



Prüfungsbericht

**Jahres- und Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2010
und Lagebericht**

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

1	Prüfungsauftrag	1
2	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung.....	2
	2.1 Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf	2
	2.2 Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken.....	6
	2.3 Zusammenfassende Feststellung	7
3	Durchführung der Prüfung	8
	3.1 Gegenstand der Prüfung	8
	3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung.....	9
4	Feststellungen zur Rechnungslegung.....	13
	4.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
	4.2 Jahresabschluss.....	13
	4.3 Konsolidierungskreis und Konzernabschluss-Stichtag.....	13
	4.4 Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse.....	14
	4.5 Konzernabschluss	14
	4.6 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.....	15
5	Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahres- und Konzernabschlusses	16
	5.1 Auswirkungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes	16
	5.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses	17
	5.3 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen des Konzernabschlusses.....	21
	5.4 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahres- und Konzernabschlusses	22
6	Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	23
7	Bestätigungsvermerk.....	24

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2010	1a
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010	1b
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010.....	2a
Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010.....	2b
Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010.....	3
Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr 2010.....	4
Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Kon- zerns für das Geschäftsjahr 2010.....	5
Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010	6
Wirtschaftliche Grundlagen des Konzerns.....	7
Gesellschaftsrechtliche Grundlagen des Mutterunternehmens	8
Allgemeine Auftragsbedingungen.....	9

Abkürzungsverzeichnis

a. F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AHG	Altschuldenhilfe-Gesetz
AHGV	Altschuldenhilfe-Gesetz-Verordnung
AktG	Aktiengesetz
Art.	Artikel
BFH	Bundesfinanzhof, München
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BK	Betriebskosten
BMF	Bundesministerium der Finanzen, Berlin und Bonn
d. h.	das heißt
D&O	Directors-and-Officers-Versicherung
DMBilG	D-Markbilanzgesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegung Standard
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate

ff.	fortfolgende
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
GE	Gewerbeeinheit
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Kommanditgesellschaft mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Komplementärin
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegegesetz
HFA	Hauptfachausschuss
HK	Heizkosten
HR	Handelsregister
HWG mbH	Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)
HWG KG	HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
i. Vj.	im Vorjahr
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf
IT	Informationstechnologie
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main

m ²	Quadratmeter
MA	Mitarbeiter
ME	Mieteinheit
Mio	Millionen
NORD/LB	NORD/LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale Hannover
Nr.	Nummer
ÖFA	Fachausschuss für öffentliche Unternehmen und Verwaltungen
PS	Prüfungsstandard
RS	Stellungnahmen zur Rechnungslegung
TEUR	tausend Euro
VE	Verwaltungseinheit (Objekt)
VermG	Vermögensgesetz
Vj.	Vorjahr
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WFA	Wohnungswirtschaftlicher Fachausschuss

1 Prüfungsauftrag

In der Aufsichtsratsitzung am 7. Mai 2010 der

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale),
--im Folgenden auch kurz „HWG mbH“ oder „Gesellschaft“ genannt--

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 gewählt worden. Nach § 318 Abs. 2 HGB gelten wir auch als zum Konzernabschlussprüfer bestellt. Die Geschäftsführung hat uns demzufolge den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden auch „Konzernlagebericht“) zu prüfen.

Auftragsgemäß erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG).

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 9 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zu Grunde. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

2.1 Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Zu den Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsführung nehmen wir wie folgt Stellung:

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Haushaltskonsolidierungsbeiträge an die Stadt Halle (Saale) hat sich die positive Entwicklung der HWG mbH bei Wohnungs- und Gewerbebestand zwar fortgesetzt, in Folge der Ausschüttungen an den Gesellschafter jedoch verlangsamt.

Trotz der deutlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland bleibt die Lage der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in der Stadt Halle (Saale) auf Grund der demografischen Entwicklung und der Lage des kommunalen Haushaltes der Stadt weiter schwierig.

So zeigen statistische Erhebungen trotz des im Geschäftsjahr 2010 in der Stadt Halle (Saale) zu verzeichnenden positiven Wanderungssaldos, dass in der Saalestadt derzeit insgesamt ca. 20.000 Wohnungen leer stehen, was einer Leerstandsquote von über 14 % entspricht. Nachdem die Stadt seit 1990 bereits ca. ein Viertel ihrer Einwohner verloren hat, sollen bis 2025 noch einmal ein Bevölkerungsrückgang von ca. 10 % und die weitere Änderung der Mieterstruktur in Folge der demografischen Entwicklung zu verkraften sein.

Die Geschäftsführung führt aus, dass die HWG mbH auf diese Herausforderungen durch die weitere konsequente Portfoliobereinigung, die Weiterentwicklung der Serviceleistungen und die Fortführung der Maßnahmen zum Stadtumbau reagiert hat.

So hat sich der zum gesamtwirtschaftlichen Risiko zählende Bestand der Gesellschaft, einschließlich des Leasingbestandes, im Berichtsjahr durch Verkäufe, Rückbau und Sanierungen wie folgt vermindert:

	2010	2009	Veränderung
	Einheiten	Einheiten	Einheiten
Wohnungen	19.394	19.919	-525
Gewerbe	313	362	-49
	19.707	20.281	-574

Die Bauinvestitionen (TEUR 25.547; i. Vj. TEUR 11.365) haben den Sanierungsgrad des Wohnungsbestandes der HWG mbH weiter erhöht. Sie haben neben den Instandhaltungsmaßnahmen des Geschäftsjahres (TEUR 7.948; i. Vj. TEUR 8.506) dazu beigetragen, die Mieterbindung und Mietergewinnung zu verbessern.

Der Leerstand hat sich im Berichtsjahr um 0,7 % (i. Vj. 1,4 %) auf 14,1 % und die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen auf 12,6 % (i. Vj. 13,7 %) weiter vermindert. Gleichzeitig konnte auch der seit Jahren bestehende Trend der kontinuierlich steigenden durchschnittlichen Nettokaltmieten für den im gesamtwirtschaftlichen Risiko der Gesellschaft stehenden Wohnungsbestand fortgesetzt werden (EUR/m² 4,46; i. Vj. EUR/m² 4,35).

Weiterhin wurden im Geschäftsjahr neue Verträge zu Grünflächenpflege, Winterdienst, Hausreinigung und Hausmeisterleistungen abgeschlossen, die zum 1. April 2010 in Kraft traten und die Rahmenbedingungen für die Mieter verbessert haben. Neue Verträge für die Fernwärme und Stromversorgung mit einer Laufzeit von drei Jahren gelten ab 1. Januar 2011.

Insgesamt hat sich die HWG mbH im Geschäftsjahr weiterhin positiv entwickelt und im achten Jahr in Folge positive Jahresergebnisse erbracht.

Die Geschäftsführung weist jedoch auch darauf hin, dass die HWG mbH seit 2008 ihre Gewinne an den Gesellschafter abführt. Von 2008 bis 2010 wurden insgesamt EUR 39,8 Mio ausgeschüttet. Der Liquiditätsentzug beeinträchtigt die Entwicklung und verlangsamt den erfolgreichen Konsolidierungsprozess der HWG mbH.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2010 ein gegenüber 2009 geringeres positives Ergebnis erwirtschaftet. Wesentliche Ursache ist das verminderte neutrale Ergebnis.

