

**WIBERA WIRTSCHAFTSBERATUNG AKTIENGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT**

Testatsexemplar

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH
Halle (Saale)

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

Jahresabschluss

 Bilanz zum 31. Dezember 2006

 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
 vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

 Anhang für das Geschäftsjahr 2006

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Dieses Testatsexemplar dient nur dem bestimmungsgemäßen Gebrauch nach §§ 325 ff. HGB.

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

Inhalt

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses
 - 1.1 Rahmenbedingungen
 - 1.2 Geschäftsergebnis und Geschäftsverlauf
 - 1.3 Darstellung der Lage
 - 1.3.1 Vermögens- und Finanzlage
 - 1.3.2 Ertragslage
2. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)
3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)
 - 3.1 Chancen der künftigen Entwicklung
 - 3.2 Risiken der künftigen Entwicklung
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)
5. Finanzinstrumente

Anlage

Finanzielle Leistungsindikatoren

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.1 Rahmenbedingungen

Die Wohnungsmarktsituation in den neuen Bundesländern bleibt nach wie vor problematisch, zunehmend bestimmt von der Änderung der Alters- und Sozialstruktur in den Wohnquartieren und dem weiterhin anhaltenden Bevölkerungsverlust.

Auch für die Stadt Halle (Saale) setzt sich diese Entwicklung fort, dokumentiert im Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vom September 2006.

Die Stadt Halle (Saale) reagiert damit auf die sich insbesondere in den Teilbereichen Wohnen, soziale Infrastruktur und Ver- und Entsorgungsbedarf seit 2001 vollziehende rasante Entwicklung, deren Hauptursachen der stetige Bevölkerungsverlust und der wirtschaftliche Strukturwandel bilden.

Einerseits hat sich der Rückgang der Bevölkerung gegenüber der Situation in 2003 deutlich abgeschwächt. Die wesentlichen Ursachen dafür sind zurückgehende Wanderungsverluste in der Fernwanderung sowie ein ausgeglichener Saldo in der Umlandwanderung.

Andererseits ist der negative Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zum bestimmenden Faktor für den Bevölkerungsverlust geworden und wird sich weiter vergrößern. Die Bevölkerung von Halle (Saale) wird somit auch zukünftig spürbar und stetig zurückgehen.

Dagegen hat sich die Gesamtanzahl der Haushalte als wesentlicher Nachfrageparameter für den Wohnungsmarkt bisher nur unwesentlich verringert. Es wird prognostiziert, dass die Anzahl der Haushalte auch zukünftig geringer schrumpfen wird als die Bevölkerung. Dabei setzt sich der Trend der Haushaltsverkleinerung weiterhin fort, der Anteil der Familienhaushalte sinkt kontinuierlich. Ein-Personen-Haushalte werden ab dem Jahr 2010 die Mehrheit der Haushalte in Halle (Saale) stellen.

Die Alterung der Bevölkerung hat ein erhebliches Ausmaß erreicht, die Stadt Halle (Saale) ist vom demografischen Wandel stark betroffen. Die Älteren ab 60 Jahre bilden die einzige wachsende Altersgruppe. Alle anderen Altersgruppen entwickeln sich stark rückläufig.

Die aktuell deutlich verlangsamte Reduzierung der Bevölkerung kann diesen Prozess nicht aufhalten, nur hinauszögern.

Die Segregation nach Alter und sozialen Merkmalen ist deutlich gestiegen und erzeugt Interventionsbedarf.

Der nachfragerechten Fortentwicklung/Anpassung des Wohnungsbestandes kommt daher oberste Priorität zu.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale) zeigt, dass der Stadtteil Halle-Neustadt in den letzten Jahren vom Bevölkerungsrückgang besonders betroffen war:

	Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12. d.J.			
	2003	2004	2005	2006
Stadt Halle (Saale)	238.078	237.093	235.959	233.874
dar. Halle-Neustadt	51.985	51.234	50.293	48.931

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale).

Als größter Vermieter im Stadtteil Halle-Neustadt bewirtschaftete die Gesellschaft zum Stichtag 31. Dezember 2006 rund 36 % des im Stadtteil vorhandenen Wohnungsbestandes. Damit wohnt jeder dritte Einwohner von Halle-Neustadt bei der GWG.

Auch in den nächsten Jahren sind die Wohnungsunternehmen weiterhin gefordert, den Stadtumbau unter städtebaulichen und wohnungspolitischen Gesichtspunkten mit wirtschaftlicher Effizienz und unter Beachtung sozialer Belange mit der Kommune gemeinsam umzusetzen.

Stadtumbau als komplexer und vielschichtiger Prozess kann nur in der Einheit von Abriss und Aufwertung erfolgreich sein.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen leisten hier einen Hauptanteil bei der Umsetzung der örtlichen Stadtentwicklungskonzepte. Sie sind gerade im Prozess der demografischen und sozialen Entwicklung zuverlässige Partner der Kommunen und als Hauptakteure unverzichtbar, da nur mit kommunalen Wohnungsunternehmen in erheblichem Maße die Gestaltung des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung beeinflusst werden kann.

Bei der Umsetzung der Stadtumbaukonzepte im Land Sachsen-Anhalt lag auch im Geschäftsjahr 2006 das Hauptgewicht auf dem Abriss nicht benötigter Wohnungsbestände. Damit wurde ein weiterer Rückgang des Leerstandes erreicht.

Im Vergleich zu den anderen ostdeutschen Ländern hat Sachsen-Anhalt wiederum den größten prozentualen Rückgang beim Leerstand durch Abriss zu verzeichnen. Seit 2002 wurden in Sachsen-Anhalt fast 50.000 Wohnungen vom Markt genommen.

In der Stadt Halle (Saale) konnte aufgrund der bisher realisierten Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus die Zahl der leer stehenden Wohnungen seit dem Höchststand Ende 2002 zum 31. Dezember 2006 um 23,8 % verringert werden. Die Leerstandsquote entwickelte sich damit rückläufig von 20 % per 31. Dezember 2002 auf 16 % per 31. Dezember 2006.

Das Programm "Stadtumbau Ost" bis 2009 stellt nur den Einstieg in die Lösung der Probleme dar. Die Wohnungsmärkte im Land Sachsen-Anhalt werden trotz steigender Abrisse auch in den nächsten Jahrzehnten von deutlichen Angebotsüberhängen geprägt sein. Der Stadtumbau wird daher langfristig weiter die zentrale Aufgabe bleiben müssen, um die Strukturen des Wohnungsbestandes an die Bevölkerungsstrukturen anpassen zu können.

Die Qualität des Wohnstandortes Sachsen-Anhalt beeinflusst in hohem Maße Wirtschaftsentscheidungen und Entscheidungen von Menschen über den Verbleib im Land Sachsen-Anhalt. Wohnungspolitik und Stadtumbau müssen daher auch künftig und noch stärker Schwerpunkte der Politik von Bund, Land und Kommunen sein.

1.2 Geschäftsergebnis und Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der GWG ist im Berichtsjahr wiederum positiv verlaufen.

Das Unternehmen hat auch im Jahr 2006 gegen den allgemeinen Trend wichtige betriebswirtschaftliche Kennziffern positiv gestalten können. Das belegen das unternehmensinterne Controllingsystem ebenso wie die vorliegenden betriebswirtschaftlichen Analysen Dritter.

Die Gesellschaft bewegt sich deshalb - trotz der nach wie vor unsicheren äußeren Rahmenbedingungen - bei allen unternehmerischen Entscheidungen auf sicherem Fundament.

Das Geschäftsjahr 2006 konnte wiederum mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen werden. Der Jahresüberschuss beträgt T€ 6.120.

Dieses Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die Senkung der Leerstandsverluste und durch die Optimierung der Geschäftsprozesse erzielt.

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2006 bzw. 2005 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2006		31.12.2005	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)
Wohneinheiten	11.552	653.291	11.850	672.589
Gewerbereinheiten	119	21.178	121	15.053
	11.671	674.469	11.971	687.642

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag 557 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt 30.199 m² (31. Dezember 2005 553 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt 29.930 m²).

