

**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH  
Halle (Saale)**

**Jahresabschluss und Lagebericht  
31. Dezember 2006**

**- Testatsexemplar -**

 **ERNST & YOUNG**

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

## G. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

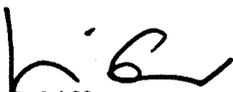
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

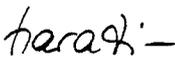
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

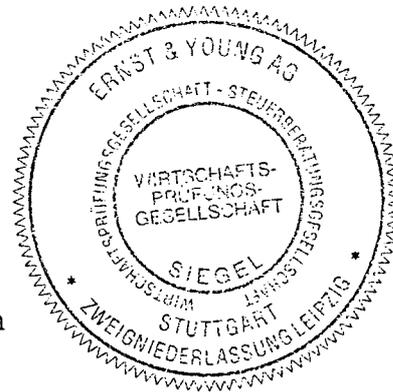
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, 30. März 2007

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Schiffmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Harazin  
Wirtschaftsprüferin





**Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für 2006**

	EUR	EUR	2005 TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	71.152.991,97		68.977
b) aus Betreuungstätigkeit	346.988,27		260
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.161,68		19
2. Verringerung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-394.694,69		480
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.559.183,96		2.152
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.117.146,22		5.909
		79.844.777,41	77.797
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	32.302.401,86		31.790
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16.452,26		58
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.163,51		0
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.095.055,62		9.601
b) Soziale Abgaben	1.865.188,01		1.930
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.217.142,88		10.461
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.816.633,97		7.042
		59.337.038,11	60.882
9. Erträge aus Beteiligungen	92.592,39		86
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00		0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	441.560,29		380
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.396.666,13		13.246
davon an Gesellschafterin EUR 29.100,32 (Vj. TEUR 35)			
		-11.862.503,45	-12.780
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.645.235,85	4.135
14. Außerordentliche Erträge	3.906.990,57		6.837
15. Außerordentliche Aufwendungen	5.260.351,38		9.102
16. Außerordentliches Ergebnis		-1.353.360,81	-2.265
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	457.600,00		0
18. Sonstige Steuern	6.686,89		5
		464.286,89	5
19. Jahresüberschuss		6.827.588,15	1.865
20. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	682.758,82		186
21. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	500.000,00		500
22. Bilanzgewinn	5.644.829,33		1.179

## Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale) Anhang für 2006

---

### Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG, DMBilG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften i. S. von § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem auf der Verordnung vom 6. März 1987 beruhenden Formblatt des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (3 Jahre; lineare Methode) vermindert.

Das **unbewegliche Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger bzw. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen umfassen die Einzel- und Gemeinkosten sowie zusätzlich die Kosten für selbst erbrachte ingenieur-technische Leistungen in Höhe von TEUR 2.352, sowie Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 207.

Grundstücke, die mit Restitutionsansprüchen belastet sind, werden nicht im Anlagevermögen bilanziert. Hierfür wird ein gesonderter Buchungskreis geführt. Nach Erteilung bestandskräftiger Bescheide erfolgt die Rückübertragung an die Eigentümer oder die Übernahme in das Sachanlagevermögen der HWG (Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG).

Die Berichtigungen gemäß § 36 Abs. 4 DMBilG wurden aufgrund vorliegender Vermögenszuordnungsbescheide, nachträglich bekannt gewordener Restitutionsansprüche, Negativbescheide von Restitutionsobjekten sowie Grundbucheintragungen vorgenommen.

Das unbewegliche Sachanlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr um 25 Grundstücke verringert. Die Reduzierung ergibt sich aus 33 Verkäufen und 2 sonstigen Abgängen sowie aus 2 Zugängen unbebauter Flächen, 3 Zugängen durch negative Restitution und 5 Ankäufen.

Aktivierete nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Anlagengutes abgeschrieben. Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine Neufestlegung der Restnutzungsdauer. In Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierungsgrad wurden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von 10 bis 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Dem Grundsatz der Stetigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB folgend, hat die HWG aufgrund des strukturellen Leerstands zur Ermittlung des beizulegenden Werts der Gebäude zum Bilanzstichtag für sämtliche Objekte des Bestands, die nicht zum Verkauf und Rückbau vorgesehen sind, den Ertragswert ermittelt. Die Ertragswertermittlung ist unter Berücksichtigung des von der Stadt Halle verfolgten Stadtumbauprozesses von der Gesellschaft unter Zugrundelegung der Annahmen der IDW-Stellungnahme IDW RS WFA 1 "Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden" vom 24. April 2002 vorgenommen worden. In den Fällen, in denen der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert zum 31. Dezember 2006 war und die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Im sanierten Bestand, in denen der beizulegende Wert größer als der Buchwert zum Stichtag war, wurden Zuschreibungen maximal in Höhe der bis dahin vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen, unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen planmäßigen Abschreibungen, vorgenommen. Bei der Bewertung des Bestands wurden für jedes Objekt die Veränderungen zum Vorjahr hinsichtlich der dauerhaften Wertänderung analysiert. Zu- bzw. Abschreibungen wurden ausschließlich für Objekte durchgeführt, bei denen sich dauerhafte Veränderungen der Basiswerte ergeben haben.

Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind unter Zugrundelegung vorliegender Verkehrswertgutachten bzw. gemäß durch die Gesellschaft eingeschätzter realisierbarer Verkaufserlöse bilanziert.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

	<u>TEUR</u>
Kernbestand	674
Zum Verkauf vorgesehene Grundstücke	432
Zum Rückbau vorgesehene Grundstücke	2.888
Bodenabwertung nach Rückbau	<u>1.266</u>
	<u>5.260</u>

Die Zuschreibungen betreffen:

	<u>TEUR</u>
Sanierte Objekte	<u>1.881</u>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 5.260 und die Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.881 sind im **außerordentlichen Ergebnis** enthalten.