Das Konzernergebnis der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2010 TEUR 6.628 (i. Vj. TEUR 8.919). In der HWG mbH wurde ein Jahresergebnis von TEUR 9.227 (i. Vj. TEUR 11.678) erwirtschaftet.

Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.422 auf TEUR 78.125 vermindert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den um TEUR 2.746 geringen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken. Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung haben sich dagegen um TEUR 1.315 auf TEUR 76.761 erhöht, konnten die Verminderung aber nur teilweise kompensieren.

Im Geschäftsjahr wurden 27 (i. Vj. 73) Grundstücksverkaufsverträge für 30 Wirtschaftseinheiten abgeschlossen. Die Verkäufe betreffen unrentable bzw. nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte. Im Gegenzug hat die HWG mbH zwei (i. Vj. vier) Grundstücke in zukunftsfähigen Innenstadtlagen mit Entwicklungspotenzial erworben.

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses im Konzern- bzw. Einzelabschluss um TEUR 811 auf TEUR 20.818 bzw. um TEUR 754 auf TEUR 18.814 resultiert aus dem Anstieg der Bestandsveränderung um TEUR 2.078 sowie dem Rückgang der Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken um TEUR 2.192. Demgegenüber haben sich die um insgesamt TEUR 1.487 gesunkenen übrigen Umsatzerlöse und betrieblichen Erträge negativ auf das Betriebsergebnis ausgewirkt. Grund für den Rückgang der übrigen betrieblichen Erträge war insbesondere der Wegfall der Erträge aus einer Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Halle (Saale), nach der im Vorjahr Erträge von TEUR 1.764 angefallen sind.

Das Ergebnis der für die Gesellschaft wichtigsten Sparte Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 9.819 auf TEUR 9.658 verringert und wird von der Geschäftsführung in Folge sinkender Bestandszahlen dennoch als stabil beurteilt.

Die Abnahme des neutralen Ergebnisses um TEUR 2.947 auf TEUR -476 im Jahresabschluss bzw. um TEUR 2.947 auf TEUR -476 im Konzernabschluss ist im Wesentlichen durch die um TEUR 2.753 gestiegenen außerplanmäßigen Abschreibungen verursacht. Demgegenüber wirkte die Erhöhung der Zuschreibungen um TEUR 650 positiv auf das neutrale Ergebnis.

Die Vermögens- und Finanzlage ist im Berichtsjahr geprägt durch die Mittelabflüsse der Beiträge zur Haushaltskonsolidierung des Gesellschafters.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft im Konzernabschluss der Gesellschaft ist um TEUR 1.801 auf TEUR 589.501 gesunken, im Einzelabschluss hat sie sich um TEUR 3.523 auf TEUR 521.434 erhöht.

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme hat sich im Konzernabschluss auf 91,8 % (i. Vj. 89,3 %) und im Jahresabschluss auf 89,5 % (i. Vj. 87,2 %) erhöht. Absolut ist das Anlagevermögen im Jahr 2010 um TEUR 12.932 bzw. TEUR 14.820 gestiegen. Der Anstieg resultiert überwiegend aus Zugängen in Höhe von TEUR 26.530 sowie Zuschreibungen (TEUR 1.355), denen planmäßige (TEUR 11.276 bzw. TEUR 9.387) und außerplanmäßige (TEUR 4.355) Abschreibungen, Zuschüsse (TEUR 989) und Abgänge von Restbuchwerten (TEUR 1.189) sowie Umgliederungen von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen in das Sachanlagevermögen (TEUR 3.107) gegenüberstehen.

Auf der Passivseite führte insbesondere die Zunahme der Verbindlichkeiten im Konzernabschluss um TEUR 3.677 auf TEUR 338.134 und im Einzelabschluss um TEUR 6.401 auf TEUR 261.460 zu der Zunahme der Bilanzsumme. Innerhalb der Verbindlichkeiten haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten am deutlichsten um TEUR 2.312 auf TEUR 308.576 bzw. um TEUR 5.036 auf TEUR 231.904 erhöht.

Die Auszahlungen aus der Aufnahme von Krediten lagen im Berichtsjahr 2010 mit TEUR 17.744 deutlich über dem Vorjahr (i. Vj. TEUR 4.613). Dagegen haben sich die Auszahlungen für Tilgung von Krediten im Konzernabschluss um TEUR 470 auf TEUR -15.579 und im Einzelabschluss um TEUR 1.481 auf TEUR -12.855 vermindert.

Für die künftige Finanzierung von Investitionen wurden in 2010 noch nicht abgerufene Darlehensverträge mit einem Volumen von TEUR 12.956 abgeschlossen. Über weitere Darlehen über TEUR 1.385 liegt die Zusage der KfW vor.

Die Eigenkapitalquote einschließlich Sonderposten für Zuwendungen verringerte sich im Konzernabschluss von 42,6 % auf 41,9 % und im Einzelabschluss von 49,8 % auf 49,1 %. Unter Berücksichtigung der von dem Geschäftsführer vorgeschlagenen Ausschüttung von EUR 7,3 Mio beträgt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote 40,7 % im Konzern, bzw. 47,7 % im Einzelabschluss.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich im Berichtsjahr von TEUR 27.895 auf TEUR 16.164. Insbesondere die Ausschüttung von TEUR 10.800 aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2009 an den Gesellschafter führte zu dem Rückgang.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftete der Konzern einen Cash Flow in Höhe von TEUR 20.255 (i. Vj. TEUR 18.985). Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit der HWG mbH beträgt TEUR 17.531 (i. Vj. TEUR 18.160).

2.2 Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Zu den Kernaussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsführung nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit Beschluss des Stadtrates im Februar 2009 erfolgte eine zeitliche Umverteilung der Haushaltskonsolidierungsbeiträge an die Stadt Halle (Saale).

Der Stadtrat Halle (Saale) hatte am 21. November 2007 ein Konzept zum Abbau des Altdefizits der Stadt beschlossen. Demnach sollte die HWG mbH in den Jahren 2008 bis 2012 an den städtischen Haushalt einen Beitrag von insgesamt EUR 141,8 Mio leisten. Dazu sollten im Wesentlichen Gewinnrücklagen aufgelöst und Jahresgewinne ausgeschüttet werden.

Daneben beabsichtigte die Stadt, bis zum 31. Dezember 2010 einen Geschäftsanteil an der Gesellschaft von bis zu 24,9 % zu veräußern, wobei der Einfluss der Stadt Halle (Saale) auf das operative Geschäft der HWG mbH erhalten bleiben soll.

Der Beschluss aus dem Jahr 2007 basierte auf den zu diesem Zeitpunkt sehr positiven Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Insbesondere durch die Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich das Nachfrageverhalten institutioneller Investoren deutlich verschlechtert. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung erwartete kurzfristige Veräußerung von Wohnungsbeständen der Gesellschaft zu angemessenen Preisen war nur eingeschränkt umsetzbar.