Das Programm "Stadtumbau Ost" stellt neben der zusätzlichen Entlastung von Altverbindlichkeiten nach § 6a Altschuldenhilfegesetz einen elementaren Beitrag zur Bewältigung der Leerstandsproblematik und zur Stabilisierung der Wohnungsunternehmen und der Städte dar.

Der Gesellschaft liegt für insgesamt 2.885 Wohnungen (167.504,97 m²) die Bestätigung der KfW auf zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten nach dem Abriss vor.

Damit wird die Gesellschaft nach der vollständigen Umsetzung des unternehmerischen Sanierungskonzeptes mehr als ein Fünftel des ursprünglich per 31. Dezember 2001 vorhandenen

eigenen Mietwohnungsbestandes durch Abriss vom Markt genommen haben. Das entspricht einem Anteil von etwas mehr als der Hälfte des insgesamt von den Eigentümern im Stadtteil Halle-Neustadt vorgesehenen Abbruchsvolumens.

Der beantragte Entlastungsbetrag beläuft sich auf insgesamt T€ 11.819.

Bis zum 31. Dezember 2006 nahm die Gesellschaft bereits 72 % der gemäß § 6a Altschuldenerhilfegesetz beantragten Wohnungen (2.885 Wohnungen) vom Markt.

Darin enthalten sind 19 bereits abgerissene Gebäude mit 1.664 Wohnungen sowie sechs Gebäude mit 415 Wohnungen, welche zum Stichtag bereits zu 98 % stillgelegt waren und nach Vorliegen der Fördermittelbescheide entsprechend der Abrissplanung der Gesellschaft in 2007 bzw. in 2009 abgerissen werden können.

Auch im Geschäftsjahr 2006 haben sich wie in den Vorjahren mehr als 85 % der vom Leerzug betroffenen Mieter wieder für eine Wohnung bei der GWG entschieden.

Der Abriss wird durch die GWG mit Eigenmitteln vorfinanziert.

Die Summe der durch die KfW gezahlten Teilentlastung für die 19 bereits abgerissenen Gebäude beläuft sich zum 30. März 2007 auf insgesamt T€ 6.925 (58,6 %).

Die bewilligten Abriss-Fördermittel werden gemäß Städtebauförderrichtlinie in Höhe von € 60 je m² in jährlichen Raten bis 2007 durch die Stadt Halle (Saale) bzw. in Höhe von € 56 je m² als Einmalbetrag durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt gezahlt.

Die Gesellschaft erhielt bis zum 30. März 2007 für die bereits abgerissenen Gebäude Abriss-Fördermittel in Höhe von insgesamt T€ 4.999.

Der die Fördermittel übersteigende Kostenanteil wird aus Eigenmitteln getragen.

Die Abrisskosten von Gebäuden, für die per 31. Dezember 2006 die komplette Kostenabrechnung vorlag, mussten durch die Gesellschaft in Höhe von rund 19,8 % der insgesamt angefallenen Kosten (€ 73 je m²) aus Eigenmitteln finanziert werden.

Insbesondere die komplexe Modernisierung und Sanierung des Kernbestandes und die zielgruppenspezifische Produktentwicklung hat sich neben dem Abbau von verlustbringenden Wohnungsbeständen weiterhin mit Erfolg auf die Leerstandsentwicklung ausgewirkt.

Die Leerstandsquote im Gesamtbestand entwickelte sich rückläufig von 15,6 % per 31. Dezember 2005 auf 14,6 % per 31. Dezember 2006.

Im Kernbestand war zum Stichtag 31. Dezember 2006 ein Leerstand von 10,9 % (per 31. Dezember 2005 11,0 %) zu verzeichnen. Komplett leer gezogene und nicht mehr bewirtschaftete Gebäude/Wohnungen sind dabei nicht mehr Bestandteil der Betrachtung.

Die durch den Leerstand verursachte Erlösschmälerung der Sollmiete reduzierte sich von T€ 5.629 (15,0 %) für das Geschäftsjahr 2005 auf T€ 5.030 (13,6 %) für das Geschäftsjahr 2006.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses ist die Standortaufwertung durch umfangreiche Modernisierungsvorhaben, neben dem notwendigen Abriss unwirtschaftlicher Gebäude, von zentraler Bedeutung.

Deshalb setzte die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2006 ihr anspruchsvolles Modernisierungsprogramm weiter fort.

Damit trägt die Gesellschaft zur stetigen Verbesserung der Wohnqualität in Halle-Neustadt bei. Guter Wohnstandard in Kombination mit der Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes und die Profilierung neuer Produkte gehen einher mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Engagement am Standort.

Die Gesellschaft wird als der größte Vermieter und profilbestimmendes Unternehmen im Stadtteil Halle-Neustadt somit auch ihrem Anspruch als Stadtteilentwickler gerecht.

Das Investitionsprogramm 2006 konnte im Kernbestand planmäßig realisiert werden.

Neben der komplexen Sanierung und Modernisierung von einem Wohngebäude sowie den Ergänzungsinvestitionen an weiteren fünf Gebäuden wurde das Produktangebot für Studenten und Auszubildende unter der Dachmarke "Blockhouse-City" erweitert.

Im Frühjahr 2007 ist die Fertigstellung des seniorengerechten, barrierefreien Neubaus in der Werrastraße 1 in Halle-Neustadt vorgesehen.

Das aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern bestehende vier- bzw. fünfgeschossige Gebäude ist der erste Neubau, der als Nachnutzungsprojekt im Rahmen des Stadtumbauprozesses im Stadtteil Halle-Neustadt errichtet wird. Die 88 altengerechten Zwei-Raum-Wohnungen sind zwischen 40 m² und 60 m² groß. Alle haben einen Balkon oder eine Terrasse. Das 102 Meter lange und 16 Meter breite Gebäude verfügt über einen Aufzug und ermöglicht den barrierefreien Zugang zu allen Einrichtungen. Neun der 88 Wohnungen erfüllen darüber hinaus spezielle Anforderungen von Rollstuhlnutzern.

Ergänzt wird dieses Wohnungsangebot durch eine Begegnungsstätte und erstmals durch eine Pflegeeinrichtung. Für beide Einrichtungen hat die Gesellschaft einen Servicepartner vertraglich gebunden. Eine Gästewohnung rundet das Angebot ab.

Im Geschäftsjahr 2006 durchgeführte Maßnahmen der Werterhaltung und -verbesserung:

	T€
Modernisierung	6.909
Instandsetzung	4.994
Instandhaltung	1.712
Neubau	3.778
	17.393

Für den Abriss von Wohngebäuden wurden insgesamt T€ 1.121 aufgewendet.

Die Investitionen wurden teilweise mit KfW-Darlehen bzw. Kapitalmarktdarlehen (insgesamt T€ 9.814) finanziert. Der die Fremdfinanzierung übersteigende Kostenanteil wurde aus Eigenmitteln getragen.

Da bei der komplexen Sanierung eines Wohngebäudes die Anforderungen für ein "Niedrigenergiehaus im Bestand" umgesetzt wurden, war es möglich, über die KfW einen Teilschuldenerlass (direkter Zuschuss aus Bundesmitteln) auf das gewährte Darlehen in Höhe von 15 % (T€ 245) zu beantragen.

Andere öffentliche Fördermittel standen für keine weiteren der in 2006 durchgeführten investiven Maßnahmen zu Verfügung.

In der Marketingausrichtung konzentrieren sich die Aktivitäten neben der bereits erfolgreichen Ausrichtung auf die Zielgruppe der Älteren und die der Studenten auf die Profilierung neuer Produkte und die Einbeziehung neuer Zielgruppen.

Ziel ist eine stärkere Angebotssegmentierung, nicht nur nach demografischen Kriterien, sondern auch nach unterschiedlichen Lebensphasen und Wohnwerten der einzelnen Zielgruppen. Mit diesem Marketing-Ansatz will die Gesellschaft ihre Marktposition noch stärker ausbauen.

Bei der zielgruppenspezifischen Produktentwicklung steht für die Alleinstellung und Vermarktung des Bestandes die Quartiers- bzw. Viertelbildung stärker als bisher im Vordergrund.

Neben der Weiterentwicklung der Wohnangebote für Studenten und Auszubildende unter der Dachmarke "Blockhouse-City" wird mit der Fortführung der Vermarktung von Wohnadressen eine schnelle Wiedervermietung der Sanierungsobjekte und eine gezielte Aufwertung einzelner Wohngebiete weiter vorangetrieben.

