhöhen. Ungeachtet dessen geht die Gesellschaft aktuell in ihrer mittelfristigen Planung von einem zu bewirtschaftenden Bestand auf dem derzeitigen Niveau aus.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das geplante Leerstandsziel nicht erreicht. Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,8 Prozentpunkte auf 6,5 Prozent gestiegen. Geplant war unter Berücksichtigung von Sanierungen im unbewohnten Zustand ein Leerstandsziel von 6,1 Prozent.

Wesentliche Planabweichungen beim Leerstand konzentrieren sich auf zwei Wirtschaftseinheiten. Bei einer Wirtschaftseinheit in der Silberhöhe führte ein Brandschaden mit daraus resultierendem Instandsetzungsbedarf zu dem erhöhten Leerstand. Bei einer weiteren Wirtschaftseinheit in der Südstadt plant die Gesellschaft in den kommenden zwei Jahren die Bewirtschaftungsstrategie zu ändern, weshalb im laufenden Jahr außerplanmäßig mit dem passiven Leerzug begonnen wurde. Die Leerstandsauswirkungen aus diesen zwei Wirtschaftseinheiten entsprechen etwa dem Saldo der Planabweichung.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit, insbesondere die Soll-Mieten als zentrale Ertragskomponente der Gesellschaft, erhöhten sich im Berichtsjahr um 3,8 Prozent auf

rund EUR 81,1 Mio. Damit wurden die im Wirtschaftsplan vorgesehenen EUR 80 Mio. deutlich überschritten.

Die um die Erlösschmälerungen infolge von Leerständen bereinigten Sollmieten entwickelten sich im Berichtsjahr über Plan und konnten um 3,3 Prozent gesteigert werden. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand nahmen zwar aufgrund der höheren Leerstandsquote zu, blieben jedoch hinter dem Anstieg zurück, der angesichts der Leerstandsentwicklung und des gestiegenen Mietniveaus zu erwarten gewesen wäre.

Diese positive Umsatzentwicklung aus Sollmieten wurde insbesondere durch Neuvermietungen der Gesellschaft bei Fluktuation und nach dem Abschluss von Investitionsmaßnahmen gestützt. Darüber hinaus haben inflationsausgleichende Mietanpassungen im Bestand dazu beigetragen. Mietanpassungen erfolgen dabei immer unter Berücksichtigung der Quartiers-, Lage- und Ausstattungsqualitäten.

2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung

Bauleistungen

Das realisierte Bauinvestitionsvolumen fällt mit ca. EUR 26,4 Mio. etwa EUR 1,1 Mio. leicht unter Plan aus. Die wesentlichsten Abweichungen haben sich durch Leistungsverchiebungen oder einen veränderten Leistungsumfang ergeben.

So hat sich die Leistungserbringung im Wertumfang von etwa EUR 1,3 Mio. bei einem Bauvorhaben in der Südlichen Innenstadt aufgrund von Bauzeitverzögerungen in der Sphäre der Auftragnehmerin teilweise bis ins Jahr 2026 verschoben. Bei einem Bauvorhaben konnten Projektkosten in Höhe von ca. EUR 1,2 Mio. eingespart werden.

Bei der Herrichtung eines Bürostandortes als Auftragsbau haben sich die Kosten durch Leistungsverchiebungen und insbesondere durch Leistungserweiterungen aufgrund unvorhersehbarer Bauschäden um ca. EUR 2,8 Mio. erhöht. Zudem wurde mit einer fördermittelgestützten Maßnahme und einem Auftragsbau außerplanmäßig im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen. Hierfür wurden bereits Leistungen im Wertumfang von ca. EUR 1,2 Mio. erbracht.

Des Weiteren gibt es Abweichungen, die mit Verschiebungen/Verzögerungen und veränderten Prioritäten bei Bauvorbereitungsprojekten im Zusammenhang stehen. Dies betrifft

zum einen eine städtebauliche Neubau- und Sanierungsmaßnahme in der Altstadt. Zum anderen wurden ein Klimapilotprojekt und eine Maßnahme mit dem Schwerpunkt des Leerstandsabbaus zu Lasten anderer laufender Vorbereitungsprojekte vorgezogen. Hierdurch wurden für 2025 geplante finanzielle Mittel in Höhe von ca. EUR 1,1 Mio. in Folgeperioden verschoben.

In der Planung für das Jahr 2025 standen zusätzliche Mittel für Maßnahmen zur Klimaneutralität und Nachhaltigkeit in Höhe von EUR 1,0 Mio. zur Verfügung. Die Gesellschaft hat 2025 dafür an zwei Standorten PV-Anlagen errichtet sowie in zwei Quartieren mit etwa 250 Wohnungen die Voraussetzungen für die Umstellung von Gas- auf Fernwärmenutzung geschaffen.