Auf die geänderten Marktverhältnisse hat der Stadtrat mit der im Februar 2009 beschlossenen Umverteilung der ursprünglich geplanten jährlich durch die HWG mbH an die Stadt Halle (Saale) zu leistenden Konsolidierungsbeiträge reagiert. Bei einem unveränderten Zeitraum zur Leistung des Entschuldungsbeitrages wurde ein wesentlicher Teil der Beiträge in die Jahre 2011 und 2012 umgeschichtet.

Die bei der Anpassung der Leistungsverpflichtungen der Gesellschaft erwartete baldige Markterholung hat sich im Geschäftsjahr 2010 nicht eingestellt. Obwohl die HWG mbH weiterhin bestrebt ist, die Konsolidierungsbeträge an die Stadt Halle (Saale) zu leisten, geht sie vor dem Hintergrund der Erfüllung ihrer Kernaufgaben von einer weiteren Modifizierung der Beschlusslage der Stadt Halle (Saale) aus.

Einschließlich der im Jahr 2011 vorgesehenen Auszahlung der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2010 von EUR 7,3 Mio wird die HWG mbH dann einen Gesamtbeitrag in Höhe von EUR 47,1 Mio erbracht haben.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, des Stadtumbaus und der Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) strebt die HWG mbH in 2011 die Überarbeitung ihrer mittelfristigen Planung an.

Der vom Statistischen Landesamt für Sachsen-Anhalt und die Stadt Halle (Saale) prognostizierte Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 von 18,6 % bzw. 10,0 % wird zu einer weiteren Erhöhung der bereits aktuell vorhandenen Angebotsüberhänge führen.

Unter anderem als Reaktion auf die demografischen Veränderungen wird die HWG mbH in 2011 ihre Mittelfristplanung überarbeiten. Das Ziel der Überarbeitung besteht zum einen in der nachhaltigen Erwirtschaftung von Gewinnen und deren anteiliger Ausschüttung an den Gesellschafter und zum anderen in der Erbringung monetärer und nicht monetärer Beiträge zur Wohnraumversorgung, dem sozialen Quartiersmanagement sowie der Stadtentwicklung der Stadt Halle (Saale).

Ein wesentliches Ziel sieht die Geschäftsführung in der Fortführung der Sanierungen zur Verbesserung der Wohnqualität und in der Entwicklung der Bestände nach nutzerspezifischen Gesichtspunkten, z. B. für einkommensschwächere und ältere Mietergruppen. Für das Geschäftsjahr 2011 plant die Gesellschaft Investitionen von mehr als TEUR 20.000 sowie Instandhaltungen von ca. TEUR 10.000.

Dem Bevölkerungsrückgang trägt die HWG mbH unverändert durch Rückbaumaßnahmen Rechnung. Für das Geschäftsjahr 2011 strebt die Gesellschaft neben der Beendigung der begonnenen Rückbaumaßnahmen einen weiteren Rückbau von 279 Wohnungen am Riebeckplatz 6 sowie in Heide-Nord an.

Mögliche Risiken für die künftige Entwicklung könnten sich aus den Veränderungen der Vermietungssituation, der Mietenentwicklung, der Baukosten und des Verkaufsgeschehens ergeben, für deren Überwachung ein Risikomanagementsystem installiert ist.

Für das Jahr 2011 wird mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet.

2.3 Zusammenfassende Feststellung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt und die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend darstellt.

Zu den wirtschaftlichen Grundlagen des Konzerns und gesellschaftsrechtlichen Grundlagen des Mutterunternehmens verweisen wir im Übrigen auf die Anlagen 7 und 8.

3 Durchführung der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns, unter Einbeziehung der Buchführung und den Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalpiegel und zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH für das zum 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung von Jahres- und Konzernabschluss sowie des Berichtes über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung unter Einbeziehung der Buchführung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahres- und Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss, den Konzernabschluss oder den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ergeben.

Die Prüfung erstreckte sich ferner gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Bei der Durchführung unserer Jahres- und Konzernabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahres- und Konzernabschluss sowie Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichtes über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Die Prüfung des Konzernabschlusses umfasst die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses und des Berichtes über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der HWG KG haben wir geprüft. Die Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen der §§ 316 ff. HGB.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen der Prüfungsplanung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet.

Die hierzu erforderliche Risikoanalyse basiert auf:

- unserem Verständnis der Gesellschaft und des Konzerns, einschließlich seiner Teilbereiche, ihres bzw. seines Umfeldes sowie ihrer bzw. seiner wesentlichen Ziele und Strategien
- unserem Verständnis der damit verbundenen Geschäftsrisiken, die wesentliche falsche Angaben im Jahres- oder Konzernabschluss zur Folge haben können

- unserem Verständnis des Konsolidierungsprozesses, einschließlich diesbezüglicher interner Kontrollen
- analytischen Prüfungshandlungen zur vorläufigen Einschätzung der Lage der Gesellschaft bzw. des Konzerns
- einer Beurteilung der Auswahl und Anwendung von Rechnungslegungsmethoden
- unserem Verständnis der Messung und Überwachung des wirtschaftlichen Erfolges der Gesellschaft bzw. des Konzerns sowie
- einer Beurteilung des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements, soweit dies für die Jahres- bzw. Konzernabschlussprüfung relevant ist.

Bei der Beurteilung des Risikos einer wesentlichen Fehlaussage im Jahres- und Konzernabschluss oder Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns haben wir sowohl Risiken auf Ebene des Jahres- oder Konzernabschlusses insgesamt als auch Risiken auf Aussageebene, das heißt, für die Abbildung einzelner Arten von Geschäftsvorfällen und für einzelne Kontensalden und Abschlussangaben, eingeschätzt. Dieses Vorgehen diene zugleich der Identifizierung bedeutsamer Teilbereiche des Konzerns sowie bedeutsamer Risiken, die einer besonderen Berücksichtigung bei der Prüfung bedürfen. Dabei wurden auch unsere Feststellungen aus der vorangegangenen Jahres- bzw. Konzernabschlussprüfung sowie die Tätigkeiten und Ergebnisse der internen Revision der Gesellschaft berücksichtigt.

Im Rahmen der Beurteilung des für die Konzernrechnungslegung relevanten internen Kontrollsystems haben wir vor allem die organisatorischen Maßnahmen zur Sicherung einer vollständigen, richtigen und zeitnahen Übermittlung der für die Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts notwendigen Informationen sowie deren korrekte Verarbeitung im Rahmen des Konsolidierungsprozesses überprüft.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung wurden daraufhin einzelne Prüfungsziele identifiziert und entsprechende Prüfungsprogramme entwickelt. In diesen Prüfungsprogrammen wurden neben den Schwerpunkten der Jahres- und Konzernabschlussprüfung für jedes Prüfungsziel der anzuwendende Prüfungsansatz sowie die Art und der Umfang der Prüfungshandlungen festgelegt. Dabei wurden auch die zeitliche Abfolge der Prüfung und der Mitarbeiterinsatz geplant.