Für umfassend sanierte Objekte ist, analog zur Verfahrensweise der Vorjahre, eine Neufestlegung der Nutzungsdauern vorgenommen worden. Daraus resultiert eine positive Ergebnisauswirkung für das Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 124.

Das **bewegliche Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten angesetzt und linear, entsprechend den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern, abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Finanzanlagen handelt es sich um eine erworbene Beteiligung in Höhe von 0,2 % des Festkapitals der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co KG, zum Preis von EUR 520,00 und um einen Geschäftsanteilsschein an der Genossenschaft Volksbank e. G., Halle zum Preis von EUR 250,00.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten, deren Bewertung in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung vermindert um Wertberichtigungen für leerstehende oder eigengenutzte Einheiten erfolgt.

Die **anderen Vorräte** betreffen Reparaturmaterial. Die Bewertung erfolgt nach dem Lifo - Verfahren.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen bis 2004 wurden zu 100 % wertberichtigt. Die Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen der Geschäftsjahre 2005 und 2006 wurden zu 70,0 % wertberichtigt. Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen wurden analog den Vorjahren zu 50,0 % wertberichtigt.

Die **flüssigen Mittel** sind zu Nominalwerten angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten** sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## **Erläuterungen zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin betragen nach Wertberichtigung TEUR 8 und betreffen Forderungen aus Kaufpreisen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Rückbauförderung in Höhe von TEUR 589, Forderungen gegenüber der KfW aus Teilentlastungen in Höhe von TEUR 405, Forderungen aus überzahlten Betriebskosten in Höhe von TEUR 288, Forderungen an das Finanzamt in Höhe von TEUR 140 und Forderungen gegen Versicherer aus Schadensregulierungen in Höhe von TEUR 122 .

Die langfristigen Forderungen betreffen mit TEUR 16 bewilligte Rückbaufördermittel für den Stadtumbau Ost, die bis zum Geschäftsjahr 2008 ausgezahlt werden.

### **Gewinnrücklagen**

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG hat sich im Geschäftsjahr 2006 durch negative Restitution um TEUR 39 erhöht sowie die anderen Gewinnrücklagen aufgrund der Ergebniszuweisung aus dem Jahresüberschuss 2005 um TEUR 1.179.

Nach § 22 Gesellschaftervertrag sind 10 % des Jahresergebnisses der satzungsgemäßen Rücklage zuzuführen (TEUR 683).

Gemäß § 8 Abs. 7 und § 22 Abs. 2 Gesellschaftervertrag haben die Geschäftsführer eine Bauerneuerungsrücklage zu bilden. Der Bauerneuerungsrücklage wurde im Geschäftsjahr 2006 TEUR 500 zugeführt. Sie ist damit zum 31. Dezember 2006 mit TEUR 1.000 dotiert.

### **Sonderposten für Zuwendungen**

Im Sonderposten für Zuwendungen sind die Investitionszulagen für Modernisierungsmaßnahmen eingestellt. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt in Höhe des durchschnittlichen jährlichen Abschreibungssatzes des Anlagevermögens. Für das Geschäftsjahr wurde der Sonderposten in Höhe von TEUR 342 aufgelöst. Darüber hinaus erfolgten im Geschäftsjahr 2006 Rückzahlungen von Investitionszulagen in Höhe von TEUR 82.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.1.2006 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2006 EUR
<b>Steuerrückstellungen</b>	0,00	0,00	0,00	457.600,00	457.600,00
<b>Rückstellung gemäß § 7 Abs. 7 VermG</b>	7.020.214,36	541.905,71	1.249.921,64	0,00	5.228.387,01
<b>Personalbereich</b>					
Berufsgenossenschaft	69.000,00	64.731,72	4.268,28	65.000,00	65.000,00
Überstunden	52.836,91	52.836,91	0,00	51.101,23	51.101,23
Abfindungen	180.000,00	84.500,00	95.500,00	46.500,00	46.500,00
Resturlaubsansprüche	6.424,60	6.424,60	0,00	8.935,40	8.935,40
	308.261,51	208.493,23	99.768,28	171.536,63	171.536,63
<b>Übrige Bereiche</b>					
Ausstehende Eingangsrechnungen	963.363,19	941.009,19	22.354,00	944.587,53	944.587,53
Prozesskosten	992.814,47	65.965,67	444.448,28	152.700,00	635.100,52
Gewährleistungen	285.690,77	31.025,56	0,00	38.334,79	293.000,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
Instandhaltungen	0,00	0,00	0,00	135.000,00	135.000,00
Straßenausbaubeiträge	0,00	0,00	0,00	71.222,08	71.222,08
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	72.000,00	67.384,65	4.615,35	63.000,00	63.000,00
Ausgleichzahlung an die Stadt Halle	0,00	0,00	0,00	19.904,11	19.904,11
Energiesparverordnung	198.022,59	0,00	198.022,59	0,00	0,00
	2.511.891,02	1.105.385,07	669.440,22	1.624.748,51	2.361.814,24
	9.840.366,89	1.855.784,01	2.019.130,14	2.253.885,14	8.219.337,88

Die **Steuerrückstellungen** betreffen in Höhe von TEUR 434 die Körperschaftsteuer und in Höhe von TEUR 24 den Solidaritätszuschlag.

Die **Rückstellung gemäß § 7 Abs. 7 VermG** betrifft mögliche Ansprüche auf Mieterlösauskehr bezüglich restitutionsbehafteter Objekte sowie Ansprüche aus Mieterlösen für Grundstücke mit rückwirkender Vermögenszuordnung. Die Rückstellung konnte aufgrund von Vermögenszuordnungen in Höhe von TEUR 1.250 aufgelöst werden.

Die **Rückstellung für ausstehende Eingangsrechnungen** beinhaltet im Wesentlichen Rechnungen für Betriebskosten und Investitionen.

## Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel und in den nachfolgenden Erläuterungen im Einzelnen dargestellt.

### Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit	31.12.2006			31.12.2005		
	Restlaufzeit		gesamt	Restlaufzeit		gesamt
	bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.278	206.552	255.805	9.924	204.989	252.718
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	0	0	1	0	1
3. Erhaltene Anzahlungen	23.715	0	23.715	22.829	0	22.829
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.093	0	1.093	880	0	880
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	912	0	912	1.346	0	1.346
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.961	0	4.442	4.013	55	4.422
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	273	161	1.024	296	308	1.194
8. Sonstige Verbindlichkeiten	402	0	402	800	0	800

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden oder Bürgschaften der Stadt Halle und der Investitionsbank Berlin besichert.

Der Anteil der Bürgschaften der Stadt Halle (Saale) beläuft sich auf TEUR 1.506.

Grundschulden sind in Höhe von TEUR 315.128 eingetragen, davon entfallen TEUR 149.978 auf umgeschuldete Altkredite.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin enthalten im Wesentlichen Baudarlehen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von TEUR 898.

Die Kreditlinie bei der Arealbank AG betrug im Geschäftsjahr 2006 TEUR 5.000. Davon wurden zum Bilanzstichtag TEUR 50 für den fremdverwalteten Bestand bereitgestellt.

### **Finanzinstrumente**

Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos werden Forward-Darlehen eingesetzt. Zum Bilanzstichtag gab es eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt- und Saalkreissparkasse Halle zur Zusammenfassung von neun Darlehen und einer Anschlussfinanzierung ab dem 1. April 2007.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für das Jahr 2007 sind Modernisierungen, Sanierungen bestehender Gebäude und sonstige Investitionen einschließlich Instandhaltungs-/Instandsetzungsleistungen in Höhe von TEUR 46.970 geplant. Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag begonnene Investitionen beläuft sich auf TEUR 8.

Finanzielle Verpflichtungen können sich im Zeitpunkt der unanfechtbaren Rückübertragung des Eigentums an von der HWG in eigenem Namen für eigene Rechnung bewirtschaftete Grundstücke aus § 7 Abs. 7 VermG n. F., sowie für vermögensrechtlich nicht auf die HWG zugeordnete Grundstücke ergeben. Zu diesem Zweck besteht eine Rückstellung in Höhe von TEUR 5.228.

Darüber hinaus verwaltet die HWG treuhänderisch Bankguthaben für verwaltete Grundstücke in Höhe von TEUR 1.620 sowie Mietkautionen ihrer Mieter in Höhe von TEUR 383.

Für die HWG bestehen Eventualverbindlichkeiten aus persönlicher Schuldhaft aus Krediten, die die Gesellschaft bzw. deren Rechtsvorgänger vor dem 1. Juli 1990 im eigenen Namen für Rechnung von privaten Grundstückseigentümern aufgenommen hatte, deren Grundstücke unter staatlich angeordneter Treuhandverwaltung gestellt worden waren. Zum 31. Dezember 2006 bestehen Darlehensrestschulden in Höhe von TEUR 111.

Die jährlichen Mietverpflichtungen für das Bürogebäude betragen TEUR 1.094. Der Mietvertrag endet am 30. April 2008.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen TEUR 71.153, davon Mieterlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 59.845, Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Eigennutzung und Mietminderungen in Höhe von TEUR 10.455, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 21.648 sowie Aufwendungszuschüsse in Höhe von TEUR 114 sowie übrige Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 347 ergeben sich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Grundstücken Dritter und Restitutionsobjekten.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2006 EUR	2005 EUR
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Auflösung von Rückstellung	2.019.130,14	1.312.701,35
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	1.191.855,53	1.060.773,59
Fördermittel	923.025,03	1.811.636,68
Schadensersatzleistungen	647.557,79	522.082,94
Auflösung Sonderposten Zuwendungen	341.654,74	343.279,88
Periodenfremde Erträge	130.733,05	238.511,67
Boni, Skonti	126.770,64	104.222,97
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	115.867,38	55.026,81
Erträge aus Sicherheitseinbehalt	105.876,29	0,00
Mieterträge	62.319,74	65.610,22
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (außer Grundvermögen)	86,20	15.546,01
Übrige	452.269,69	379.837,12
	<u>6.117.146,22</u>	<u>5.909.229,24</u>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2006 EUR	2005 EUR
Raumkosten	1.446.157,29	1.411.926,54
Wertberichtigungen auf Forderungen	943.172,38	1.184.967,15
Rechts- und Beratungskosten	596.464,03	1.148.126,14
EDV-Kosten	558.575,79	475.799,19
Zuführung zu den Rückstellungen	468.654,43	0,00
Verlust aus Grundstücksverkäufen	193.914,63	684.983,92
Werbungs-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten	175.511,82	211.497,86
Weiterbildungskosten	158.927,74	94.556,20
Kommunikationsaufwendungen	127.986,70	143.024,66
Gebühren und Beiträge	113.007,24	113.206,40
Miet- und Leasingaufwendungen	112.603,57	135.596,04
Kfz Kosten	88.621,05	91.617,07
Versicherungsaufwand	60.325,15	65.519,59
Kosten Geldverkehr	58.298,68	305.111,67
Büromaterial	46.452,97	52.795,69
Kosten Grundbucheintragung	43.646,13	106.351,66
Periodenfremde Aufwendungen	37.761,11	217.026,18
Gerichtskosten	34.423,64	34.175,38
Reparatur- und Instandhaltungskosten	13.634,26	16.485,49
Inkassodienst	11.331,08	17.404,76
Reisekosten	10.056,93	8.896,71
Verluste aus Anlagenabgang	7.944,18	84.398,33
Spenden	5.575,00	15.660,00
Übrige	503.588,17	423.257,44
	<u>5.816.633,97</u>	<u>7.042.384,07</u>

**Außerordentliche Erträge**

Die außerordentlichen Erträge betreffen in Höhe von TEUR 1.881 Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögens, in Höhe von TEUR 1.882 Erträge aus der Teilentlastung nach § 6a AHG, in Höhe von TEUR 134 Erträge aus rückwirkenden Vermögenszuordnungen auf die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH und in Höhe von TEUR 10 Erträge aus Abrechnungen gemäß § 7 VermG.