Die Investitionsplanung 2025 sah vor, dass für fast 400 Wohnungen umfassende wohnwertverbessernde Maßnahmen im Rahmen von Sanierungen im bewohnten Zustand beginnen werden. Im Rahmen der umgesetzten Bautätigkeit der HWG mbH wurden etwa 240 Wohnungen und ein Bürostandort in 2025 fertig gestellt. Die Fertigstellung von ca. 90 Wohnungen des Bauvorhabens in der Südlichen Innenstadt ist nach derzeitigem Bautenstand im Verlauf des ersten Halbjahres 2026 zu erwarten. Der zweite Bauabschnitt eines Bauvorhabens in Heide-Nord mit ca. 60 Wohnungen wird im Jahr 2026 umgesetzt und abgeschlossen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen (Fremd- und Eigenleistungen) wurden mit rund EUR 24,8 Mio. planmäßig realisiert. Schwerpunkte waren neben der laufenden Instandhaltung die Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung sowie größere Instandsetzungsmaßnahmen, wie beispielsweise Strangsanierungen.

Die Tochtergesellschaft HWG KG hat keine Investitionstätigkeit.

Grundstücksverkehr

Für die Unternehmensentwicklung relevante An- und Verkäufe hatte die Gesellschaft für das Jahr 2025 nicht geplant. Im Laufe des Geschäftsjahres haben sich für die Gesellschaft jedoch am Immobilienmarkt zwei Chancen zur Portfoliooptimierung ergeben. Deshalb wurden Grundstückskaufverträge zum Erwerb von einer Immobilie im Paulusviertel und einer Immobilie in der Altstadt abgeschlossen. Beide Objekte grenzen unmittelbar an Bestände der Gesellschaft und tragen zur Steigerung der Umsätze bei.

Die Ankäufe umfassen insgesamt 62 Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und mehr als 60 Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 7.000 m². Die vereinbarten Kaufpreise wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits vollständig gezahlt. Der Besitzübergang erfolgte im Jahr 2025 bzw. bei dem Objekt im Paulusviertel zum Jahresbeginn 2026.

Veränderungen im Grundstücksbestand fanden zudem im Zuge der Vorbereitung von Investitionsmaßnahmen zur Grundstücksbereinigung statt.

2.3.3 Personal und Organisation

Zum 31. Dezember 2025 hatte der Konzern 276 Beschäftigte. Die Zahl der Beschäftigten lag damit etwa auf Vorjahresniveau (31. Dezember 2024: 273 Beschäftigte). Alle Beschäftigten sind der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG beschäftigt kein Personal.

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte die HWG mbH vier Auszubildende in kaufmännischen sowie zwei Auszubildende in handwerklichen Berufen.

Die Vergütung der Beschäftigten erfolgte nach den Tarifverträgen für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Mit der Schaffung des neuen Geschäftsbereiches Personal/IT/Zentrale Dienste und der Anpassung der fachlichen Ausrichtung der Abteilung Portfoliomanagement hat die Gesellschaft wesentliche interne Dienstleistungen der Gesellschaft im Geschäftsjahr an den aktuellen und zukünftigen Handlungserfordernissen neu ausgerichtet.

Die Gesellschaft hat sich mit der Verabschiedung des Leitbildes „Arbeitswelt der Zukunft“ im Geschäftsjahr auf strategische Leitlinien für die aktive Gestaltung der Arbeitswelt der Zukunft bis 2035 verständigt. Die Leitlinien wurden in enger Einbindung der Beschäftigten erarbeitet.

Die Digitalisierungsschwerpunkte lagen im Geschäftsjahr insbesondere auf dem Dokumentenmanagement sowie Künstlicher Intelligenz. In diesem Zusammenhang wurde ein Dokumentenmanagementsystem produktiv gesetzt. Des Weiteren wurde eine betriebliche Leitlinie zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) erarbeitet. Alle Beschäftigten wurden auf dieser Grundlage für den Einsatz von KI-Anwendungen geschult.

Die familienbewusste Personalpolitik der Gesellschaft und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist seit dem Jahr 2012 zertifiziert. Seit dem Jahr 2023 bekennt sich die Gesellschaft zudem zur „Charta der Vielfalt“. Das Unternehmen bringt auf diese Weise die vorurteilsfreie Wertschätzung aller Beschäftigten unabhängig von Alter, ethnischer Herkunft und Nationalität, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, körperlichen und geistigen Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung, sexueller Orientierung sowie sozialer Herkunft zum Ausdruck. Im Rahmen einer Workshop-Reihe wurden im Geschäftsjahr rund 60 Mitarbeitende aus dem handwerklichen Bereich zu Diversity-Themen geschult.

Im Rahmen des Engagements für Inklusion und Teilhabe am Arbeitsmarkt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr zudem Jugendliche und Erwachsene mit Behinderungen, die auf der Suche nach Perspektiven für ihre berufliche Zukunft sind, unterstützt.