Als Ergebnis des Risikobeurteilungsprozesses sowie der Festlegung von Prüfungsstrategie und Prüfungszielen haben wir folgende Schwerpunkte unserer Prüfung festgelegt:

- Prüfung des Prozesses der Jahres- bzw. Konzernabschlusserstellung
- Aufbau, Einrichtung und Wirksamkeit der internen Kontrollen im Bereich Vermietung

- Bewertung des Anlagevermögens
- Bewertung der Forderungen aus Vermietung und Grundstücksverkäufen
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse
- Kapitalkonsolidierung im Konzernabschluss
- Ordnungsmäßigkeit der Konzernkapitalflussrechnung
- Ordnungsmäßigkeit des Konzerneigenkapitalspiegels
- Plausibilität der prognostischen Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der HWG KG haben wir geprüft. Die Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen der §§ 316 ff. HGB.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten System- und Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Bei der Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Mutterunternehmens und des einbezogenen Tochterunternehmens sind wir wie folgt vorgegangen: Entsprechend der im Rahmen der Prüfungsplanung vorgenommenen Schwerpunktsetzung haben wir Aufbau und Implementierung der für die einzelnen Prüfungsziele relevanten internen Kontrollen in Stichproben geprüft. Anschließend haben wir Funktionstests ausgewählter interner Kontrollen durchgeführt.

Die Erkenntnisse der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurden für die Beurteilung der Risiken wesentlicher Fehlaussagen im Jahres- und Konzernabschluss oder Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie für die Auswahl von Art, Umfang und zeitlicher Einteilung der für die einzelnen Prüfungsziele durchzuführenden analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen herangezogen.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwälte und Kreditinstitute sowie --in Stichproben-- der Lieferanten eingeholt. Die Bestimmung dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit unserer Erkenntnisse über das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sowie von Art und Umfang der jeweils zu beurteilenden Geschäftsvorfälle im Wege einer bewussten Auswahl der zu prüfenden Stichprobenelemente.

Soweit auf Grund der Wirksamkeit der eingerichteten internen Kontrollen sowie der Prüfungsergebnisse der Abschlussprüfer bezogen auf die einzubeziehenden Jahresabschlüsse von der Richtigkeit des zu prüfenden Zahlenmaterials ausgegangen werden konnte, haben wir auf Konzernebene die Prüfung von Einzelvorgängen weitgehend eingeschränkt und unsere Prüfung insbesondere auf die vorgenannten Schwerpunkte ausgerichtet.

Gegenstand unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Berichtes über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns war, ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahres- und Konzernabschluss sowie den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt. Ferner haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zutreffend dargestellt sind.

Der Prüfung gemäß § 53 HGrG liegt der IDW Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)“ zu Grunde.

Wir haben die Prüfung in den Monaten März und April 2011 bis zum 21. April 2011 durchgeführt. Im Monat November 2010 haben wir eine Vorprüfung durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Den in § 320 Abs. 3 HGB geregelten Vorlage-, Duldungs- und Aufklärungspflichten sind die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens und des Tochterunternehmens nachgekommen. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahres- bzw. Konzernabschlusses und des Berichtes über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns schriftlich bestätigt.

4 Feststellungen zur Rechnungslegung

4.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Konzernbuchführung wird ordnungsgemäß geführt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die vom Mutterunternehmen getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

4.2 Jahresabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist ordnungsmäßig aus den Büchern und den weiteren geprüften Unterlagen der Gesellschaft entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung sind beachtet worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages über den Jahresabschluss sind eingehalten.

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB in Bezug auf die Geschäftsführergehälter ist zu Recht erfolgt.

4.3 Konsolidierungskreis und Konzernabschluss-Stichtag

Der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist zutreffend ermittelt und im Konzernanhang dargestellt.

Die Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses ist im Geschäftsjahr 2008 mit der Gründung der HWG KG erstmals entstanden. Die HWG mbH hat sich als Kommanditist mit 99,9 % und einer Einlage von EUR 9.990,00 an der Gründung der HWG KG beteiligt, der HWG KG Grundstücke veräußert und diese wieder geleast.

Die Stichtage der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften entsprechen dem Konzernabschluss-Stichtag.

4.4 Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind von uns geprüft und uneingeschränkt bestätigt worden.

4.5 Konzernabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde ordnungsmäßig aus den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen abgeleitet. Alle Konsolidierungsbuchungen wurden zutreffend fortgeführt. Die angewendeten Konsolidierungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Sie sind im Konzernanhang vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung sind nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages des Mutterunternehmens aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in entsprechender Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalpiegel des Konzerns sind ordnungsgemäß aufgestellt.

Die gesetzlich geforderten Angaben des Anhangs sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB analog ist zu Recht erfolgt.

4.6 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss sowie mit den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind, und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB und § 315 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

5 Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahres- und Konzernabschlusses

5.1 Auswirkungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes

Wahlrecht zur Beibehaltung von Aufwandsrückstellungen nach § 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB

Soweit im Jahresabschluss für das letzte vor dem 1. Januar 2010 beginnende Geschäftsjahr Rückstellungen nach § 249 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 HGB a. F. in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung gebildet waren, erlaubt Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB deren Beibehaltung. Das Beibehaltungswahlrecht kann für Aufwandsrückstellungen nach § 249 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 HGB a. F. auch teilweise ausgeübt werden.

Die Gesellschaft hat von dem Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB im Fall der Rückstellungen für Altlasten keinen Gebrauch gemacht. Der sich aus der Auflösung der Aufwandsrückstellungen ergebende Betrag wurde in Höhe von TEUR 100 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Die in dem letzten vor dem 1. Januar 2010 endenden Geschäftsjahr vorgenommenen Einstellungen in die Aufwandsrückstellungen wurden in Höhe von TEUR 100 erfolgswirksam aufgelöst.

Wahlrecht bei der Rückstellungsbewertung nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB

Auf Grund der geänderten Bewertung der Rückstellungen zum 1. Januar 2010 war eine Auflösung einer Rückstellung aus dem Personalbereich und der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen erforderlich. Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB gewährt das Wahlrecht, den aufzulösenden Betrag beizubehalten, soweit er bis spätestens zum 31. Dezember 2024 wieder zugeführt werden müsste. Wird von dem Wahlrecht kein Gebrauch gemacht, sind die aus der Auflösung resultierenden Beträge nach Maßgabe des Art. 67 Abs. 1 Satz 3 EGHGB unmittelbar in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Die Gesellschaft hat entschieden, den Betrag gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB beizubehalten, da der aufzulösende Betrag nach derzeitigen Erkenntnissen bis spätestens zum 31. Dezember 2024 wieder zugeführt werden müsste. Der Betrag der Überdeckung beträgt TEUR 10. Er entfällt ausschließlich auf die Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Wahlrecht des Ansatzes aktiver latenter Steuern nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB

Auf den Ansatz des übersteigenden Betrages aktiver latenter Steuern wurde verzichtet.