### **Außerordentliche Aufwendungen**

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten in Höhe von TEUR 5.260 außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung für Verkaufs- und Rückbauobjekte sowie Objekte des Kernbestands.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen in Höhe von TEUR 434 die Zuführung zur Rückstellung für Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 24 die Zuführung zur Rückstellung für Solidaritätszuschlag.

### **Sonstige Angaben**

#### **Aufsichtsrat**

Herr Frank Sänger Finanzökonom	Vorsitzender
Herr Hans-Peter Zojesky Betriebsratsvorsitzender	stv. Vorsitzender, Arbeitnehmervertreter
Herr Martin Bauersfeld Pilot	
Herr Dirk David Dachdeckermeister, Regiebetrieb	Arbeitnehmervertreter
Herr Horst van Emmerich Verbandsdirektor VdW a.D.	Ehrenmitglied
Frau Gertrud Ewert Verlagskauffrau	
Herr Dr. Christian Fiedler Vertreter im Seniorenrat der Stadt	

Herr Hans-Jürgen Krause  
Kaufmännischer Angestellter

Frau Melanie Koch  
Teamleiterin Finanzen

Arbeitnehmersvertreterin

Herr Dr. Thomas Pohlack  
Beigeordneter der Stadt Halle (Saale)

Vertreter der Oberbürgermeisterin mit  
Vollmacht vom 18. September 2005

Herr Uwe Rothe  
Kaufmännischer Angestellter

Arbeitnehmersvertreter

Frau Heidrun Tannenber  
Diplom-Ingenieur-Ökonom

Frau Prof. Dorothea Vent  
Innenarchitektin

seit dem 21. Februar 2006

### **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Dr. Heinrich Wahlen

Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein.

Die Gesellschaft macht hinsichtlich der Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführung gemäß § 285 Nr. 9a HGB von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB nach unserer pflichtgemäßen Beurteilung zu Recht Gebrauch.

### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr 2006 auf EUR 29.516,09.

## Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2006 waren bei der HWG durchschnittlich 237 Mitarbeiter und 19 Auszubildende beschäftigt.

Nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich folgende Personalgruppierung:

Wohnungsverwaltung in den Bereichen	89
Hauptverwaltung	95
Regiebetrieb	52
Geschäftsführung	<u>1</u>
	237
Auszubildende	<u>19</u>
	<u>256</u>

## Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2006 gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags 10,0 % des Jahresüberschusses 2006 in Höhe von EUR 682.758,82 der satzungsmäßigen Rücklage und entsprechend Einschätzung der Geschäftsführung gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags EUR 500.000,00 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den verbleibenden Teil des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 5.644.829,33 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Halle, 29. März 2007



Dr. Heinrich Wahlen

- Geschäftsführer -

## Entwicklung des Anlagevermögens 2006

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte			
	1.1.2006 EUR	Berichtigung gem. § 36 DMBilG EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2006 EUR	1.1.2006 EUR	Zugänge EUR	Berichtigung gem. § 36 DMBilG EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2006 EUR	31.12.2006 EUR	31.12.2005 TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																
Lizenzen und Software	647.825,18	0,00	128.852,97	0,00	58.309,79	0,00	718.368,36	527.054,94	76.773,97	0,00	0,00	58.309,79	0,00	545.519,12	172.849,24	121
<b>II. Sachanlagen</b>																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	779.117.412,56	133.014,08	19.964.065,04	66.353,76	19.526.700,47	-1.971.222,98	777.782.921,99	280.909.484,28	13.687.213,93	93.758,58	1.827.794,61	18.052.564,24	-337.983,13	274.472.114,81	503.310.807,18	498.208
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.466.061,32	0,00	2.439.843,80	0,00	0,00	483.102,92	10.389.008,04	4.256.434,71	526.470,30	0,00	52.802,91	0,00	278.083,57	5.008.185,67	5.380.822,37	3.210
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.080.653,06	0,00	69.620,55	0,00	0,00	1.621.075,61	4.771.349,22	2.515.862,42	1.007.290,38	0,00	0,00	0,00	59.899,56	3.583.052,36	1.188.296,86	565
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.506.279,74	0,00	60.524,14	0,00	97.671,30	0,00	3.469.132,58	3.146.717,74	179.745,68	0,00	0,00	97.050,30	0,00	3.229.413,12	239.719,46	359
5. Bauvorbereitungskosten	504.807,83	0,00	19.098,24	0,00	5,89	-132.955,55	390.944,63	371.846,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371.846,39	19.098,24	133
	793.675.214,51	133.014,08	22.553.151,77	66.353,76	19.624.377,66	0,00	796.803.356,46	291.200.345,54	15.400.720,29	93.758,58	1.880.597,52	18.149.614,54	0,00	286.664.612,35	510.138.744,11	502.475
<b>III. Finanzanlagen</b>																
1. Beteiligungen	572,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	1
2. Sonstige Ausleihungen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0
	822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	822,00	1
	794.323.861,69	133.014,08	22.682.004,74	66.353,76	19.682.687,45	0,00	797.522.546,82	291.727.400,48	15.477.494,26	93.758,58	1.880.597,52	18.207.924,33	0,00	287.210.131,47	510.312.415,35	502.597

## **Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)**

### **Lagebericht für 2006**

---

#### **I. ALLGEMEINE SITUATION**

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft derzeit positiver als demografische Prognosen vorher sagten und hat sich in 2006 etwas entspannt. In 2006 gab es nur geringfügig mehr Wegzüge als Zuzüge (-876). Der Saldo zwischen Zu- und Wegzügen ist bei der Altersgruppe 30-45 Jahre mit 588 Wegzügen am höchsten. Dem stehen mehr Zuzüge in der Altersgruppe 18-30 Jahre mit 131 Zuzügen gegenüber. Den höchsten Anteil an der Bevölkerung hat die Altersgruppe 45-65 Jahre mit 27 %, gefolgt von der über 65-jährigen mit 22 %.