Angebote wie "FamilienWohnen im MorgensternEck", "WohlfühlWohnen zwischen Schlösschen und Rennbahn", "Wohnen mit Weitblick in den XXL-Punkthochhäusern" der Gesellschaft oder "KomfortWohnen im Harzer Winkel" zeigen, dass durch die Entwicklung nachfragegerechter Wohnungsangebote gute Vermietungsergebnisse zu erreichen sind und ganze Wohnviertel an Attraktivität gewinnen.

Bei all dem trägt die GWG als kommunales Wohnungsunternehmen und größter Vermieter in Halle-Neustadt eine besondere Verantwortung. Alle Vorhaben berücksichtigen immer auch die finanziellen Möglichkeiten der Zielgruppen, soziale Aspekte haben bei allen Vorhaben einen hohen Stellenwert. Die GWG betreibt damit aktiv Stadtteilpolitik.

Der Neubau einer seniorengerechten Wohnanlage wird das vorhandene Wohnungsangebot der GWG für ältere Menschen erweitern.

Die GWG strebt durch eine Vielzahl aufeinander abgestimmter Maßnahmen die Senkung offener Forderungen aus der Vermietung sowie durch präventive Arbeit die Vermeidung von Rückständen an. Kontinuierlich wird einerseits ein Abbau von Ertragsausfällen aus der Vermietung

für das Unternehmen und andererseits auch der Erhalt der Wohnung für die betreffenden Mieter angestrebt. Auch hier zeigt die Gesellschaft ihre hohe soziale Verantwortung und Kompetenz in der Stadt Halle (Saale).

Durch dieses intensive Forderungsmanagement, unterstützt durch den Einsatz einer Sozialbetreuerin der Gesellschaft, konnte eine deutliche Senkung der offenen Mietforderungen bereits zum Jahresabschluss 2005 erreicht werden. Der Gesellschaft war es erstmalig gelungen, die Mietenrückstandsquote auf unter 2 % zu reduzieren.

Per 31. Dezember 2006 wurde eine weitere deutliche Senkung der Mietenrückstandsquote auf 1,4 % erreicht (per 31. Dezember 2005 1,8 %).

Titulierte Forderungen, deren Vollstreckung im Unternehmen erfolglos blieb, werden an ein Inkassobüro zur weiteren Verfolgung übergeben.

Die Gesellschaft beteiligte sich als einziges Unternehmen der neuen Länder - neben den Wohnungsunternehmen Allbau AG Essen, DEGEWO-Gruppe Berlin, GBH Hannover, GEWOFAG mbH München - an einer vom InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum - in 2005/2006 durchgeführten Studie zur Mietersozialanalyse als Beitrag zur Stadttrendite.

Die Ergebnisse dieser Studie belegen, dass die Betreuung von Mietvertragsverhältnissen, in denen Störungen auftreten, zu erheblichen Mehrkosten gegenüber "normalen" Mietverhältnissen führt.

Durch die Vermietung an Mietergruppen, die von Problemen betroffen sind, erbringen insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen eine sozialpolitische Versorgungsleistung in erheblicher Größenordnung. Hochgerechnet auf den Gesamtbestand belaufen sich diese Kosten auf durchschnittlich 3,2 % der Jahressollmiete.

Sowohl die wohnungswirtschaftlichen Verbände als auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bekundeten von Anfang an ihr großes Interesse an den Ergebnissen der Studie.

Die GWG hat durch die Teilnahme an der Studie und die Weitergabe der vorliegenden Ergebnisse dazu beigetragen, dieses wichtige Thema in die öffentliche Diskussion zu bringen.

Die Gesellschaft ist im Juni 2006 als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet worden. Als eines von insgesamt 141 Unternehmen und Institutionen bzw. als eines von zwei Unternehmen aus Halle (Saale) erhielt die Gesellschaft von den beiden Schirmherren Bundesfamilienministerin Dr. Ursula von der Leyen und Bundeswirtschaftsminister Michael Glos das Grundzertifikat zum **audit berufundfamilie**[®].

Damit wird das Engagement der GWG hinsichtlich der Vereinbarkeit von Beruf und Familie in der Gesellschaft gewürdigt.

Das **audit berufundfamilie**[®] ist ein Managementinstrument, das dazu beitragen soll, Unternehmensziele und Mitarbeiterinteressen in Übereinstimmung zu bringen, die Personalpolitik in

Richtung Familienfreundlichkeit weiter zu entwickeln, Vorteile im Wettbewerb um qualifiziertes Fachpersonal zu erlangen und nicht zuletzt die Motivation der Beschäftigten noch weiter zu verbessern.

Mit Vergabe des Grundzertifikats wird der Gesellschaft bescheinigt, dass sie sich dem Prozess der Auditierung gestellt und Maßnahmen zur Weiterentwicklung erarbeitet hat, die in den nächsten drei Jahren umgesetzt werden sollen.

Im Rahmen eines Drei-Jahresarbeitsplanes wurden weiterführende Maßnahmen zur Verwirklichung einer familienbewussten Personalpolitik in verschiedenen Handlungsfeldern wie z.B. Arbeitszeit, Arbeitsorganisation, Führungskompetenz, Informations- und Kommunikationspolitik, Service für Familien festgelegt.

Der Personalbestand verringerte sich im Jahresdurchschnitt 2006 im Vergleich zum Vorjahr um einen Beschäftigten.

Im Geschäftsjahr 2006 fand in der Gesellschaft ein Geschäftsführerwechsel statt.

Frau Jana Kozyk ist seit dem 1. Juni 2006 die Geschäftsführerin der Gesellschaft (alleinvertretungsberechtigt).

Das Modell der Altersteilzeit wurde fortgeführt. Damit erreicht die Gesellschaft neben dem sozialverträglichen Übergang der älteren Mitarbeiter aus dem Arbeitsleben eine ausgewogene Altersstruktur der Belegschaft, ein hohes Maß an Planungssicherheit und die Möglichkeit weiterer personalwirtschaftlicher Entscheidungsoptionen.

Zur Förderung junger Mitarbeiter wurde erneut ein Nachwuchsseminar ins Leben gerufen.

Im Geschäftsjahr 2006 befanden sich sechs Auszubildende im Unternehmen.

Vier Auszubildende der Gesellschaft nahmen an dem Modellprojekt "Internationalisierung der Berufsausbildung" des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit des Landes Sachsen-Anhalt (von der Europäischen Union und dem Land Sachsen-Anhalt gefördert) teil. Das Bildungswerk der Unternehmensverbände Sachsen-Anhalt e.V. bestätigte allen vier Auszubildenden mit einem Zertifikat die erfolgreiche Teilnahme an diesem Modellprojekt.

Veränderte bzw. sich verändernde Rahmenbedingungen erfordern ein stetiges Überprüfen und Anpassen der strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

Im Unternehmen arbeitete vor diesem Hintergrund seit Beginn des Geschäftsjahres 2005 eine interne Projektgruppe Strategie.

Im Vordergrund stand die stärkere Orientierung auf Zielgruppen und die Quartiersbildung. Die bisherigen guten Erfahrungen bei der Entwicklung von Angeboten für Senioren und Studenten wurden genutzt, um weitere Angebote für diese und für weitere Zielgruppen zu entwickeln und dabei die Vorzüge des Standortes mit den Wohnwünschen und besonderen Anforderungen zu verbinden.

Im Juni 2006 beendete die Projektgruppe Strategie ihre Arbeit.

Neben dem Strategiekonzept, welches bereits Ende 2005 vorlag, wurden darauf aufbauend Maßnahmepläne erarbeitet.

Diese stellen eine wesentliche Grundlage für die Unternehmensentwicklung und die weitere Investitionstätigkeit dar.

Das Bewahren der Balance zwischen eigenen Ideen, den Trends auf dem Wohnungsmarkt, spezifischen Wohnwünschen und den realen unternehmerischen Möglichkeiten sowie zwischen wirtschaftlichem Erfolg und sozialem Engagement am Standort steht bei allen Vorhaben im Vordergrund.

Im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) führt die GWG ein Risikomanagement durch, welches weiterhin ständig aktualisiert und angepasst wird.