5.2 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses

Anlagevermögen

Die HWG mbH hat ihren Gebäude- und Grundstücksbestand in einen Kern- und Desinvestitionsbestand untergliedert. Der Kernbestand der Gesellschaft wird nach den Kriterien voll-, teil- und unsaniert eingestuft. Der im Geschäftsjahr 2008 an die neu gegründete HWG KG veräußerte und danach zurück geleaste Bestand ist im Jahresabschluss nicht mehr Bestandteil des Anlagevermögens.

Als Nutzungsdauern sind grundsätzlich die nach IDW WFA 1/1993 anerkannten Nutzungszeiträume für Gebäude und Außenanlagen unter Berücksichtigung der durch die Gruppeneinteilung und den Zeitpunkt der Sanierung vorgenommenen Modifizierungen angesetzt worden. Für sanierte Objekte erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahmen, analog zur Verfahrensweise der Vorjahre, eine Neufestlegung der Nutzungsdauern. In Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierungsgrad wurden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von zehn bis 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungskosten abgesetzt.

Bewertung des Kernbestandes

Auf Grund des strukturellen Leerstandes hat die Gesellschaft für sämtliche Objekte des Kernbestandes an Grundstücken mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten, soweit sie nicht zum Verkauf oder Rückbau vorgesehen sind, den beizulegenden Wert ermittelt. Als beizulegender Wert wurde unter Berücksichtigung des Ertragswertverfahrens ein finanzierungsneutraler Verkehrswert ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist unter Berücksichtigung des von der Stadt Halle verfolgten Stadtumbauprozesses sowie der IDW-Stellungnahme IDW RS WFA 1 „Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden“ vom 24. April 2002 durchgeführt worden.

In den Fällen, in denen der beizulegende Wert niedriger als der bisherige Buchwert zum 31. Dezember 2010 war und der Differenzbetrag die Wesentlichkeitsgrenze von TEUR 50 überschritten hat, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. In den Fällen, in denen der beizulegende Wert größer als der Buchwert zum Stichtag war und der Differenzbetrag die Wesentlichkeitsgrenze von TEUR 50 überschritten hat, wurden maximal in Höhe der bis dahin vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen, unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, Zuschreibungen vorgenommen. Bei der Bewertung des Bestandes wurden für jedes Objekt die Veränderungen zum Vorjahr hinsichtlich der dauerhaften Wertänderung analysiert. Zu- und Abschreibungen wurden ausschließlich für Objekte durchgeführt, bei denen sich dauerhafte Veränderungen der Basiswerte ergeben haben.

Abweichend von dem beschriebenen Verfahren werden Objekte des Investitionsbestandes nicht außerplanmäßig abgeschrieben. Die Gesellschaft unterstellt bei ihnen, dass nach erfolgter Investition bzw. Sanierung höhere Mieterlöse erzielt werden können sowie sich die Erlösschmälerungen aus leer stehenden Einheiten nach Ende der Investitionsmaßnahme vermindern werden. Beide Faktoren wirken positiv auf den Ertragswert.

Des Weiteren wird bei Objekten, die im Jahr 2010 saniert worden sind, auf die Durchführung von außerplanmäßigen Abschreibungen verzichtet. Es liegt die Annahme zu Grunde, dass der vorhandene Leerstand, der den Ertragswert negativ beeinflusst, durch die Sanierung verursacht ist und sich mittelfristig vermindern wird.

Bei der Ertragswertermittlung hat die Gesellschaft ausgehend von den Sollmieten pro Objekt neben den Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand auch durchschnittliche Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten und Mietsteigerungen berücksichtigt.

Die Leerstandskosten wurden für voll-, teil- und unsanierte Objekte analog des Vorjahres entsprechend der tatsächlichen Kosten zum 31. Dezember 2010 einbezogen.

Die durchschnittlichen Verwaltungskosten für vermietete und leer stehende Wohn- und Gewerbeeinheit betragen EUR/ME 254,79 (i. Vj. EUR/ME 254,78). Davon abweichend werden für Garagen und ähnliche Einrichtungen unverändert zum Vorjahr gesonderte Verwaltungskosten berücksichtigt (EUR/ME 33,32).

Instandhaltungskosten wurden für voll- und teilsanierte Objekte in Höhe von EUR/m² 7,87 bzw. EUR/m² 9,97 (i. Vj. EUR/m² 7,87 bzw. EUR/m² 9,97) sowie für unsanierte Objekte in Höhe von EUR/m² 12,74 (i. Vj. EUR/m² 12,74) berücksichtigt.

Des Weiteren wurde ein Mittelwert in Höhe von EUR 762,35 pro leer stehender Mieteinheit für nicht umlagefähige Betriebskosten (i. Vj. EUR/ME 580,62) für die Ermittlung des Ertragswertes angesetzt.

Für die Bodenwertverzinsung wurde für voll sanierte Objekte ein Zinssatz in Höhe von 4,5 % (i. Vj. 4,5 %) und für un- und teilsanierte Objekte ein Zinssatz in Höhe von 5,0 % (i. Vj. 5,0 %) verwendet.

Die Gesellschaft hat bei der Ermittlung der zukünftigen Ertragsaussichten in Übereinstimmung mit dem Unternehmenskonzept mit jährlichen Mietsteigerungen in Höhe von 1,5 % (i. Vj. 1,5 %) der monatlichen Nettokaltmiete gerechnet.

Für die Rentenbarwertermittlung wurde der entsprechende Vervielfältiger gemäß der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken angesetzt.

Im Berichtsjahr ergeben sich Zuschreibungen auf den Kernbestand in Höhe von TEUR 1.355. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 167 durchgeführt. Die Zuschreibungen sind als außerordentliche Erträge, die außerplanmäßigen Abschreibungen als außerordentliche Aufwendungen ausgewiesen.

Bewertung des Rückbaubestandes

Die Gebäudewerte der Objekte, die laut Planung dem Rückbau zugeordnet wurden, werden bis ein Jahr vor physischem Rückbau in gleichmäßigen anteiligen Jahresscheiben nach einem neuen Abschreibungsplan abgeschrieben. Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird im Jahr nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau oder zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend einer durch die Stabstelle Unternehmensentwicklung festgelegten Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet.

Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich außerplanmäßige Abschreibungen auf im Geschäftsjahr 2011 bis 2017 zum Rückbau vorgesehene Grundstücke in Höhe von TEUR 1.469. Aus der Bodenabwertung nach Rückbau ergeben sich im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.182. Die außerplanmäßigen Abschreibungen sind als außerordentliche Aufwendungen ausgewiesen.