Der Wohnungsmarkt in Halle ist trotz erfolgreicher Stadtumbauaktivitäten nach wie vor von einem Überangebot an Wohnraum insgesamt gekennzeichnet. Stadtumbau als Einheit von Rückbau und Aufwertung von der historischen Innenstadt bis in die Zentren der Stadtränder entwickelt Halle als attraktiven Lebensraum weiter.

Die Gesellschaft ist der größte Wohnungsanbieter der Stadt Halle. Ihr Marktanteil beträgt ca. 15,2 % (Basis 31.12.2006: gesamt 143.307 Wohnungen).

#### **II. GESCHÄFTSVERLAUF 2006**

Im Geschäftsjahr 2006 hat die Gesellschaft zum vierten Mal in Folge ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Zum dritten Mal in Folge konnte dabei das Vorjahresergebnis übertroffen werden.

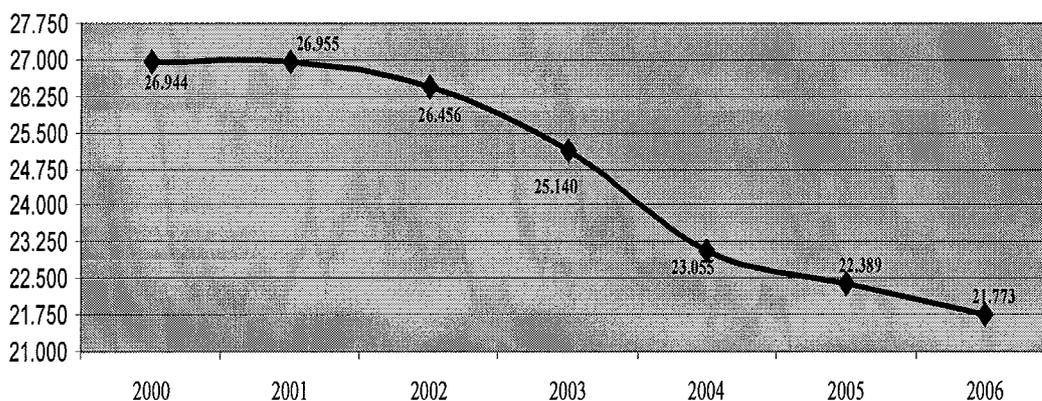
## Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2006 bewirtschaftete die Gesellschaft 21.958 Wohnungen und 524 Gewerbeeinheiten.

	Wohnungen	Gewerbe
Eigene Einheiten	21.773	500
Restitutionsbehaftete Einheiten	148	22
Verwaltete Einheiten aus Treuhandverhältnissen /WEG	37	2
<b>Gesamt</b>	<b>21.958</b>	<b>524</b>

Im Geschäftsjahr wurde der eigene Wohnungsbestand durch Verkäufe (187 Wohnungen), den Abgang von Rückbaubeständen (405 Wohnungen) sowie Abgänge aus Wohnungsveränderungen (48 Wohnungen) reduziert. Zeitgleich erfolgten Ankäufe (12 Wohnungen) und Umgliederungen aus dem Restitutionsbestand in den eigenen Wohnungsbestand (12 Wohnungen). Per Saldo reduzierte sich der Wohnungsbestand um 616 Wohnungen auf 21.773 Wohnungen.

### Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes



Der Anteil der sanierten Wohnungen hat sich zum 31. Dezember 2006 auf ca. 50 % erhöht.

Die Gesellschaft verwaltete am Ende des Berichtszeitraumes noch 148 restitutionsbehaftete Wohnungen (Vj. 175). Aufgrund negativer Restitutionsentscheidungen wurden im Geschäftsjahr 12 Wohnungen (Vj. 367 WE) in den eigenen Bestand überführt.

Die Verwaltung aus Treuhandverhältnissen und WEG hat mit 37 Wohnungen eine untergeordnete Bedeutung.

Die Gliederung des Portfolios in Kern-, Verkaufs- und Rückbaubestände wurde wie in den Vorjahren geprüft und bei neuen Markterkenntnissen entsprechend angepasst. Die Gesellschaft hat ihr Portfolio durch Zukauf von 12 Wohnungen erweitert.

### **Vermietungssituation und Wohnungsleerstand**

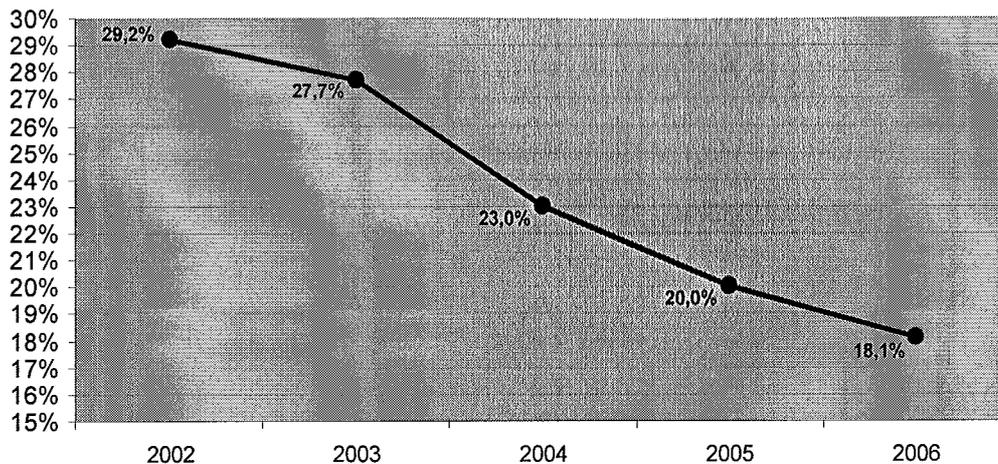
Die Vermietung des sanierten Wohnungsbestandes ist nach wie vor unproblematisch. Die sanierten Bestände sind unverändert marktgängig und auch stark von Bestandsmietern nachgefragt. Im sanierten Bestand wird auch für die Zukunft von einer stabilen Marktposition und nur fluktuationsbedingtem Leerstand ausgegangen.