Ein Kernstück der Informationsaufbereitung stellen die monatlichen Chefzahlen dar.

Diese wurden im Geschäftsjahr 2006 strukturell optimiert und somit in ihrer Aussagekraft und Transparenz weiter verbessert.

Sie enthalten in zusammengefasster Form wesentliche aktuelle Kennzahlen und Einschätzungen aus allen Bereichen des Unternehmens (einschließlich der Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH).

Eventuelle Risiken werden systematisch aufgedeckt und damit frühzeitig beeinflussbar.

Das Tochterunternehmen Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2006 wiederum ein positives Ergebnis. Für die kommenden Jahre wird weiterhin ein zufriedenstellender Geschäftsverlauf erwartet.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, Beiträge zur Haushaltskonsolidierung der Gesellschafterin zu leisten. Geplant sind hier u.a. Grundstücksankäufe.

Im Geschäftsjahr 2006 hat die Gesellschaft mit der Stadt Halle (Saale) zwei Grundstücksan Kaufverträge über vier Grundstücke mit einem Kaufpreis von T€ 561 abgeschlossen.

1.3 Darstellung der Lage

1.3.1 Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

Über Höhe und Zusammensetzung des Vermögens verschafft nachfolgende Strukturbilanz einen Überblick:

	31.12.2006		31.12.2005		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	309.019	84,5	304.748	85,7	4.271
Kurzfristig gebundenes Vermögen	56.855	15,5	50.838	14,3	6.017
Gesamtvermögen	365.874	100,0	355.586	100,0	10.288
Eigenmittel	179.283	49,0	173.391	48,7	5.892
Lang- und mittelfristige Fremdmittel	164.682	45,0	162.369	45,7	2.313
Kurzfristige Fremdmittel	21.909	6,0	19.826	5,6	2.083
Gesamtkapital	365.874	100,0	355.586	100,0	10.288

Das Vermögen der Gesellschaft hat sich in 2006 um T€ 10.288 erhöht.

Der Vermögenszuwachs auf der Aktivseite gegenüber dem Vorjahr ist primär auf den Anstieg der Flüssigen Mittel und sonstigen Wertpapiere in Höhe von T€ 7.121 zurückzuführen. Zudem wirkten sich die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in das Sachanlagevermögen erhöhend aus.

Auf der Passivseite führte der in 2006 erwirtschaftete Jahresüberschuss von T€ 6.120 zu einem Anstieg der Eigenmittel auf 49,0 % am Gesamtkapital. Die Eigenkapitalausstattung liegt über dem branchenüblichen Durchschnitt.

Dem langfristig gebundenen Vermögen steht ausreichend langfristiges Fremd- und Eigenkapital gegenüber. Die Vermögensverhältnisse der Gesellschaft weisen damit ein ausgewogenes Verhältnis aus. Die stabilen Vermögensverhältnisse der Gesellschaft spiegeln sich in den in der Anlage zum Lagebericht aufgeführten Kennzahlen wider.

Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft stellt sich auch im Geschäftsjahr 2006 unverändert positiv dar:

	2006	2005
	T€	T€
Jahresergebnis	6.120	6.636
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.994	12.237
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.820	-8.640
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.947	-798
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	7.121	2.799
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	31.430	28.631
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	38.551	31.430

Der Cashflow von T€ 13.994 aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen von T€ 4.406 fristgerecht zu bedienen. Darüber hinaus konnten die Investitionen zum überwiegenden Teil innenfinanziert werden. Durch Neuvaluierungen war ein Mittelzufluss im Bereich der Finanzierungstätigkeit zu verzeichnen.

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage gewesen, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

1.3.2 Ertragslage

Die Aufgliederung des Jahresüberschusses in 2006 von T€ 6.120 zeigt den Beitrag der einzelnen Bereiche wie folgt:

	2006	2005	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	12.096	12.139	-43
Finanzergebnis	-6.300	-6.777	477
Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.761	1.480	281
Neutrales Ergebnis	-103	439	-542
Außerordentliches Ergebnis	-148	-302	154
Ertragsteuern	-1.186	-343	-843
Jahresüberschuss	6.120	6.636	-516

Die Analyse der Ertragslage lässt deutlich die hohe Ertragskraft des Hauptgeschäftes der Wohnungsgesellschaft erkennen. Diese basiert auf soliden Mieteinnahmen und der Senkung der Leerstandsverluste. Die weitere Umsetzung der planmäßigen Investitionen in den Kernbestand sowie die Beseitigung leer stehender Wohnungen werden voraussichtlich zu weiterhin stabilen Mieten und rückläufigem Leerstand führen.

2. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Die Kernkompetenz der Gesellschaft liegt auch weiterhin in der Sicherung der kommunalen Daseinsfürsorge. Maßgebend für die Geschäftspolitik der Gesellschaft wird eine wettbewerbsgerechte Gestaltung des eigenen Wohnungsangebotes unter Beachtung der angespannten Marktsituation sein. Der Stadtumbau Ost wird weiter fortgesetzt und soll mit Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtquartieren seine bisher gute Dynamik in Halle-Neustadt fortsetzen. Hierfür sind die Rahmenbedingungen seitens des Gesetzgebers noch zu verbessern, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbau zu erreichen. Die Gesellschaft wird ihrem hohen Anspruch, Hauptakteur im Stadtgebiet Halle-Neustadt zu sein, weiter gerecht werden. Weitere Neubaumaßnahmen der Gesellschaft zur langfristigen Stärkung der Ertragskraft werden dem ersten seniorengerechten Neubau der GWG in der Werrastraße 1 folgen. Der Fokus wird auf die Quartiersentwicklung gerichtet, indem Verbesserungen des Wohnumfeldes das Lebensgefühl der Mieterinnen und Mieter verbessern. Hierbei agiert die Gesellschaft als Gestalter und Moderator zwischen vielen beteiligten Akteuren im Stadtgebiet.

Die planmäßige Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ in der bisherigen Form ist die Voraussetzung für die wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Abrissmaßnahmen. Diese Fördermittel stellen die wesentliche Grundlage für die Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Stadtumbaus im Rahmen der vorhandenen Sanierungskonzeption gemäß § 6a AHG auf Seiten der Gesellschaft dar.

Die Stadt Halle (Saale) plant die Erstellung eines Wertgutachtens über die Wohnungsgesellschaften GWG und Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH. Ziel ist ein Variantenvergleich über mögliche Maßnahmen und sich daraus ergebender möglicher Beiträge zum Haushalt der Stadt Halle (Saale) aus den städtischen Unternehmen. Die Beschlussfassung im Stadtrat wird dazu am 24. Oktober 2007 erwartet.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)

3.1 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Bedarf an Modernisierungen und Instandsetzungen im Kernbestand der Gesellschaft bleibt weiterhin hoch. Entscheidend für die Vermietung des Kernbestandes und somit für die Entwicklung der Gesellschaft ist das Einkommensniveau in Halle (Saale) und in Sachsen-Anhalt. Der Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen kommt hierbei höchste Priorität zu.

Im Jahr 2010 ist das Land Sachsen-Anhalt Ausrichter der Internationalen Bauausstellung (IBA). Die Gesellschaft hat sich bereit erklärt, ihren Beitrag zur IBA über einen modellhaften Umbau eines fünfgeschossigen Wohngebäudes zu leisten. Dafür sind Um- und Teilrückbauten des Gebäudes vorgesehen. Der Entwurf beinhaltet einen gestaffelten Baukörper, der Wohnungsangebote für die Idee des Mehr-Generationen-Wohnens umsetzt. Über eine Kofinanzierung aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ kann eine Aufwertung von Stadtquartieren beispielgebend dargestellt werden. Eine Entscheidung dazu wird bereits in 2007 erwartet.

Der Abriss von Wohngebäuden im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ wird von der Gesellschaft weiterhin als Chance klassifiziert.

Über die bestätigte zusätzliche Teilentlastung von Altschulden ist es der Gesellschaft in den kommenden Jahren möglich, die Belastung durch Altkreditverbindlichkeiten auf den zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbeständen gemäß Sanierungskonzeption nach § 6a AHG abzubauen.