Verkaufsobjekte

Objekte, die in der Verkaufsplanung des folgenden Geschäftsjahres enthalten sind und auf deren Umgliederung in das Umlaufvermögen verzichtet wurde, werden mit dem Buchwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert unter Zugrundelegung vorliegender Verkehrswertgutachten bzw. gemäß den durch die Gesellschaft eingeschätzten realisierbaren Verkaufserlösen angesetzt. Dabei ergaben sich im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 537. Die außerplanmäßigen Abschreibungen sind als außerordentliche Aufwendungen ausgewiesen. Bei Objekten, bei denen der Verkehrswert höher als der Buchwert ist, verzichtet die Gesellschaft auf Zuschreibungen. Sie begründet dies mit der derzeitigen Unsicherheit der Realisierbarkeit der ermittelten Verkehrswerte.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die Gesellschaft hatte im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 erstmals die in 2008 zum Verkauf bestimmten Grundstücke aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgegliedert. Dies erfolgte, um im Hinblick auf die geplanten Bestandsveräußerungen eine höhere Transparenz in der Vermögensdarstellung zu erreichen. Zum 31. Dezember 2010 wurden die restlichen der bisher noch nicht verkauften Objekte höchstens mit ihren fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert wieder in das Anlagevermögen zurückgegliedert, da eine kurzfristige Veräußerung nicht erfolgte.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert, abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen, bewertet. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Forderungen aus bis zum Geschäftsjahr 2008 beendeten Mietverhältnissen wurden analog zu den Vorjahren zu 100,0 %, die Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen der Geschäftsjahre 2009 und 2010 zu 70,0 % wertberichtigt. Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen mit Mietrückständen wurden zu 50,0 % wertberichtigt.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betragen im Berichtsjahr TEUR 1.405 (i. Vj. TEUR 1.392).

Der Forderungsbestand aus Grundstücksverkäufen und Betreuungstätigkeit sowie die sonstigen Vermögensgegenstände werden individuell einzelwertberichtigt.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen und Betreuungstätigkeit sowie auf sonstige Vermögensgegenstände betragen im Berichtsjahr TEUR 30 (i. Vj. TEUR 27), TEUR 211 (i. Vj. TEUR 376) und TEUR 210 (i. Vj. TEUR 210).

Sonderposten für Zuwendungen

Im Sonderposten für Zuwendungen weist die Gesellschaft die ihr gewährten Investitionszulagen für im Anlagevermögen bilanzierte Vermögensgegenstände aus. Er wird in Höhe des durchschnittlichen, jährlichen Abschreibungssatzes des Anlagevermögens des Jahres, für das die jeweilige Investitionszulage gewährt worden ist, aufgelöst.

Der Sonderposten hat sich im Berichtsjahr um die ertragswirksame Auflösung in Höhe von TEUR 342 auf TEUR 13.253 vermindert.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellung gemäß § 7 Abs. 7 VermG betrifft im Wesentlichen mögliche Ansprüche auf Mieterlösauskehr für durch die Gesellschaft bewirtschaftete Objekte, die gemäß Vermögenszuordnungsbescheiden dem Bund zugeordnet wurden. Der zurückgestellte Betrag ergibt sich aus dem Überschuss der Mieteinnahmen über die Instandhaltungskosten, nicht umlagefähigen Betriebskosten und Verwaltervergütung. Die Rückstellung wurde im Geschäftsjahr 2010 weder aufgelöst noch erfolgte eine Zuführung aus Bewirtschaftungsüberschüssen.

5.3 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen des Konzernabschlusses

Im Rahmen der Konsolidierung wurden insbesondere folgende Wahlrechte ausgeübt oder Ermessensspielräume ausgenutzt:

Die Erstkonsolidierung der HWG KG wurde abweichend von den Empfehlungen des DRS 4 (Unternehmenserwerbe im Konzernabschluss) nach der Buchwertmethode vorgenommen. Auf Grund der Erstkonsolidierung im Gründungszeitpunkt ist kein Unterschiedsbetrag entstanden.

Im Rahmen der Konsolidierungsmaßnahmen wurden die Abschreibungen auf die Grundstücke entsprechend dem ursprünglich bei der HWG mbH zu Grunde gelegten Abschreibungsplan (Erhöhung um TEUR 527) angepasst.

Darüber hinaus wurden die von der HWG mbH an die HWG KG gezahlten Leasingraten (Umsatzerlöse von TEUR 5.976) und die bei der HWG mbH periodengerecht abgegrenzten Leasingraten (Leasingaufwand von TEUR 3.898) ergebniswirksam eliminiert.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen und wesentlichen Änderungen in den Bewertungsgrundlagen unter Punkt 5.1 und 5.2. Die dort gemachten Ausführungen gelten, soweit nicht explizit darauf hingewiesen, für den Konzernabschluss analog.

5.4 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahres- und Konzernabschlusses

Die Gesellschaft hat die den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 berührenden Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte --soweit diese nicht durch BilMoG abgeändert wurden-- weitgehend in Übereinstimmung mit dem Vorjahr ausgeübt.

Der Jahres- bzw. der Konzernabschluss enthalten einige wesentliche, im Berichtsabschnitt 5.2 einzeln dargestellte Ermessensspielräume, die auf die Notwendigkeit von Schätzungen und Prognosen zurückzuführen sind. Ihre Gesamtauswirkung auf die Gesamtaussage des Jahres- bzw. Konzernabschlusses kann mangels Bestimmbarkeit repräsentativer Vergleichswerte nicht eindeutig quantifiziert werden. Die aus Sicht der Gesamtaussage bedeutendsten Ermessensspielräume bestehen bei der Bewertung der Grundstücke.

In Gesamtwürdigung der zuvor beschriebenen Bewertungsgrundlagen sind wir der Überzeugung, dass der Jahres- und Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. des Konzerns vermitteln.

6 Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard IDW PS 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in einem gesonderten Bericht zusammengestellt.

Nach unserer Beurteilung wurden die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt.

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

7 Bestätigungsvermerk

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), hat als Mutterunternehmen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 298 Abs. 3 HGB den Anhang und den Konzernanhang sowie gemäß § 315 Abs. 3 HGB den Lagebericht und den Konzernlagebericht zusammenzufassen. Dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss sowie dem zusammengefassten Lagebericht haben wir den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns-- unter Einbeziehung der Buchführung der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und zusammengefasstem Anhang der Gesellschaft und des Konzerns-- und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegt 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 sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung 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 und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 in Jahres- und Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahresabschluss und der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Leipzig, den 21. April 2011

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lauer
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva

	31.12.2010		31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		64.941,00		40.924,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	447.975.397,65		435.047.219,04	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.930.847,75		13.041.414,47	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.545.489,01		2.733.426,04	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	549.481,54		302.391,00	
5. Bauvorbereitungskosten	431.020,68	466.432.236,63	511.788,26	451.636.238,81
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00		9.990,00	
2. Genossenschaftsanteile	250,00	10.240,00	250,00	10.240,00
		466.507.417,63		451.687.402,81
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,00		4.031.881,20	
2. Unfertige Leistungen	24.693.348,56		24.493.045,53	
3. Andere Vorräte	67.576,18	24.760.924,74	94.544,67	28.619.471,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	730.668,20		675.617,05	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	579.284,39		599.644,56	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	89.771,04		78.327,38	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		81,40	
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	1.825.604,02		2.545.446,85	
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	924.889,44		469.860,46	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	3.205.644,86	7.355.861,95	961.995,95	5.330.973,65
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		2.000.000,00		0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		14.163.806,54		27.894.702,67
		48.280.593,23		61.845.147,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Disagio	1.159.586,70	*	900.754,50	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.486.141,28	6.645.727,98	3.478.068,42	4.378.822,92
		521.433.738,84		517.911.373,45