Seit dem Geschäftsjahr 2025 setzt die Gesellschaft zur Förderung der Elektromobilität erstmalig Elektrotransporter und Elektrofahrräder in den Quartieren ein. Insgesamt 17 Elektro- und Hybridfahrzeuge sowie sechs Elektrofahrräder hat die Gesellschaft im Einsatz.

2.4 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens/des Konzerns

2.4.1 Vermögenslage

Die Entwicklung des Anlagevermögens wurde im Berichtszeitraum wesentlich durch Bauinvestitionen und zwei Grundstückserwerbe, die zu einer Erhöhung des Vermögensbestands führen, sowie durch planmäßige Abschreibungen, die den Bestand entsprechend mindern, geprägt.

Der Anstieg der Vorräte betrifft noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit.

Konzern	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%	Veränderung TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	691.152	94,3	669.413	94,0	21.739
Langfristige Forderungen	1.862	0,3	2.078	0,3	-216
Vorräte	33.242	4,5	30.983	4,4	2.259
Kurzfristige Forderungen	4.093	0,6	4.061	0,6	32
Flüssige Mittel	2.154	0,3	5.018	0,7	-2.864
Übrige Aktiva (RAP)	287	0,0	196	0,0	91
Gesamtvermögen	732.790	100,0	711.749	100,0	21.041

HWG mbH	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%	Veränderung TEUR
Vermögen					
Anlagevermögen	638.976	88,9	615.816	88,6	23.160
Langfristige Forderungen	24.954	3,5	23.377	3,4	1.577
Vorräte	33.242	4,6	30.983	4,5	2.259
Kurzfristige Forderungen	3.125	0,4	2.881	0,4	244
Flüssige Mittel	2.154	0,3	5.018	0,7	-2.864
Übrige Aktiva (RAP)	16.163	2,3	16.550	2,4	-387
Gesamtvermögen	718.614	100,0	694.625	100,0	23.989

Die Entwicklung der Passivseite der Bilanz im Geschäftsjahr sowohl im Konzern- als auch im Jahresabschluss resultiert aus dem Anstieg des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss und aus der Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr (Darlehen, Lieferungen und Leistungen) und Rückstellungen (ausstehende Rechnungen).

Konzern	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%	Veränderung TEUR
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	339.804	46,4	331.613	46,6	8.191
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	320.304	43,7	319.292	44,9	1.012
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	72.682	9,9	60.844	8,5	11.838
Gesamtkapital	732.790	100,0	711.749	100,0	21.041

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

HWG mbH	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%	Veränderung TEUR
Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital*	361.510	50,3	351.292	50,6	10.218
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	288.513	40,2	286.690	41,3	1.823
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	68.591	9,5	56.643	8,1	11.948
Gesamtkapital	718.614	100,0	694.625	100,0	23.989

* Wirtschaftliches Eigenkapital = Eigenkapital + Sonderposten

Grundstücke und Gebäude wurden mittels Ertragswertverfahren bzw. Bodenwertvergleich bewertet. Im Ergebnis der jährlichen Überprüfungen kam es im Saldo aus außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 253 HGB und Zuschreibungen zu einer Erhöhung der Buchwerte um TEUR 507 (Vorjahr: TEUR 2.138).

Zuschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen beeinflussten die Jahresergebnisse des Geschäftsjahres im Konzern und der HWG mbH ohne Liquiditätsauswirkung.

2.4.2 Finanzlage

Die **Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit** sind sowohl im Konzern als auch in der HWG mbH im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr waren im Geschäftsjahr keine hohen Verbindlichkeiten an Mietende im Zuge der Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu erstatten.

Konzern	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.598	25.426	11.172
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.485	-14.284	-20.201
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.977	-10.492	5.515
Zahlungswirksame Veränderungen	-2.864	650	-3.514
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.018	4.368	650
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.154	5.018	-2.864

HWG mbH	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	31.661	20.791	10.870
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.225	-15.498	-19.727
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	700	-4.643	5.343
Zahlungswirksame Veränderungen	-2.864	650	-3.514
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.018	4.368	650
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.154	5.018	-2.864

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus der Bautätigkeit sowie Grundstückankäufen. (siehe Kapitel 2.3.2 Bestands- und Quartiersentwicklung).

Die Verbesserungen der **Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich daraus, dass Neuaufnahmen höher und Tilgungen niedriger ausfielen. Zudem war eine geringere Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin zu leisten.

Die Unterschiede zwischen Konzern und HWG mbH ergeben sich aus den im Konzern höheren Zins- und Tilgungszahlungen für Darlehen aufgrund der Verbindlichkeiten der HWG KG.

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrug TEUR 295.269 (Vj. TEUR 285.019), im Konzern TEUR 331.224 (Vj. TEUR 324.219). Darin enthalten sind endfällige Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 33.500 (Vj. TEUR 33.500).