Zusammenfassend kann das im Jahr 2003 bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingereichte Sanierungskonzept für die Jahre 2004 bis 2010 bisher als großer Erfolg gewertet werden. Das Konzept erwies sich bisher als schlüssig und wird daher auch künftig eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes sein.

3.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die in geringem Umfang geplanten Erhöhungen des Mietniveaus im Kernbestand werden durchsetzbar sein. Die Anpassung des Mietniveaus in Beständen mit sozial schwacher Kundenklientel wird schwieriger.

Da die Segregation von Bevölkerungsgruppen weiter anhält, sind die angebotenen Produkte noch stärker auf Zielgruppen anzupassen. Hieraus erwächst ein steigender Bedarf an Investitionen für alternative Wohnformen.

Bei einem teilweisen oder vollständigen Wegfall der Zuschüsse aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ würde die vorhandene Sanierungskonzeption gemäß § 6a AHG auf weitere Durchführbarkeit und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft geprüft werden müssen.

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf zu der in 2008 geplanten Unternehmenssteuerreform am 14. März 2007 beschlossen. Die Auswirkungen auf die Unternehmen sind noch nicht absehbar. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat seine Kritik an der geplanten Unternehmenssteuerreform 2008 bekräftigt.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Mit dem Ziel der Schaffung einer wirtschaftlichen, nachhaltigen und sozialen Unternehmensorganisation wurde in der Gesellschaft zum 01. Januar 2007 eine neue Unternehmensstruktur eingeführt.

Die Bestandsentwicklungskonzeption der GWG wurde überarbeitet und fortgeschrieben und liegt seit Februar 2007 vor.

Die Gesellschaft hat aufgrund der im Geschäftsjahr 2006 sehr spät erteilten Fördermittel-Bewilligungsbescheide (im IV. Quartal) den Abbruch der Gebäude erst am Ende des Geschäftsjahres vollziehen können. Der Antrag auf Teilentlastung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz konnte daher erst Anfang Januar 2007 bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestellt werden.

Die Auszahlung der Teilentlastung an die Kreditinstitute in Höhe von T€ 1.038 erfolgte durch die KfW per 15. März 2007.

Für ein im Geschäftsjahr 2007 geplantes Modernisierungsvorhaben erteilte die Landesbank Baden-Württemberg der GWG bereits am 19. März 2007 die Zusage für ein Darlehen in Höhe von T€ 2.000.

Zwei weitere Sanierungsmaßnahmen sind durch Darlehenszusagen der Deutschen Kreditbank AG vom 27. März 2007 in Höhe von T€ 1.000 ebenfalls abgesichert.

5. Finanzinstrumente

Eine Finanzanlage im Sinne des § 266 HGB stellt die Stufenzinsanleihe des Landes Sachsen-Anhalt (T€ 25) dar. Sie wurde zur Besicherung eines Avals erworben, vom Land Sachsen-Anhalt als Schuldner emittiert und ist aufgrund der Rückzahlung zu 100 % sehr risikoarm.

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

Halle (Saale), den 30. März 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kozyk', written in a cursive style.

Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Analyse der Geschäftstätigkeit hat die Gesellschaft Kennzahlen ermittelt, die die Leistungsfähigkeit des Unternehmens unterstreichen:

Zur Vermögenslage

		2006	2005
Eigenmittelquote (Eigenkapital inklusive Sonderposten/Gesamtkapital)	%	49,0	48,4
Anlagendeckungsgrad (Langfristiges Eigenkapital und Fremdkapital/Anlagevermögen)	%	111,3	110,5
Durchschnittlicher Buchwert (Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	€/m ²	361	349 ¹⁾
Durchschnittliche Verschuldung (Langfristige Kredite/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche zum 31.12. d.J.)	€/m ²	223	213

¹⁾ Vorjahr angepasst

Zur Finanzlage

		2006	2005
EBITDA (Jahresüberschuss vor Abschreibungen, Nettozinszahlungen und Steuern)	T€	20.895,5	25.405,4
Dynamischer Verschuldungsgrad (Rückzahlungsdauer der langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten)	Jahre	19,8	14,5

Zur Ertragslage

		2006	2005
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss zuzüglich Zinsaufwand/Gesamtkapital)	%	3,8	4,1
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Zinsaufwand + planmäßige Tilgungen/Ist-Miete)	%	36,4	37,2
Erlösschmälerungsquote (Mietausfall Sollmiete zuzüglich Umlagen und Gebühren durch Leerstand)	%	12,9	14,3
Investitionen (Aktivierte und nicht aktivierte Baumaßnahmen und Instandhaltung)	€/m ²	25,13	21,91

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006**

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva		Passiva			
	31.12.2006	31.12.2005		31.12.2006	31.12.2005
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	37.620,00	18.446,00	I. Gezeichnetes Kapital	12.782.297,03	12.782.297,03
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	291.835.111,27	292.627.058,60	III. Gewinnrücklagen		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.715.626,18	9.719.415,38	1. Satzungsmäßige Rücklagen	1.470.892,79	858.871,72
3. Grundstücke ohne Bauten	2.813.732,66	1.354.163,14	2. Andere Gewinnrücklagen	7.729.845,50	1.757.363,41
4. Bauten auf fremden Grundstücken	56.967,98	75.953,98		9.200.738,29	2.616.235,13
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.013,00	188.722,00	IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	141.418.739,27	141.418.739,27
6. Anlagen im Bau	4.071.520,95	320.750,43	V. Bilanzgewinn	5.508.189,63	5.972.482,09
	308.643.972,04	304.286.063,53		169.062.290,85	162.942.080,15
III. Finanzanlagen			B. Sonderposten für Investitionszulage	10.220.556,18	10.449.284,30
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	306.779,19	306.779,19	C. Rückstellungen		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	114.220,90	1. Steuerrückstellungen	922.145,62	343.171,47
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	25.000,00	25.000,00	2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	12.709.620,31	13.822.189,30
	331.779,19	446.000,09	3. Sonstige Rückstellungen	4.236.743,69	4.953.575,09
	309.013.371,23	304.750.509,62		17.868.509,62	19.118.935,86
B. Umlaufvermögen			D. Verbindlichkeiten		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.122.913,25	147.947.621,41
Unfertige Leistungen	12.554.375,96	13.371.794,19	2. Erhaltene Anzahlungen	13.758.833,92	13.365.856,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	464.541,95	439.966,01
1. Forderungen aus Vermietung	128.174,47	117.729,82	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	678,36	374,39
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	10.225,84	194.891,68	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.489.593,81	961.516,28
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.709,29	1.977,24	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	485,48
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.176,31	19.013,37	7. Sonstige Verbindlichkeiten	732.741,06	222.575,60
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.990,99	0,00	(davon aus Steuern € 712.763,67; 31.12.2005 € 54.501,07)		
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.433.894,08	5.588.639,57	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; 31.12.2005 € 129.336,85)		
	5.670.170,98	5.922.251,68		168.569.302,35	162.938.395,77
III. Wertpapiere			E. Rechnungsabgrenzungsposten	153.631,19	138.020,15
Sonstige Wertpapiere	1.382.491,62	1.403.722,23			
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	37.168.566,49	30.025.700,84			
	56.775.605,05	50.723.468,94			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	85.313,91	112.737,67			
	365.874.290,19	355.586.716,23		365.874.290,19	355.586.716,23
D. Treuhandvermögen	3.732.066,78	3.285.620,10	F. Treuhandverbindlichkeiten	3.732.066,78	3.285.620,10

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006**

	2006	2005
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.712.638,14	45.099.496,86
b) aus Betreuungstätigkeit	134.074,64	130.903,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.337,03	16.242,34
	45.865.049,81	45.246.642,90
2. Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	817.418,23	526.896,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	637.746,37	594.863,47
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.317.312,66	1.594.412,72
	47.002.690,61	47.962.815,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	20.159.215,27	20.597.138,08
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	125.269,33	119.929,22
	20.284.484,60	20.717.067,30
6. Rohergebnis	26.718.206,01	27.245.748,40
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.249.025,51	4.197.761,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 24.758,70; Vorjahr € 50.208,43)	910.064,05	937.403,55
	5.159.089,56	5.135.165,24
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.168.073,16	6.245.105,42
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.634.360,30	1.806.743,33
	13.756.682,99	14.058.734,41
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	222.113,28	215.426,52
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 2.311,11; Vorjahr € 4.431,00)	3.063,25	5.181,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.132.992,23	850.399,34
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.884,19	3.313,10
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.656.529,39	7.844.176,96
	-6.300.244,82	-6.776.483,20
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.456.438,17	7.282.251,21
16. Außerordentliche Erträge	1.892.183,48	5.982.809,86
17. Außerordentliche Aufwendungen	2.039.847,62	6.284.430,39
18. Außerordentliches Ergebnis	-147.664,14	-301.620,53
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.186.198,33	343.171,47
20. Sonstige Steuern	2.365,00	1.368,00
21. Jahresüberschuss	6.120.210,70	6.636.091,21
22. Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	612.021,07	663.609,12
23. Bilanzgewinn	5.508.189,63	5.972.482,09