Passiva

	31.12.2010		31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		102.259.000,00		102.259.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.480.185,29		125.480.185,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	5.409.776,64		4.487.059,25	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	131.989.961,93	0,00	130.967.244,54
III. Bilanzgewinn		8.389.385,78		10.884.929,33
		242.638.347,71		244.111.173,87
B. Sonderposten für Zuwendungen		13.252.862,12		13.594.516,88
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		132.921,09		803.752,00
2. Sonstige Rückstellungen		3.948.755,26		4.341.462,67
		4.081.676,35		5.145.214,67
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		231.903.882,75		226.867.474,56
2. Erhaltene Anzahlungen		24.260.271,49		24.147.648,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.435.347,61		1.417.134,26
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		16.353,57		14.424,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.149.721,41		1.681.681,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		310.600,95		459.191,93
7. Sonstige Verbindlichkeiten		383.893,32		471.072,23
--davon aus Steuern EUR 142.722,71 (i. Vj. EUR 126.561,11)--				
--davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)--				
		261.460.071,10		255.058.626,62
E. Rechnungsabgrenzungsposten		781,56		1.841,41
		521.433.738,84		517.911.373,45

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva

	31.12.2010		31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		64.941,00		40.924,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	522.325.878,40		511.286.348,18	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.930.847,75		13.041.414,47	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.592.295,01		2.780.232,04	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	549.481,54		302.391,00	
5. Bauvorbereitungskosten	431.020,68	540.829.523,38	511.788,26	527.922.173,95
III. Finanzanlagen				
Genossenschaftsanteile		250,00		250,00
		540.894.714,38		527.963.347,95
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,00		4.031.881,20	
2. Unfertige Leistungen	24.693.348,56		24.493.045,53	
3. Andere Vorräte	67.576,18	24.760.924,74	94.544,67	28.619.471,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	730.668,20		675.617,05	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	579.284,39		599.644,56	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	89.771,04		78.327,38	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		81,40	
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	1.825.604,02		2.545.446,85	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.218.022,69	6.443.350,34	1.876.067,16	5.775.184,40
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		2.000.000,00		0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		14.163.806,54		27.894.702,67
		47.368.081,62		62.289.358,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Disagio	1.159.586,70		900.754,50	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	79.011,31	1.238.598,01	148.717,23	1.049.471,73
		589.501.394,01		591.302.178,15

Passiva

	31.12.2010		31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
		102.259.000,00		102.259.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	125.480.185,29		125.480.185,29	
2. Satzungsmäßige Rücklagen	5.409.776,64		4.487.059,25	
3. Bauerneuerungsrücklage	1.000.000,00		1.000.000,00	
4. Andere Gewinnrücklagen	100.000,00	131.989.961,93	0,00	130.967.244,54
III. Bilanzverlust (i. Vj. Bilanzgewinn)				
		-217.100,37		4.877.333,41
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter				
		10,00		3,80
		234.031.871,56		238.103.581,75
B. Sonderposten für Zuwendungen				
		13.252.862,12		13.594.516,88
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		132.921,09		803.752,00
2. Sonstige Rückstellungen		3.948.755,26		4.341.462,67
		4.081.676,35		5.145.214,67
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		308.575.635,01		306.263.471,19
2. Erhaltene Anzahlungen		24.260.271,49		24.147.648,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.435.347,61		1.417.134,36
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		16.353,57		14.424,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.149.721,41		1.681.681,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		310.600,95		459.191,83
7. Sonstige Verbindlichkeiten		386.272,38		473.472,42
-davon aus Steuern EUR 145.101,77 (i. Vj. EUR 128.961,30)-				
-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00)-				
		338.134.202,42		334.457.023,44
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
		781,56		1.841,41
		589.501.394,01		591.302.178,15

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
b) aus Verkauf von Grundstücken	
c) aus Betreuungstätigkeit	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	
4. Sonstige betriebliche Erträge	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	
6. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	
b) Soziale Abgaben	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
9. Erträge aus Beteiligungen	
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
-davon Erträge aus Abzinsung EUR 12.617,97 (i. Vj. EUR 0,00)-	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
-davon an Gesellschafterin EUR 11.407,98 (i. Vj. EUR 15.831,08)-	
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	
14. Außerordentliche Erträge	
15. Außerordentliche Aufwendungen	
16. Außerordentliches Ergebnis	
17. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
-davon Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen für frühere Jahre EUR 1.960,00 (i. Vj. EUR 1.215.149,03)-	
-davon Steuernachveranlagungen für die Jahre 2005 und 2008 EUR -196.240,50 (i. Vj. EUR -803.752,00)-	
-davon Aufwand aus der Ausbuchung von Steuerforderungen für das Jahr 2008 EUR 0,00 (i. Vj. EUR -412.778,29)-	
-davon Steuererstattungen für die Jahre 2004 bis 2009 EUR 370.265,71 (i. Vj. Steuererstattungen für die Jahre 2006 und 2007 EUR 294.546,82)-	
18. Sonstige Steuern	
19. Jahresüberschuss	
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	
21. Ausschüttung an die Gesellschafterin	
22. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	
23. Bilanzgewinn	

	2010		2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	76.761.391,26		75.446.796,87	
	1.333.452,97		4.079.700,00	
	25.818,00		18.352,95	
	3.960,92	78.124.623,15	2.091,23	79.546.941,05
		-684.730,91		-2.762.584,92
		2.042.942,22		1.701.248,64
		4.424.302,83		6.109.878,55
	-34.435.324,86		-36.428.839,50	
	-171.387,18	-34.606.712,04	-162.336,87	-36.591.176,37
	-8.916.547,90		-8.595.604,71	
	-1.773.360,65	-10.689.908,55	-1.701.946,42	-10.297.551,13
		-9.387.280,94		-9.080.500,64
		-9.244.952,40		-9.400.257,61
		73.784,08		89.051,01
		12,49		12,50
		275.547,50		967.747,17
		-10.900.763,24		-11.238.134,37
		9.426.864,19		9.044.673,88
		3.990.399,32		4.222.331,14
		-4.355.274,12		-1.602.404,20
		-364.874,80		2.619.926,94
		170.669,21		19.855,02
		-5.484,76		-6.434,03
		9.227.173,84		11.678.021,81
		10.884.929,33		15.374.709,71
		-10.800.000,00		-15.000.000,00
		-922.717,39		-1.167.802,19
		8.389.385,78		10.884.929,33