Das Finanz- und Risikomanagement der Gesellschaft und des Konzerns zielt auf die Sicherung der Liquidität der Gesellschaft als Basis für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit und die Erfüllung darlehensvertraglicher und sonstiger Verpflichtungen ab.

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 19.099 (Vj. TEUR 8.155) waren zum Berichtsstichtag vertraglich vereinbart, aber noch nicht abgerufen.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug zum Berichtsstichtag TEUR 6.000 (Vj. TEUR 6.000). Es gab keine Liquiditätsengpässe, die eine Inanspruchnahme erforderlich machten.

Am Abschlussstichtag bestehen Verträge für noch zu erbringende Bauleistungen in Höhe von TEUR 16.535 (Vj. TEUR 6.276).

2.4.3 Ertragslage

Konzern	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	15.108	17.593	-2.485
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-7.710	-7.273	-437
Neutrales Ergebnis	3.317	6.604	-3.287
Ergebnis vor Ertragsteuern	10.715	16.924	-6.209
Ertragsteuern	-215	918	-1.133
Jahresergebnis	10.930	16.006	-5.076

HWG mbH	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsergebnis	13.125	15.617	-2.492
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-6.018	-5.469	-549
Neutrales Ergebnis	3.311	6.600	-3.289
Ergebnis vor Ertragsteuern	10.418	16.748	-6.330
Ertragsteuern	-2.538	-404	-2.134
Jahresergebnis	12.956	17.152	-4.196

Konzern und HWG mbH weisen erneut Jahresüberschüsse aus.

Das **Betriebsergebnis** ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Die Umsatzerlöse, von denen 98 Prozent (Vj. 99 Prozent) aus der Bewirtschaftung stammen, stiegen um 3,9 Prozent. Gleichzeitig erhöhten sich der Aufwand für bezogene Leistungen (Bewirtschaftung, Instandhaltung) um 9,6 Prozent und der Personalaufwand infolge tariflicher Entwicklungen um 6,7 Prozent. Die Mietentwicklung konnte diesen Kostenanstieg im Geschäftsjahr nicht vollständig ausgleichen. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Abschnitt 2.3.1.

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** ging zurück, da steigende Zinsaufwendungen nicht vollständig durch Zinserträge ausgeglichen werden konnten. Im Konzern ist der Zinsaufwand höher, weil hier die Darlehenszinsen für den Erwerb der Bestände durch die HWG KG enthalten sind.

Das **neutrale Ergebnis** beinhaltet sonstige betriebliche Erträge und Zinsen, die nicht dem betrieblichen Leistungsprozess zuzuordnen oder periodenfremd sind. Dazu zählten im Geschäftsjahr im Wesentlichen:

- Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens nach Überprüfung der Werthaltigkeit (TEUR 520; Vj. TEUR 2.238)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 2.469; Vj. TEUR 2.477)
- Erträge aus Wertschöpfungen und Nutzungsentgelten für Gestattungen (TEUR 796; Vj. TEUR 1.043)
- Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen (TEUR 611; Vj. TEUR 577)
- Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 65; Vj. TEUR 282)

- Aufwand aus Abzinsung der Kaufpreisforderung Gebäudeanteil Erbbaurechtsverträge (TEUR 103, Vj. TEUR 16)
- Verluste aus Abgang früherer Anlagezugänge (TEUR 927; Vj. TEUR 46)
- Aufwand für Spenden (TEUR 113; Vj. TEUR 61)

Der **Ertragssteueraufwand** berücksichtigt einen Überhang passiver latenter Steuern. Aktive latente Steuern aus nutzbaren Verlustvorträgen werden dabei - unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – bis zur Höhe dieses Überhangs einbezogen. Im Geschäftsjahr verringerte sich der Passivüberhang sowohl bei der HWG mbH (TEUR -2.215; Vj. -517) als auch im Konzern (TEUR 108; Vj. 805). Ein wesentlicher Grund ist die schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes durch das steuerliche Investitionssofortprogramm.

2.4.4 Gesamtaussage

Die Ertragslage ist stabil. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die HWG mbH war und ist jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

3. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft setzt ihr Risikomanagement wie in den Vorjahren fort. Das den Konzern umfassende System erfasst, bewertet und überwacht frühzeitig mögliche Risiken. Es umfasst dabei insbesondere mittel- und langfristige Risiken mit Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Umsetzung orientiert sich an den strategischen Zielen und soll die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit sichern. Die Ziele und Maßnahmen wurden 2025 überprüft und auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen unverändert beibehalten.

Ein zentraler Bestandteil des Risikomanagements ist die jährliche Risikoinventur. Dabei wird die Risikomatrix zur Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadenhöhen überprüft. Die Ergebnisse fließen in die Planungen der Gesellschaft ein. Risiken mit hohem Schadenspotential und mittel- bis langfristiger Eintrittswahrscheinlichkeit – etwa Zinsänderungsrisiken – werden in der strategischen Planung nach der Nettomethode berücksichtigt. Annahmen zu Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe werden eingearbeitet, so dass die Auswirkungen dieser Risiken auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gut steuerbar eingeschätzt werden.