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2006	01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Um- buchungen	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	361.604,87	34.213,67	144.547,44	0,00	251.271,10	343.158,87	15.020,67	144.528,44	0,00	0,00	213.651,10	37.620,00	18.446,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	408.731.763,05	6.814.353,00	3.850.277,81	-1.831.570,91	409.864.267,33	116.104.704,45	6.593.674,77	3.684.938,28	158.898,05	-825.386,83	118.029.156,06	291.835.111,27	292.627.058,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Ge- schäfts- und an- deren Bauten	18.891.251,00	0,00	0,00	0,00	18.891.251,00	9.171.835,62	324.035,45	0,00	320.246,25	0,00	9.175.624,82	9.715.626,18	9.719.415,38
3. Grundstücke ohne Bauten	2.544.051,82	577.123,52	541.829,85	1.996.678,83	4.576.024,32	1.189.888,68	0,00	252.983,85	0,00	825.386,83	1.762.291,66	2.813.732,66	1.354.163,14
4. Bauten auf fremden Grund- stücken	189.381,60	0,00	0,00	0,00	189.381,60	113.427,62	18.986,00	0,00	0,00	0,00	132.413,62	56.967,98	75.953,98
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.314.368,22	76.274,16	114.607,64	0,00	1.276.034,74	1.125.646,22	113.929,16	114.553,64	0,00	0,00	1.125.021,74	151.013,00	188.722,00
6. Anlagen im Bau	320.750,43	3.925.272,58	9.394,14	-165.107,92	4.071.520,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.520,95	320.750,43
	431.991.566,12	11.393.023,26	4.516.109,44	0,00	438.868.479,94	127.705.502,59	7.050.625,38	4.052.475,77	479.144,30	0,00	130.224.507,90	308.643.972,04	304.286.063,53
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbun- denen Unternehmen	306.779,19	0,00	0,00	0,00	306.779,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	306.779,19	306.779,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	114.220,90	0,00	114.220,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114.220,90
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	446.000,09	0,00	114.220,90	0,00	331.779,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	331.779,19	446.000,09
	432.799.171,08	11.427.236,93	4.774.877,78	0,00	439.451.530,23	128.048.661,46	7.065.646,05	4.197.004,21	479.144,30	0,00	130.438.159,00	309.013.371,23	304.750.509,62

Entwicklung der testierten D-Markeröffnungsbilanz aufgrund von Berichtigungen nach § 36 DMBilG in den Folgebilanzen

Aktiva					Passiva				
	Festgestellte D-Markeröffnungsbilanz Stand 01.07.1990	Berichtigungen nach § 36 DMBilG kumuliert bis zum 31.12.2005	Berichtigungen nach § 36 Abs. 4 DMBilG aus dem laufenden Geschäftsjahr	Berichtigte D-Markeröffnungsbilanz Stand 31.12.2006		Festgestellte D-Markeröffnungsbilanz Stand 01.07.1990	Berichtigungen nach § 36 DMBilG kumuliert bis zum 31.12.2005	Berichtigungen nach § 36 Abs. 4 DMBilG aus dem laufenden Geschäftsjahr	Berichtigte D-Markeröffnungsbilanz Stand 31.12.2006
	€	€	€	€		€	€	€	€
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,51	0,00	0,00	0,51	I. Gezeichnetes Kapital	12.782.297,03	0,00	0,00	12.782.297,03
II. Sachanlagen					II. Gewinnrücklage				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.764.174,24	186.583.075,77	0,00	349.347.250,01	1. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	683.085,95	64.473.088,15	0,00	65.156.174,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.359.402,03	-469.259,01	0,00	12.890.143,02	2. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	27.135.889,85	177.658.812,19	778.450,29	205.573.152,33
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	4,60	0,00	5,11		27.818.975,80	242.131.900,34	778.450,29	270.729.326,43
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.263,17	0,00	0,00	63.263,17	B. Rückstellungen				
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,51	0,00	0,00	0,51	1. Rückstellung für Erlösabführungsverpflichtung gemäß § 5 AHG	0,00	14.170.142,83	0,00	14.170.142,83
	176.186.840,46	196.470.254,24	0,00	372.657.094,70	2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00	36.813.015,45	0,00	36.813.015,45
					3. Sonstige Rückstellungen	717.700,41	64.473.088,15	0,00	65.190.788,56
						717.700,41	115.456.246,43	0,00	116.173.946,84
B. Umlaufvermögen					C. Verbindlichkeiten				
I. Vorräte					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.262.659,55	-985.431,84	-1.855.972,16	133.421.255,55
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	654.148,01	0,00	0,00	654.148,01	2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.986,70	0,00	0,00	22.986,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.642,64	0,00	0,00	97.642,64
1. Forderungen aus Vermietung	15.555,91	0,00	0,00	15.555,91	4. Sonstige Verbindlichkeiten	68.541,51	0,00	0,00	68.541,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.919,20	0,00	0,00	67.919,20		136.451.830,40	-985.431,84	-1.855.972,16	133.610.426,40
3. Forderungen gemäß § 4/§ 6a AHG	0,00	95.659.372,54	-1.077.521,87	94.581.850,67					
4. Sonstige Vermögensgegenstände	61.600,25	0,00	0,00	61.600,25					
	145.075,36	95.659.372,54	-1.077.521,87	94.726.926,03					
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	101.653,35	0,00	0,00	101.653,35					
C. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG	683.085,95	64.473.088,15	0,00	65.156.174,10					
	177.770.803,64	356.602.714,93	-1.077.521,87	533.295.996,70		177.770.803,64	356.602.714,93	-1.077.521,87	533.295.996,70

Bilanzvermerke:
Grund und Boden

162.764.174,24 60.519.404,49

0,00 223.283.578,73

Bilanzvermerke:

Sonderverlustkontofähige Rückstellungen

683.085,95 64.473.088,15

0,00 65.156.174,10

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale)

Anhang für das Geschäftsjahr 2006

Inhaltsübersicht

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG
- D. Erläuterungen zur Bilanz
- E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- F. Sonstige Angaben

Anlagen

- 1 Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens
- 2 Entwicklung der testierten D-Markeröffnungsbilanz aufgrund von Berichtigungen nach § 36 DMBilG in den Folgebilanzen

A. Allgemeine Angaben

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG), Halle (Saale), ist nach den Kriterien des § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 sowie des D-Markbilanzgesetzes (DMBiG) aufgestellt worden. Die Aufstellung der Bilanz zum 31. Dezember 2006 wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses vorgenommen.

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht und auf die im § 285 Nr. 9 HGB verlangten Angaben verzichtet.

Aufgrund dessen, dass die alleinige Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH (BHT), Halle (Saale), für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist (§ 296 Abs. 2 HGB), wird ein Konzernabschluss nicht aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, bewertet. Zuschreibungen werden bei Wegfall des Grundes der dauernden Wertminderungen vorgenommen (§ 280 Abs. 1 HGB).

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt zu den Werten vom 1. Juli 1990 bzw. zu Anschaffungskosten, ggf. vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Werte für zum 1. Juli 1990 im Bestand befindliche Gebäude wurden aus den Wertansätzen der D-Markeröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990 entsprechend den alters- und nutzungsbedingten Wertminderungen fortentwickelt. Die Bewertung in der D-Markeröffnungsbilanz erfolgte mit den zu Sachwertgesichtspunkten ermittelten Zeitwerten.