Die im Geschäftsjahr 2006 sanierten Bestände konnten unmittelbar nach Baufertigstellung zu 83 % vermietet werden.

Im Berichtszeitraum lag die Fluktuationsrate bei 13,8 %. Die Anschlussvermietungsquote betrug im Geschäftsjahr 98 %.

Wie in den Vorjahren konnte auch im Geschäftsjahr der Leerstandsabbau weiter fortgeführt werden. Investitionen und Rückbau sowie intensive Vermietungsstrategien haben dazu geführt, dass der Wohnungsleerstand gegenüber 2005 um weitere 1,9 % auf 18,1 % gesenkt werden konnte.

### Leerstandsentwicklung in %



Die weiter geplante Leerstandssenkung auf 17,5 % Ende 2007 wird vor allem durch Produktverbesserungen bewirkt, insbesondere durch die Sanierung nachfragesicherer Bestände. Entscheidend sind außerdem eine leistungsfähige Vermietungsorganisation, zielgruppen- und objektspezifische Marketingaktivitäten, aber auch Portfolioreduzierungen durch Rückbau und Verkauf leerstandsgeprägter Wohnimmobilien.

Die Erlösschmälerungen bei den Sollmieten wurden im Berichtszeitraum um TEUR 1.060 auf TEUR 10.455 vermindert. Dies bedeutet eine Senkung um 9,2 %. Gemessen am Gesamtmiet-soll entspricht dies einer Verminderung von 19,4 % auf 17,5 %.

Für das Jahr 2007 plant die Gesellschaft, die durch den Leerstand verursachten Erlösschmälerungen auf 13,5 % zu reduzieren und den bestandsbezogenen Leerstand auf 17,5 % zu senken.

### Mietentwicklung

Die im Geschäftsjahr 2006 voll wirksamen Mieterhöhungen aus Sanierungsmaßnahmen 2005, mietspiegelbegründete Mieterhöhungen sowie gestiegene Neuvermietungspreise führten im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zu einer Erhöhung der stichtagsbezogenen Sollmiete um 2,4 % (Vj. 7,3 %) auf EUR 3,90/m<sup>2</sup>/mtl.

Wie in den Vorjahren wurden die Investitionen aus dem Jahresbauprogramm überwiegend im IV. Quartal des Berichtszeitraumes fertig gestellt. Sie werden somit erst in 2007 miethöherelevant.

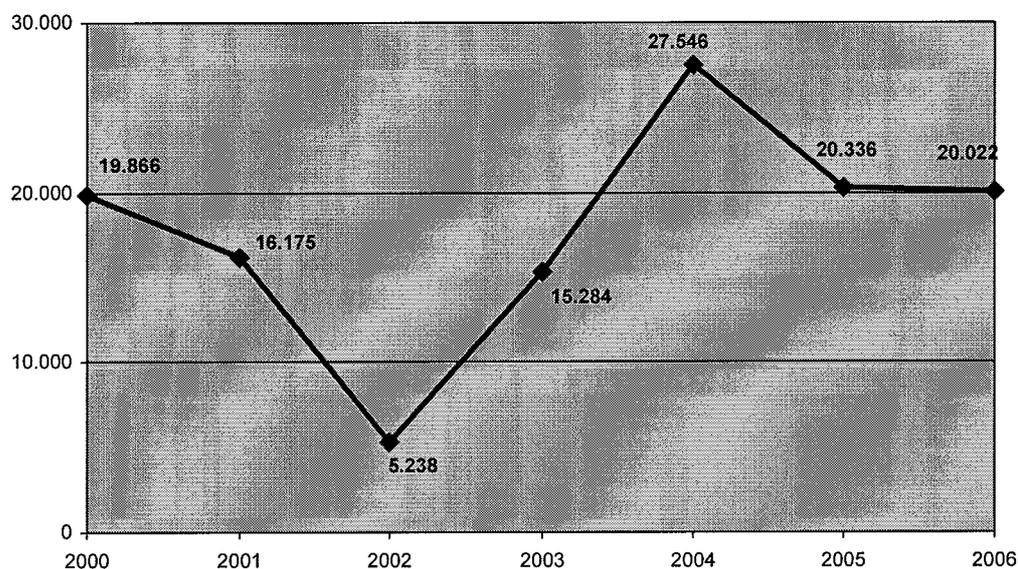
### Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr wurden 36 Kaufverträge abgeschlossen (Vj. 52). Verkauft wurden unrentable und nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte.

### Investitionstätigkeit

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2006 ein Investitionsprogramm in Höhe von TEUR 20.022 realisiert.

**Investitionstätigkeit in TEUR**



Sanierungsschwerpunkte bildeten dabei wie in Vorjahren die Herrichtung von Siedlungsbeständen aus den 30er Jahren in guten Lagen und von ausgewählten Plattenbauten in der Innenstadt.

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden TEUR 8.200 (Vj. TEUR 7.836) aufgewendet.

## **Rückbau**

Im Geschäftsjahr wurden 13 Objekte mit 384 Wohnungen vollständig zurückgebaut. Damit sind bis Ende 2006 im Rahmen des Stadumbaus 2.237 Wohnungen rückgebaut worden.

Zur Umsetzung der Rückbauplanung ist die Gesellschaft auf Fördermittel von Bund und Land angewiesen. Eine weitere Unterstützung für die Rückbauvorhaben stellt wie in Vorjahren die Teilentlastung von Altschuldenverbindlichkeiten gemäß § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) dar.

Für die realisierten Rückbauobjekte wurden im Geschäftsjahr 2006 bei der KfW Mittel in Höhe von TEUR 1.882 beantragt. Einschließlich der Mittelabrufe aus den Vorjahren wurden bis zum Bilanzstichtag TEUR 8.651 abgerufen.