Die Anwendung der Nettomethode bietet zugleich Chancen. Sollten sich die zugrunde gelegten Annahmen günstiger entwickeln als ursprünglich prognostiziert, resultieren hieraus positive Effekte auf das Geschäftsergebnis. Diese Ergebnisverbesserungen können wiederum zur Kompensation nachteiliger Entwicklungen herangezogen werden.

Typische Risiken der Geschäftstätigkeit, welche sich abgesehen von der Eintrittswahrscheinlichkeit kurzfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten, werden im Rahmen des Risikomanagements quantifiziert. Dazu gehörten im Jahr 2025 insbesondere das Risiko von Mietertrag und Leerstand, das Nebenkostenrisiko, das Baukostenrisiko sowie das Liquiditätsrisiko. Eine Über- oder Unterschreitung der aus der Jahresplanung abgeleiteten Messgrößen führt frühzeitig zu Steuerungsmaßnahmen.

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
- im Jahr 2024 eingeführter Mietspiegel
- Nebenkostenentwicklung
- Preissteigerungen/hohe Preise in allen Konsumsegmenten

Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Halle (Saale) ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil geblieben. Die allgemeine und die lagebezogene Entwicklung am Mietwohnungsmarkt sind allerdings weiterhin differenziert. Es ist davon auszugehen, dass dies auch künftig der Fall ist. Die Annahme wird von der aktuellen und der in Arbeit befindlichen Bevölkerungsprognose 2045 der Stadt Halle (Saale) gestützt.

Einige Stadtteile konnten nicht in dem gleichen Maße von den insgesamt positiven Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale) profitieren. Dies gilt beispielsweise für die Großwohnsiedlungen. Auch wenn sich hier 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 moderat eingeschätzt werden kann.

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. vorgenommen werden.

Die Durchsetzbarkeit von Mietanpassungen wird durch den im Jahr 2024 eingeführten und im Jahr 2025 mit Wirkung zum 01.01.2026 fortgeschriebenen Mietspiegel begünstigt. Entsprechende Mieterhöhungen konnten im Jahr 2025 umgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgten Mietanpassungen an die ortsübliche Marktmiete im Rahmen der Neuvermietung bei Fluktuation.

Die Preissteigerungen in allen Konsumsegmenten sowie die aktuelle gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bergen jedoch das Risiko, dass Mietanpassungen unter Berücksichtigung der Kaufkraft der Bevölkerung nicht realisierbar sind. Da die Realeinkommen der Bevölkerung trotz der wirtschaftlichen Entwicklung das vierte Jahr in Folge gestiegen sind, ist dieses Risiko derzeit begrenzt. Grundlage für die Realeinkommensentwicklung waren im Jahr 2025 insbesondere die deutlich gestiegenen Löhne und Gehälter.¹⁴

¹⁴ Dokumentation zur Pressekonferenz des Statistischen Bundesamtes vom 15.01.2026, Seiten 16/17

Dies zeigt sich auch in der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft im vergangenen Jahr. Die Umsätze aus Sollmieten sind deutlich gestiegen. Der Vermietungsstand blieb abgesehen von objektkonkreten Sondereffekten stabil. Die Erlösschmälerung ist im Verhältnis zur Mieten- und Leerstandsentwicklung geringfügiger gestiegen.

Dennoch muss die weitere Entwicklung der Kaufkraft und damit der Zahlungsbereitschaft und Zahlungsmöglichkeit der Mieterschaft weiter beobachtet werden. Belastend kann sich dabei die weitere Nebenkostenentwicklung auswirken.

Mietanpassungen unter Berücksichtigung von Quartiers-, Lage- und Ausstattungsqualitäten sowie ein funktionierendes Sozialmanagement werden im Interesse der Erreichung der Unternehmensziele weiterhin eine hohe Bedeutung haben.

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 hohem Investitionsbedarf ein. Weitere begrenzende Maßnahmen, zum Beispiel in Bezug auf Staffelmieten, stehen derzeit im politischen Raum zur Diskussion. 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 verbundenen Risiken sind seit einigen Jahren höher zu bewerten. Deutlich steigende Ausgaben für die Wohnnebenkosten belasten zunehmend die Haushaltseinkommen und begrenzen die Potentiale im Hinblick auf die Entwicklung der Nettokaltmiete, auch wenn im Berichtsjahr die Wohnnebenkosten in vielen Bereichen stabil geblieben oder leicht gesunken sind. Letzteres betrifft insbesondere die Preise für Haushaltsenergie, wenngleich diese weiterhin teilweise auf einem hohen Niveau sind. Deutliche Preissteigerungen waren im Jahr 2025 bei der Wasserversorgung und der Müllentsorgung zu verzeichnen.¹⁵

¹⁵ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61111-0002 vom 27.01.2026

Zur Begrenzung von Unwägbarkeiten bei den Wohnnebenkostenpositionen mit stärkeren Preisschwankungen strebt die Gesellschaft mehrjährige Verträge zur Sicherung des Preisniveaus für die Mieterschaft an. So hat die Gesellschaft beispielsweise einen Dreijahresvertrages bis 2026 für Allgemeinstrom, Gas und Fernwärme mit dem ortsansässigen Energieversorger abgeschlossen und für den Zeitraum 2027 bis 2029 neu konditioniert.