Eine Aktivierung wird im Wesentlichen für Objekte aus der Komplexsanierung und für einen Neubau vorgenommen. Weiterhin werden Aufwendungen für Ausbauwohnungen in Objekten aktiviert, in denen in den Vorjahren eine Komplexsanierung durchgeführt wurde.

In den Herstellungskosten sind sowohl die Kosten für bezogene Fremdleistungen als auch die von der Gesellschaft erbrachten eigenen Ingenieur- und Planungsleistungen sowie angemessene Verwaltungsgemeinkosten enthalten.

In Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der Gebäude erfolgt die Abschreibung über einen Zeitraum von 50 bzw. 80 Jahren. Im Geschäftsjahr 2006 wurde die Nutzungsdauer eines Wohngebäudes aufgrund der vorgenommenen Investitionsmaßnahmen auf 80 Jahre neu festgesetzt. Nachträgliche Herstellungskosten werden zeitanteilig auf die jeweilige Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben, wobei ein sofortiger Abgang unterstellt wird. Die Abschreibung auf Zugänge von beweglichen Anlagegütern wird zeitanteilig ermittelt.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. zum vereinbarten Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die liquiden Mittel werden zum Nominalbetrag ausgewiesen.

Für Baumaßnahmen erhaltene Investitionszulagen werden als Sonderposten in der Bilanz gezeigt und entsprechend den durchschnittlichen Abschreibungssätzen für Gebäude ertragswirksam (abschreibungsmindernd) aufgelöst, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die aktivierungspflichtig sind. Fördermittel für Abbruchmaßnahmen werden als außerordentliche Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessenen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Für aufgestauten Instandhaltungsbedarf ist eine Rückstellung für Bauinstandhaltung nach § 249 Abs. 2 HGB gebildet worden.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit und für Jubiläen wurden auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten nach dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG ermittelt und mit einem Prozentsatz von 5,5 % abgezinst. Den Bewertungen liegen die „Richttafeln 2005 G.“ von Klaus Heubeck zugrunde.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungswerten bilanziert.

C. Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG

Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG waren aufgrund der Teilentlastung der Gesellschaft von Altschulden (§ 4 Altschuldenhilfe-Gesetz; AHG) gemäß § 1 der Verordnung zum Altschuldenhilfegesetz (Altschuldenhilfeverordnung - AHGV) entsprechend dem Bescheid der Kreditanstalt für Wiederaufbau vom 10. Dezember 2003 bzw. 12. April 2005 vorzunehmen. Auf Grundlage von § 6a AHG waren der GWG im Geschäftsjahr 2006 für erfolgte Abrisse Altkredite in Höhe von € 1.038.349,06 zu erlassen, davon € 778.450,29 ohne den in den Altkrediten enthaltenen Zinsanteil (€ 259.898,77), der als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt worden ist. Die Teilentlastung wurde im Berichtsjahr nicht kassenwirksam, weshalb der im Jahr 2007 erlassene Betrag (€ 778.450,29) unter den sonstigen Vermögensgegenständen gezeigt wird. Der genannte Betrag wird mit dem im Geschäftsjahr 2006 kassenwirksam gewordenen Betrag von € 1.855.972,16 aus der im Jahr 2005 verbuchten Teilentschuldung verrechnet.

Aufgrund der Berichtigung der D-Markeröffnungsbilanz änderten sich die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2005 wie folgt:

Sonstige Vermögensgegenstände	€	€
Stand zum 31.12.2005 (vor Berichtigung)		6.666.161,44
Berichtigung:		
Ausgleich der Forderung auf Teilentlastung des Vorjahres	-1.855.972,16	
Anspruch auf Teilentlastung von Altverbindlichkeiten (ohne Zinsanteil)	778.450,29	-1.077.521,87
Stand zum 31.12.2005 (nach Berichtigung)		5.588.639,57

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	€
Stand zum 31.12.2005 (vor Berichtigung)	140.640.288,98
Berichtigung:	
Teilentlastung von Altverbindlichkeiten (ohne Zinsanteil)	778.450,29
Stand zum 31.12.2005 (nach Berichtigung)	141.418.739,27

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€
Stand zum 31.12.2005 (vor Berichtigung)	149.803.593,57
Berichtigung:	
Teilentlastung von Altverbindlichkeiten (ohne Zinsanteil)	-1.855.972,16
Stand zum 31.12.2005 (nach Berichtigung)	147.947.621,41

Die Entwicklung der testierten D-Markeröffnungsbilanz aufgrund von Berichtigungen nach § 36 DMBiG in den Folgebilanzen ist in Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

Zum Abschlussstichtag wurde eine Überprüfung der Bewertung der Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie der unbebauten Grundstücke vorgenommen. Die Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgte unter Zugrundelegung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an den IDW RS WFA 1 "Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden" und wurde auf Geschäftsbauten erweitert. Die Bewertung des Grund und Bodens auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurde für Grundstücke vorgenommen, für die die Gesellschaft mit einer dauernden Wertminderung rechnet. Die Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgte auf Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Stadt Halle (Saale) unter Berücksichtigung der Bebauung.

Die Finanzanlagen (T€ 332) entfallen mit T€ 307 auf die Beteiligung an der BHT und mit T€ 25 auf eine Wertpapieranlage als langfristige Stufenzinsanleihe des Landes Sachsen-Anhalt.

Der beizulegende Zeitwert der Stufenzinsanleihe beträgt zum 31. Dezember 2006 € 24.312,50. Aufgrund dessen, dass die Anleihe zum Fälligkeitszeitpunkt (7. Dezember 2009) zum Kurs von 100,0 % zurückgezahlt wird, wurde von einer Abschreibung des Buchwertes (€ 25.000,00) auf den beizulegenden Zeitwert abgesehen.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen in Höhe von T€ 12.554 (Vorjahr T€ 13.372) werden die im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006 angefallenen und noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen von Mietern erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen) in Höhe von T€ 13.759 (Vorjahr T€ 13.366) gegenüber. Die Abrechnung erfolgt in 2007. Eine pauschale Wertberichtigung für Leerstand und andere Risiken wurde in Höhe von T€ 1.842 (Vorjahr T€ 1.905) vorgenommen.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen haben in Höhe von T€ 5 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Verzinsung dieser Forderungen erfolgt mit 4,5 % p.a.

Unter den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wird eine saldierte Forderung gegenüber der BHT ausgewiesen:

	T€
Forderungen aus Gewinnabführung	222
Umsatzsteuer	46
	268
Abzüglich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231
Kapitalertragsteuer	4
	33

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklage für verwaltetes Wohnungseigentum (T€ 1.647), Forderungen gemäß § 6a AHG auf zusätzliche Teilentlastung (T€ 1.038) und auf Abrissförderung (T€ 892).

Die Wertpapiere betreffen Anteile an einem Geldmarktfonds und Anteile an einem Rentenfonds. Der Ausweis der bis zum Bilanzstichtag gutgeschriebenen, noch nicht vereinnahmten Zinserträge wurde unter den sonstigen Vermögensgegenständen vorgenommen.

Eigenkapital

Das in der Bilanz zum 31. Dezember 2006 ausgewiesene gezeichnete Kapital in Höhe von € 12.782.297,03 entspricht der Eintragung im Handelsregister. Die Kapitalrücklage beträgt unverändert € 152.326,63.

Die Gewinnrücklagen von T€ 9.201 (Vorjahr T€ 2.616) entwickelten sich wie folgt:

Satzungsmäßige Rücklagen

	2006	2005
	€	€
Stand am 01.01. d. J.	858.871,72	195.262,60
Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses ¹ d. J.	612.021,07	663.609,12
Stand am 31.12. d. J.	1.470.892,79	858.871,72

¹ Gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages.

Andere Gewinnrücklagen

	2006	2005
	€	€
Stand am 01.01. d. J.	1.757.363,41	331.035,68
Einstellung des Bilanzgewinns des Vorjahres	5.972.482,09	1.426.327,73
Stand am 31.12. d. J.	7.729.845,50	1.757.363,41

Mit Einstellung von € 663.609,12 in die satzungsmäßigen Rücklagen sowie € 5.972.482,09 in die anderen Gewinnrücklagen wurde der Jahresüberschuss 2005 in Höhe von € 6.636.091,21 entsprechend dem Gesellschafterbeschluss zur Ergebnisverwendung 2005 vollständig den Gewinnrücklagen zugeführt.