Die Schwerpunkte für den Rückbau liegen in den Folgejahren weiterhin in den Großsiedlungen.

## **Vermögenslage**

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zu 93,3 % aus Anlagevermögen und zu 6,7 % aus Umlaufvermögen.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Berichtsjahr per Saldo durch Ankäufe, Verkäufe, Rückbaumaßnahmen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen sowie aufgrund der Investitionsmaßnahmen um TEUR 7.717.

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2006 TEUR 546.885. Sie erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 8.027.

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum wie in den Vorjahren nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Die dabei zugrunde gelegten Prämissen wurden den aktuellen Planungen angepasst. Grundstücke, bei denen ein Verkauf vorgesehen ist, sind auf den erwarteten Verkaufserlös abgeschrieben worden. Rückbauobjekte wurden entsprechend ihrer Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen mit 5.260 TEUR auf Wohn- und Geschäftsbauten gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

	TEUR
Kernbestand	674
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke	432
zum Rückbau vorgesehene Grundstücke	2.888
Bodenabwertung nach Rückbau	1.266

Bei sanierten Objekten, bei denen die Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen der Vorjahre entfielen und die langfristig gute Vermietungsprognosen ausweisen, erfolgten Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.881.

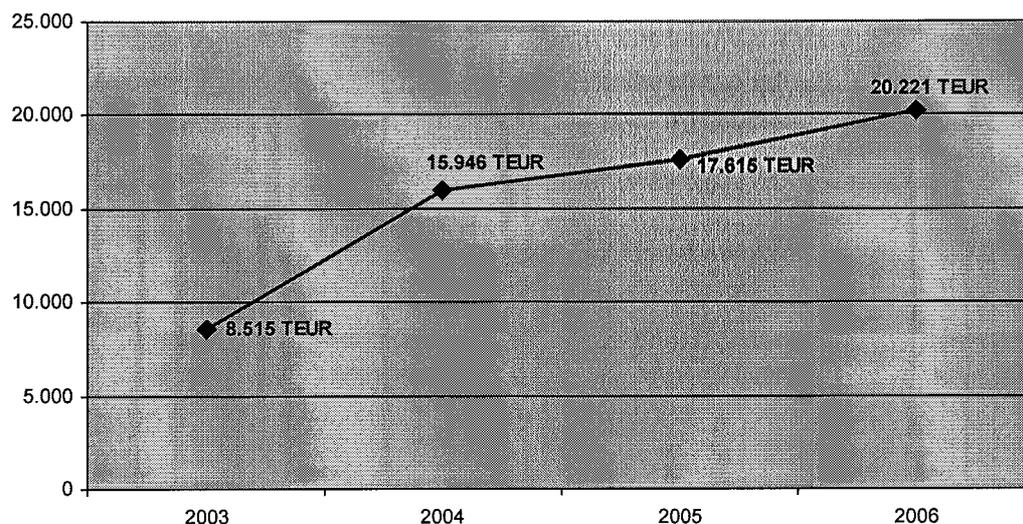
Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres aus der Bewertung des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 3.379 negativ beeinflusst.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft konnte im Berichtszeitraum trotz des zu großen Teilen fremdfinanzierten umfangreichen Investitionsprogrammes von 42,6 % auf 43,3 % zum Bilanzstichtag 2006 erhöht werden. Dabei ist der Sonderposten für Zuwendungen nicht berücksichtigt.

### **Finanzlage**

Der erwirtschaftete Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt eine weitere Steigerung gegenüber dem Vorjahr von TEUR 17.615 auf TEUR 20.221. Die deutlich steigende Tendenz der vorangegangenen drei Jahre konnte damit weiter fortgeführt werden.

### Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit



Im Geschäftsjahr wurden Kredite in Höhe von TEUR 17.248 ausgezahlt (Vj. TEUR 5.759). Diese resultierten mit TEUR 13.357 aus eigenmittelgestützten Vorfinanzierungen von Baumaßnahmen 2004/2005.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde zur Verminderung von Zinsaufwendungen auf den Abruf von zugesagten Darlehen verzichtet und die Bautätigkeit aus Eigenmitteln vorfinanziert. Diese ausstehenden Kreditmittel wurden mit TEUR 11.741 in 2006 wegen Fristablauf oder aus Zinsoptimierungsgründen abgerufen.

Die im Geschäftsjahr geleisteten planmäßigen Tilgungen (ohne Sondertilgungen) von Finanzkrediten betragen TEUR 8.425 (Vj. TEUR 7.819).

Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos werden Forward-Darlehen eingesetzt. Zum Bilanzstichtag gab es eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt- und Saalkreissparkasse Halle zur Zusammenfassung von neun Darlehen und einer Anschlussfinanzierung ab dem 1. April 2007.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

## Ertragslage

In 2006 konnte die Gesamtleistung der Gesellschaft trotz abnehmender Bestände im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.307 erhöht werden (Vj. TEUR 169). Dies resultiert aus einer Verbesserung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (TEUR 2.176), der Erlöse aus der Betreuungstätigkeit (TEUR 87) sowie der Erlöse aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 44.

Die Verbesserung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert mit TEUR 1.552 aus der Steigerung der Mieterlöse nach Abzug der Erlösschmälerungen und aus der Erhöhung der Erlöse aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten nach Abzug der Erlösschmälerungen mit TEUR 657. Gegenläufig wirkt die Verminderung der Aufwendungszuschüsse mit TEUR 32.

Aufgrund des fortgeführten erheblichen Leerstandsabbaus in 2006 konnten die Erlösschmälerungen aus Miete und Betriebskosten um insgesamt TEUR 1.368 vermindert werden.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.510 auf TEUR 8.645 (Vj. 4.135).