Das Risiko ist aufgrund des Rückgangs der Preissteigerungsdynamik insgesamt kalkulierbarer geworden, wird aber weiterhin beobachtet.

Einfluss auf die Entwicklung der Wohnnebenkosten haben darüber hinaus das Verbraucherverhalten sowie Ausstattung, Zustand und technische Ausrüstung der Gebäude. Die Investitionstätigkeit wird deshalb in den kommenden Jahren von diesen Themenfeldern geprägt sein. Ableitungen aus den CO₂-Bilanzen sowie die Entwicklung der CO₂-Abgabe werden Umfang und Inhalt der Investitionsplanungen der nächsten Jahre mitbestimmen.

Baukostenrisiko

Das Baukostenrisiko wird maßgeblich durch Entwicklungen außerhalb des Unternehmens beeinflusst, beispielsweise durch die allgemeine Marktentwicklung des Baugewerbes. Material- und Lieferengpässe, Fachkräftemangel sowie politische Konflikte haben hier in den vergangenen Jahren zu einer erheblichen Steigerung der Baupreise geführt, welche sich jetzt auf hohem Niveau weitgehend stabilisieren. In den vergangenen zwei Jahren lag die Preissteigerung gemäß dem Baupreisindex des Landes Sachsen-Anhalt für Wohngebäude leicht über der allgemeinen Inflation. Gleiches gilt für die Instandhaltung von Wohngebäuden.¹⁶

Die erteilten Baugenehmigungen als Frühwarnindikator sind in Sachsen-Anhalt weiterhin rückläufig und haben sich damit in den letzten drei Jahren mehr als halbiert. Auch die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gingen bis November 2025 zurück.¹⁷ In Deutschland ist die Tendenz bei beiden Indikatoren erstmals seit mehreren Jahren leicht gegenläufig.¹⁸

¹⁶ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 61261-0001 vom 19.01.2026

¹⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 31111-0007 vom 19.01.2026; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 44111-0002 vom 19.01.2026

¹⁸ Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 31111-0020 vom 19.01.2026; Statistisches Bundesamt (Genesis-Datenbank) Datenabruf 44111-0009 vom 19.01.2026

Der deutliche Trend in Sachsen-Anhalt hat Auswirkungen auf die regional agierende Bau-
branche. Dies hat sich bei im abgelaufenen Geschäftsjahr und im Januar 2026 durchge-
führten Vergabeverfahren mit guten Beteiligungen gezeigt. Dennoch liegen die Baupreise
weiterhin auf hohem Niveau.

Die sehr hohen Baupreise und baurechtliche Vorgaben einerseits und die gesetzliche De-
ckelung von Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen andererseits machen die
Umsetzung von Maßnahmen wirtschaftlich anspruchsvoll. Bei Modernisierungsmaßnah-
men im Bestand bedarf es einer genauen Überprüfung von Sanierungsumfang und Sanie-
rungszeitpunkt. Komplexe und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen müssen ggf. über-
prüft werden.

Dadurch können Umsatzsteigerungs- und Nachhaltigkeitsziele teilweise nicht im erforderli-
chen Tempo erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist dieses Risiko weiter zu beobach-
ten.

Die Marktsituation wurde bei der Aufstellung der Jahresplanung 2026 und der mittelfristigen
Planung 2027 bis 2030 entsprechend berücksichtigt.

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 und aktueller Marktent-
wicklungen stellt das Baukostenrisiko ein hohes Risiko dar. Mit den Baukosten sowie den
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten steigen in der Immobilienwirtschaft bedeutende
Ausgabenpositionen weiterhin stärker als die Einnahmenpositionen. Das Risiko bedarf des-
halb weiterhin einer intensiven Beobachtung.

Zinsänderungsrisiko

Aufgrund der weiteren Stabilisierung der Inflation und der allgemeinen wirtschaftlichen Ent-
wicklungen senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins für Hauptrefinanzierungsge-
schäfte im vergangenen Jahr das zweite Jahr in Folge. Der Leitzins lag zum Ende des
Jahres bei 2,15 Prozent und somit einen Prozentpunkt unter dem Vorjahresniveau.¹⁹ Bei

¹⁹ www.bundesbank.de; Abruf vom 27.01.2025

der Immobilienfinanzierung hat sich dieser Trend nicht widerspiegelt. Hier war im vergangenen Jahr ein Zinsanstieg zu verzeichnen.