Unter Berücksichtigung des im Geschäftsjahr 2006 erzielten Bilanzgewinns von € 5.508.189,63 beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag € 169.062.290,85.

Sonderposten

Die Bildung des Sonderpostens für Investitionszulage erfolgt gemäß § 265 Abs. 5 HGB i.V.m. § 264 Abs. 2 HGB. Der Sonderposten für Investitionszulage beträgt T€ 10.221 und betrifft die Investitionszulage der Geschäftsjahre 1999 bis 2004 für aktivierte nachträgliche Herstellungsarbeiten an Mietwohngebäuden gemäß § 3 Investitionszulagengesetz 1999. Im Geschäftsjahr 2006 wurde der Sonderposten mit T€ 229 (Vorjahr T€ 233) zugunsten der Abschreibungen aufgelöst.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit T€ 586 Gewerbesteuer und mit T€ 337 Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlages.

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen:

	T€
1. Abrisskosten	1.905
2. Personalrückstellungen	1.610
3. Ausstehende Rechnungen	424
4. Jahresabschlussaufwendungen	76
5. Mietauskehrverpflichtungen	67
6. Prozesskosten	61

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	Bis 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	Gesamt
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.715 (5.458)	26.050	121.358	152.123
Erhaltene Anzahlungen	13.759 (13.366)	0	0	13.759
Verbindlichkeiten aus Vermietung	464 (440)	0	0	464
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1 (0)	0	0	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.253 (799)	236	0	1.489
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0 (1)	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	733 (222)	0	0	733
	20.925 (20.286)	26.286	121.358	168.569

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 211.837 gesichert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten in Höhe von T€ 0,4 Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale), die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Gesellschafterin mit T€ 0,2. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind solche in Höhe von T€ 296 aus Gewährleistungseinbehalten enthalten.

Bilanzvermerke

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandvermögen (T€ 3.732) und die in gleicher Höhe ausgewiesenen Treuhandverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Wohneigentümergeverwaltung	3.671
Kautionen (gewerbliche Mieter)	61
	3.732

Die Wohneigentümergeinschaften betreffen Bankkonten der Wohneigentümergeinschaften (lfd. Bankkonten, Instandhaltungsrücklage), die durch die Gesellschaft verwaltet werden. Die Kauti- onen sind auf Bankkonten hinterlegt bzw. werden in Bankschließfächern als Mietkautionsspar- bücher aufbewahrt.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der **Umsatzerlöse** nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	T€	%
Hausbewirtschaftung	45.713	100
Betreuungstätigkeit	134	0
Andere Lieferungen und Leistungen	18	0
	45.865	100

Die Erlöse aus Hausbewirtschaftung entfallen im Wesentlichen auf Miet- und Pachterlöse (T€ 32.430) und Erlöse aus der Umlagenabrechnung (T€ 13.283).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten insbesondere Erträge aus Schadensersatz- und Versicherungsleistungen (T€ 293), Teilerlass von KfW-Darlehen (T€ 245), Instandhaltungs- rücklagen für Eigentumswohnungen (T€ 220), der Auflösung von Rückstellungen (T€ 140) so- wie periodenfremde Erträge (T€ 137). Die periodenfremden Erträge umfassen unter anderem vereinnahmte Mieten und Umlagen (T€ 39), Erträge aus der Rückzahlung von verauslagten Gerichts- und Räumungskosten (T€ 30) und Versicherungsleistungen (T€ 26).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 47, die im Wesentlichen auf Straßenausbaubeiträge gegenüber der Stadt Halle (T€ 31) und auf die Rückzahlung von Umsatzsteuer gemäß § 15 a UStG (T€ 13) entfallen.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** betreffen vor allem Zinserträge für ein gewährtes Darlehen an die BHT (T€ 2).

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens** beinhalten Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB.

Die **Außerordentlichen Erträge** betreffen mit T€ 837 Fördermittel für den Abriss von Wohnge- bäuden, mit T€ 479 Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, mit T€ 316 die teilweise Auflösung der Rückstellung für Abrissaufwendungen und mit T€ 260 den Zinsanteil aus der Teilentlastung von Altschulden (§ 4 Altschuldenhilfe-Gesetz) gemäß § 1 AHGV.

Die **Außerordentlichen Aufwendungen** entfallen im Wesentlichen auf Abrisskosten (T€ 1.093) sowie auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten und auf unbebaute Grundstücke (T€ 669).

Die gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Abschreibung aufgrund	
Ertragswertberechnungen von zum Abriss vorgesehenen Wohnbauten	553
Neubewertung Grund und Boden von Wohnbauten (5-6-Geschosser) und sonstigen Bauten	19
Neubewertung Grund und Boden von Geschäfts- und anderen Bauten	97
	669

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** entfallen mit T€ 264 auf das Jahr 2005. Davon betreffen T€ 142 Körperschaftsteuer und T€ 122 Gewerbesteuer.

F. Sonstige Angaben

Einschränkungen in der Unternehmensführung einschließlich möglicher Ansprüche früherer Eigentümer aus Enteignung

Mit Schreiben vom 27. August 1993 gab das Amt für offene Vermögensfragen bekannt, dass für das Gebiet von Halle-Neustadt eine Vielzahl von vermögensrechtlichen Ansprüchen angemeldet wurde. Die Rückübertragung der Grundstücke wird gemäß § 5 Abs. 1c Vermögensgesetz (VermG) ausgeschlossen, insbesondere auch dann, wenn Grundstücke und Gebäude im komplexen Wohnungs- oder Siedlungsbau errichtet wurden. Einschränkungen in der Unternehmensführung werden aus diesen Gründen nicht erwartet.

Verbundenes Unternehmen

Die GWG hält alle Anteile an der BHT. Die BHT verfügt zum 31. Dezember 2006 über ein Eigenkapital von T€ 307 und erwirtschaftete im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006 ein Jahresergebnis von T€ 222, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages von der GWG übernommen worden ist.

Haftungsverhältnisse

In Höhe von T€ 20 wurde ein direktes Zahlungsaval für den Deutschen Handball-Bund e.V., Dortmund, übergeben.

Das Aval ist pfandrechtlich durch eine Wertpapieranlage besichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 HGB beliefen sich auf T€ 2.295; hierbei handelt es sich um das Bestellobligo.

Verpflichtungen aus Leasingverträgen mit Fälligkeiten in den Geschäftsjahren 2007 bis 2009 betragen T€ 38.

Nach dem für 2007 aufgestellten Finanzplan sind für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung T€ 11.307 geplant; der daraus resultierende Finanzbedarf wird durch Eigenmittel sowie durch Darlehensaufnahmen gedeckt.

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2006 im Durchschnitt 124 Arbeitnehmer - darunter 13 in der Passivphase der Altersteilzeit - und sechs Auszubildende.

Angaben zu Organen der Gesellschaft

Geschäftsführung

Herr Dipl.-Ing. Udo Mittinger, Salzmünde; bis 31. Mai 2006

Frau Dipl.-Ing.-Ök. Jana Kozyk, Halle; ab 01. Juni 2006

Aufsichtsrat

Herr Dr. Bodo Meerheim	Vorsitzender Geschäftsführer
Herr Werner Misch	Stellvertretender Vorsitzender Angestellter
Herr Manfred Schuster	Geschäftsführer
Herr Eberhard Doege	Beigeordneter für Ordnung, Sicherheit und Umwelt
Herr Stefan Falgowski	Justitiar (bis 31. Mai 2006)
Herr Christian Becker	Kundenberater (ab 1. Juni 2006)
Herr Peter Raschke	Leiter Hausmeisterdienste
Frau Martina Schindler	Kaufmännische Leiterin
Herr Dr. Hartmut Schwabe	Geschäftsführer
Herr Michael Zeidler	Diplomingenieur

Für das Geschäftsjahr 2006 wurden dem Aufsichtsrat Bezüge von T€ 15 gewährt.

Halle (Saale), den 30. März 2007

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Jana Kozyk', written in black ink.

Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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.

Halle (Saale), den 24. April 2007

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Altvater)
Wirtschaftsprüfer


(Dr. Remde)
Wirtschaftsprüfer