Neben der Verbesserung der Umsatzerlöse führte insbesondere die weitere Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 1.225 und die Senkung der Zinsaufwendungen durch Teilentlastung, Umschuldungen und zinsgünstige Prolongationen mit TEUR 849 zur Ergebnissteigerung.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung betrug TEUR 8.908 (Vj. TEUR 3.743). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.165 ist im Wesentlichen auf eine Steigerung der Mieten nach Erlösschmälerungen mit TEUR 1.553 und Aufwandssenkungen insbesondere bei den Verwaltungskosten mit TEUR 1.644 und bei Zinsentlastungen mit TEUR 986 zurückzuführen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr im vierten Jahr in Folge mit einem positiven Ergebnis ab.

Im Berichtszeitraum konnte die Gesellschaft das Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von TEUR 6.828 erheblich gegenüber dem Vorjahresüberschuss mit TEUR 1.865 steigern.

### III. PERSONAL UND ORGANISATION

Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren die Zahl ihrer Mitarbeiter kontinuierlich deutlich reduziert.

Geänderte leistungswirtschaftliche Aufgabenstellungen erfordern Umstrukturierungen im Personalbereich. Um dem qualitativ gerecht zu werden, hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum 16 Arbeitsverhältnisse neu begründet. 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verließen das Unternehmen im Berichtszeitraum. Vor allem die Bereiche Stadtumbau und Quartiersmanagement, aber auch Investitionsplanung, Portfolioanalyse und Controlling wurden qualitativ und quantitativ verstärkt.

Von den zum 31. Dezember 2006 beschäftigten 237 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 159 Bürokräfte, 52 Mitarbeiter im Regiebetrieb und 26 Hausmeister.

Die Vergütung erfolgte nach dem Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft.

Zum Berichtszeitpunkt ist das Handbuch in allen wesentlichen Teilen fertig gestellt.

### IV. RISIKOBERICHT

Das Risikomanagementsystem weist die für das Unternehmen wesentlichen Risiken aus. Die Kennziffern zu den Risiken werden durch ein regelmäßiges Reporting ermittelt und durch die verantwortlichen Abteilungen interpretiert.

Als wichtige Risikofaktoren wurden die Entwicklung des Leerstandes, die Mieten- und Forderungsentwicklung und die Realisierung von Investitionen, Desinvestitionen und Verkäufen identifiziert.

Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Von den Entscheidungsträgern werden erforderliche Maßnahmen der Gegensteuerung eingeleitet.

Für erkennbare, quantifizierbare Risiken ist im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen worden.

## V. HAUSHALTSKONSOLIDIERUNG

Am 14. Juni 2005 fasste der Rat der Stadt Halle (Saale) Beschlüsse zur Sanierung des kommunalen Haushaltes. Bis zum Jahr 2012 sollten durch die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen Konsolidierungsbeiträge in einer Gesamthöhe von TEUR 123.000 geleistet werden. Davon sollten auf die HWG TEUR 72.000 entfallen.

Ca. ein Drittel dieses Betrages sollte bereits in 2006 kassenwirksam werden.

Die Gesellschaft beabsichtigte in Abstimmung mit ihrem Gesellschafter, im Jahr 2006 zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes städtische Liegenschaften im Wert von TEUR 26.500 zu erwerben.

Zur Erwirtschaftung der erforderlichen Liquidität wurde ein Sale-and-Lease-Back-Geschäft abschlussbereit vorbereitet. Darüber hinaus wurden weitere alternative Finanzierungen geprüft.

Die Stadtverwaltung arbeitet gegenwärtig nicht mehr an der Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom Juni 2005.

Am 28. März 2007 beschloss der Rat der Stadt Halle (Saale) einen Gutachter damit zu beauftragen, Varianten der Erwirtschaftung von Haushaltskonsolidierungsbeiträgen durch die beiden kommunalen Wohnungsgesellschaften zu untersuchen.

Das Gutachten soll im Sommer 2007 vorgelegt werden.

## VI. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

Die Gesellschaft wird in den nächsten Jahren ihre Marktposition durch die Realisierung der Leitziele ihrer mittelfristigen Planung sichern. Chancen sieht die Gesellschaft in der weiteren Sanierung nachfragestabiler Wohnungsbestände und in der Bereinigung ihres Portfolios durch Verkauf und Rückbau leer stehender oder leerstandsbedrohter Bestände.

Sie wird außerdem durch Aufwertungsmaßnahmen und den Zukauf qualifizierter oder qualifizierbarer Wohnungsbestände ihr Wohnungsangebot verbessern.

Die Gesellschaft wird bei ihren künftigen geschäftlichen Aktivitäten Belange des Umweltschutzes verstärkt berücksichtigen. Sie wird ihre Verwalterprozesse Ressourcen schonend organisieren und die energetische Optimierung des Wohnungsbestandes konsequent fortführen.

Zur Umsetzung der Beschlüsse zur Sanierung des kommunalen Haushaltes hat die Gesellschaft bereits im Jahr 2005 begonnen Maßnahmen einzuleiten, welche geeignet sind, die Liquidität für Grunderwerbsmaßnahmen oder jährliche Gewinnausschüttungen sicherzustellen.

Ziel der Gesellschaft ist es, den von ihr geforderten Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes so zu leisten, dass ihre Kernaufgaben – Stadtumbau und qualitätsvolle, sozialverträgliche Wohnraumversorgung – nicht beeinträchtigt werden.

Auch im Jahr 2007 ist ein umfangreiches Investitions- und Instandhaltungs-/Instandsetzungsprogramm geplant. Es wird ca. TEUR 46.970 betragen. Damit steigert die Gesellschaft die bereits in den beiden Vorjahren realisierten hohen Investitionsvolumen. Der Schwerpunkt liegt weiterhin in der Sanierung von Objekten in der Innenstadt und von Siedlungsbeständen in vermietungssicheren Lagen.

Die Gesellschaft wird den Stadtumbauprozess durch Rückbauaktivitäten und Aufwertungsmaßnahmen weiter intensiv mitgestalten.

Die Geschäftsführung der HWG rechnet auch für das Geschäftsjahr 2007 und darüber hinaus mit einem positiven Geschäftsverlauf.

Halle (Saale), 29. März 2007



Dr. Heinrich Wahlen  
- Geschäftsführer -