Das Zinsniveau ist seit der Zinswende wesentlich gestiegen, aber dennoch als moderat zu bewerten. Signifikante weitere Zinssteigerungen werden kurzfristig nicht erwartet.

Zinsänderungsrisiken werden, soweit absehbar, in den Unternehmensplanungen berücksichtigt. Die Gesellschaft hat ihr Beleihungsportfolio in den vergangenen Jahren permanent strukturiert und überwiegend langfristige Finanzierungen so abgeschlossen, dass keine Prolongationsspitzen entstehen. Daher gilt das Zinsänderungsrisiko als steuerbar. Im Rahmen von Bauinvestitionen stellt es jedoch bei zugleich hohen Baukosten weiterhin einen wesentlichen Einflussfaktor für die Wirtschaftlichkeit dar. Zu den Folgen wurde 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.

Zur Steuerung des Liquiditätsrisikos hat die Gesellschaft ein aktives Liquiditätsmanagement. Dieses umfasst monatliche Plan-Ist-Vergleiche und Abweichungsanalysen sowie einen Forecast der Liquiditätsentwicklung.

Insgesamt stellt sich unter den aktuellen Rahmenbedingungen das Liquiditätsrisiko als steuerbares Risiko dar.

Klimaschutz und Klimawandel

Weitere Risiken ergeben sich für die Gesellschaft auch aus dem Umgang mit den Folgen des Klimawandels. Dieses Themenfeld hat für die Gesellschaft aktuell insbesondere Auswirkungen auf

- die Investitionstätigkeit und die damit verbundene 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)

Die Gesellschaft stellt seit dem Jahr 2022 jährlich eine CO₂-Bilanz nach dem Greenhouse Gas Protocol auf, welche Angaben zur CO₂-Emission und zum Energieverbrauch beinhaltet. Demnach ist der Immobilienbestand der Gesellschaft hinsichtlich Klimaschutz und Dekarbonisierung gut aufgestellt. Seit 1990 wurde der Energieverbrauch um ca. 50% und die CO₂-Emission um mehr als 70% reduziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet, basierend auf unternehmensinternen Workshops unter Einbeziehung aller Bereiche und Hierarchieebenen. Ab 2026 ist die anschließende Operationalisierung zur Umsetzung geplant. Im Schwerpunkt Ökologie stehen die Senkung des Energieverbrauches und die Reduktion von CO₂-Emissionen im Fokus.

Die kommunale Wärmeplanung für die Stadt Halle (Saale) liegt im Entwurf vor und befindet sich derzeit in der öffentlichen und politischen Debatte. Eine Beschlussfassung ist im ersten Quartal 2026 geplant.

Fast 80 Prozent der Wohnungen der Gesellschaft verfügen bereits über einen Fernwärmeanschluss. Im Ergebnis der kommunalen Wärmeplanung können etwa 11 Prozent des Wohnungsbestandes zusätzlich an die Fernwärme angeschlossen werden. Für etwa 9 Prozent des Wohnungsbestandes sind alternative Wärmeversorgungskonzepte (Nahwärmenetz, Einzellösungen) erforderlich. Für diese Bestände wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren Pilotprojekte initiieren. Die Ergebnisse werden in die Konkretisierung des aufgestellten Klimapfades fließen.

Zum Erreichen der Klimaneutralität ist die Gesellschaft auf die Dekarbonisierung der Fernwärme angewiesen. Die Gesellschaft verwirklicht zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben Kooperationen mit dem regionalen Versorgungsunternehmen. Ziel ist ein gemeinsamer Stufenplan.

Seit Jahren arbeiten verschiedene Unternehmen und Organisationen in der Energie-Initiative Halle zusammen. Die Gesellschaft ist seit 2019 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).

Die Ergebnisse der CO₂-Bilanz, der Nachhaltigkeitsstrategie und der kommunalen Wärmeplanung sowie daraus resultierende Handlungsbedarfe fließen in die Investitionsplanungen der Gesellschaft ein.

Unter Berücksichtigung aller bereits eingeleiteter Steuerungsmaßnahmen wird dieses Risiko derzeit als hoch eingeschätzt. Die größten Risiken liegen dabei in den hohen Investitionskosten, in den aktuell noch mangelnden Technologien für die Wohnungsbestände, welche nicht an die Fernwärme angeschlossen werden können und in unrealistischen zeitlichen Vorgaben.

Nah-Ost-Konflikt und Iran-Krieg

Aufgrund der anhaltenden militärischen Auseinandersetzungen und geopolitischen Spannungen im Nahen Osten sowie entsprechenden weltwirtschaftlichen Folgen muss mit verschiedensten Auswirkungen auch in Deutschland gerechnet werden.

Aus Sicht der HWG bestehen die Hauptrisiken in einer deutlichen Verteuerung der Kosten für Energie-, Bau- und Dienstleistungen sowie den Betrieb des eigenen Fuhrparks.

Quantifiziert werden können diese Effekte zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht.

Haushaltskonsolidierung

Aus Sicht der Gesellschaft besteht ein erhebliches Risiko zur Erhöhung der Gewinnausschüttungserwartung der Gesellschafterin im Rahmen der Haushaltskonsolidierung. Sollten sich Erwartungen einer über das bisherige Maß hinaus gehenden Gewinnausschüttung um bis zu 15 Mio. Euro bis zum Jahr 2030 realisieren, müssten Kompensationsmaßnahmen wie Bestandsverkäufe und Kürzungen bei

Baumaßnahmen mit negativen Auswirkungen auf die Erreichung der strategischen Ziele in Betracht gezogen werden.

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 der Gesellschafterin 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.

Weitere Aufgaben, insbesondere aber Chancen könnten sich durch den Zuschlag für die Stadt Halle (Saale) für die Errichtung des Zukunftszentrums 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 2025 die mittelfristige Planung der HWG mbH für die Jahre 2027 bis 2030 zur Kenntnis genommen und dem Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2026 zugestimmt.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind Bestandsinvestitionen. Das Investitionsprogramm 2026 umfasst etwa 440 Wohnungen, welche umfassende wohnwertverbessernde Maßnahmen im Rahmen von Sanierungen erfahren werden. Zwei größere Investitionsprojekte sind auf einen Realisierungszeitraum über das Planjahr hinaus angelegt. Zudem werden zwei Bürostandorte hergestellt. Die Umsetzung des Multimedia-konzeptes (Glasfasernetz) und des Aufzugskonzeptes werden fortgesetzt.

Das geplante Investitionsvolumen beträgt einschließlich Bauvorbereitungsprojekten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen mehr als EUR 53 Mio. Die Finanzierung

soll durch Darlehensneuaufnahmen, Eigenmittel sowie durch die Inanspruchnahme möglicher Zuschüsse aus Förderprogrammen gewährleistet werden.

Desinvestitionsmaßnahmen durch Verkäufe hat die Gesellschaft in ihrer derzeitigen Planung für das Jahr 2026 nicht vorgesehen. Ein Rückbaumaßnahme erfolgt im Rahmen einer Projektentwicklung mit anschließendem Ersatzneubau.

Unter Einrechnung des Grundstücksankaufs aus dem Jahr 2025 wird für den Konzern ein leicht wachsender Wohnungsbestand von über 17.400 Wohnungen geplant.

Die Umsetzung des Investitionsprogramms und eine zielgruppenorientierte Bestandsbewirtschaftung sollen den Vermietungsstand weiter stabilisieren. Zum Jahresende wird - unter Berücksichtigung investitionsbedingter Leerstände – eine Leerstandsquote auf Vorjahresniveau geplant.

Die Gesellschaft plant, die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in den von ihr bewirtschafteten Beständen durch Neuvermietungen infolge von Investitionen und Fluktuation sowie durch Anpassungen nach dem fortgeschriebenen Mietspiegel zu steigern.

Für das Jahr 2026 wird erneut ein positiver Geschäftsverlauf erwartet. Ab da orientiert sich die Darstellung des Bauprogramms an den Maßgaben der IDW RS IFA 1 n.F. in Verbindung mit den einschlägigen Regelungen des HGB. Die neue Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Herstellungsaufwand führt dazu, dass mehr Maßnahmen sofort ergebniswirksam als Erhaltungsaufwand verbucht werden. Dadurch sind die geplanten Jahresüberschüsse bei der HWG mbH und im Konzern mit rund EUR 6 Mio. gegenüber den Vorjahren geringer.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Risiken und den zum Planungszeitpunkt bekannten Planungen der Gesellschafterin wurde in der Planung für 2026 eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 2,5 Mio. vorgesehen.

Auch für den Folgezeitraum planen Gesellschaft und Konzern eine stabile positive Entwicklung mit steigenden Umsätzen und positiven Jahresergebnissen. Sie hängt wesentlich von den gesamtwirtschaftlichen Bedingungen, den

Gewinnausschüttungserwartungen der Gesellschafterin sowie Art und Umfang der übertragenen Aufgaben ab.

Halle (Saale), den 30. April 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Simone Danz', with a large, stylized flourish extending from the end of the signature.

Simone Danz

Geschäftsführerin

BESTÄTIGUNGSVERMERKE DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

1. Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts des Mutterunternehmens

An die Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie den zusammengefassten Anhang der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Anhang“), einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der 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 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 4. Mai 2026

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dirk Luther
Wirtschaftsprüfer



Tobias Adler
Wirtschaftsprüfer

2. Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

An die Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss 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 des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 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 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- 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 Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 4. Mai 2026

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dirk Luther
Wirtschaftsprüfer



Tobias Adler
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.