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
b) aus Verkauf von Grundstücken	
c) aus Betreuungstätigkeit	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	
4. Sonstige betriebliche Erträge	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	
6. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	
b) Soziale Abgaben	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
9. Erträge aus Beteiligungen	
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
-davon an Gesellschafterin EUR 11.407,98 (i. Vj. EUR 15.831,08)-	
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	
14. Außerordentliche Erträge	
15. Außerordentliche Aufwendungen	
16. Außerordentliches Ergebnis	
17. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
18. Sonstige Steuern	
19. Jahresüberschuss	
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	
21. Ausschüttung an Gesellschafterin	
22. Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklage	
23. Anteile anderer Gesellschafter am Verlust	
24. Bilanzgewinn	

	2010		2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	76.761.391,26		75.446.796,87	
	1.333.452,97		4.079.700,00	
	25.818,00		18.352,95	
	3.960,92	78.124.623,15	2.091,23	79.546.941,05
		-684.730,91		-2.762.584,92
		2.042.942,22		1.701.248,64
		4.429.633,88		6.109.178,55
	-34.435.324,86		-36.428.839,50	
	-171.387,18	-34.606.712,04	-162.336,87	-36.591.176,37
	-8.916.547,90		-8.595.604,71	
	-1.773.360,65	-10.689.908,55	-1.701.946,42	-10.297.551,13
		-11.275.929,33		-11.015.866,53
		-5.357.679,03		-5.516.998,44
		73.784,08		89.051,01
		12,49		12,50
		1.330.961,70		2.248.739,26
		-16.559.017,50		-17.225.824,24
		6.827.980,16		6.285.169,38
		3.990.399,32		4.222.331,14
		-4.355.274,12		-1.602.404,20
		-364.874,80		2.619.926,94
		170.669,21		19.855,02
		-5.484,76		-6.434,03
		6.628.289,81		8.918.517,31
		4.877.333,41		12.126.614,53
		-10.800.000,00		-15.000.000,00
		-922.717,39		-1.167.802,19
		-6,20		3,76
		-217.100,37		4.877.333,41

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss (einschließlich Ergebnisanteile der Minderheits- gesellschaftler)	6.628	8.919
Abschreibungen auf Anlagevermögen	11.276	11.016
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	4.355	1.555
Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	-1.355	-705
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.064	-1.281
Zunahme der Gewinnrücklage durch BilMoG-Umstellung	100	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	928	575
Gewinne (-)/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-749	-528
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.298	1.660
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.434	-2.226
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.255	18.985
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	2.190	2.242
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-26.470	-12.411
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-60	-40
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	989	395
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-23.351	-9.814
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	17.744	5.501
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (incl. Sondertilgungen)	-15.579	-16.049
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-10.800	-15.000
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.635	-25.548
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-11.731	-16.377
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	27.895	44.272
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.164	27.895
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	6.716	27.837
Fest- und Tagesgelder	7.448	58
Wertpapiere	2.000	0
	16.164	27.895

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2010

	Mutterunternehmen				Minderheitsgesellschafter			
	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital				Minderheitenkapital	kumuliertes Konzernergebnis, soweit es auf Minderheitsgesellschafter entfällt	Eigenkapital	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Eigenkapital				
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Stand zum 31. Dezember 2008	102.259.000,00	129.385.330,28	12.126.614,53	243.770.944,81	10,00	-2,44	7,56	243.770.952,37
Erhöhung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	0,00	414.112,07	0,00	414.112,07	0	0	0,00	414.112,07
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-15.000.000,00	-15.000.000,00	0	0	0,00	-15.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss/fehlbetrag	0,00	0,00	8.918.521,07	8.918.521,07	0,00	-3,76	-3,76	8.918.517,31
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	1.167.802,19	-1.167.802,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	1.581.914,26	-7.249.281,12	-5.667.366,86	0,00	-3,76	-3,76	-5.667.370,62
Stand zum 31. Dezember 2009	102.259.000,00	130.967.244,54	4.877.333,41	238.103.577,95	10,00	-6,20	3,80	238.103.581,75
Erhöhung der Gewinnrücklagen gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	-10.800.000,00	-10.800.000,00	0,00	0,00	0,00	-10.800.000,00
Konzern-Jahresüberschuss/fehlbetrag	0,00	0,00	6.628.283,61	6.628.283,61	0,00	6,20	6,20	6.628.289,81
Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	0,00	922.717,39	-922.717,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis	0,00	1.022.717,39	-5.094.433,78	-4.071.716,39	0,00	6,20	6,20	-4.071.710,19
Stand zum 31. Dezember 2010	102.259.000,00	131.989.961,93	-217.100,37	234.031.861,56	10,00	0,00	10,00	234.031.871,56

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Zusammengefasster Anhang der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010

A. Allgemeine Hinweise

Der Einzelabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale) (HWG mbH), wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung, dem DMBilG sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung im Einzel- und Konzernabschluss ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Bei der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2010 erstmalig die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes angewandt. Die Vorschriften nach § 252 Abs. 1 Nr. 6, § 265 Abs. 1 und § 284 Abs. 2 Nr. 3 HGB wurden auf Grund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes nicht umgesetzt. Zudem ist entsprechend Art. 67 Abs. 8 Satz 2 1. Halbsatz EGHGB die Anpassung der Vorjahreszahlen unterblieben.

Die Ausführungen im Anhang gelten, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, für den Einzelabschluss sowie den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungstichtag

Der Konzernabschluss umfasst die HWG mbH als Muttergesellschaft und die Hallesche Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal (HWG KG), als Tochterunternehmen.

Die HWG mbH ist mit 99,9 % an der HWG KG beteiligt. Die HWG KG hat Kommanditeinlagen von EUR 10.000. Das Eigenkapital der HWG KG beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 10.000. Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr 2010 EUR 6.200,14.

Der Konzernabschlussstichtag ist der 31. Dezember 2010 und entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens sowie des einbezogenen Tochterunternehmens.

C. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte nach der Buchwertmethode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F. zum Zeitpunkt der Gründung der HWG KG. Insoweit war kein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zu verzeichnen.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB gegeneinander aufgerechnet.

Wesentliche Zwischenergebnisse nach § 304 HGB sind nicht angefallen.

Sämtliche Umsätze sowie andere Erträge und Aufwendungen zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung gemäß § 305 HGB eliminiert.

Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital werden im Eigenkapital entsprechend § 307 HGB gesondert ausgewiesen.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle, einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten und die **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Zuschüsse sowie planmäßiger bzw. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen umfassen Einzel- und Gemeinkosten einschließlich der Kosten für selbst erbrachte ingenieurtechnische Leistungen sowie Fremdkapitalzinsen.

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

Die Muttergesellschaft HWG mbH hatte im Geschäftsjahr 2007 Verkaufsobjekte ins Umlaufvermögen umgegliedert und in Höhe der fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder der niedrigeren voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlöse bilanziert. Zum 31. Dezember 2010 sind alle im Geschäftsjahr 2007 ins Umlaufvermögen umgegliederten Objekte, die bisher nicht veräußert worden sind, zu ihren fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ins Anlagevermögen zurückgegliedert worden.

Für Grundstücke, bei denen die HWG mbH einen Miteigentumsanteil besitzt, erfolgt die Erfassung im Anlagevermögen in Höhe des prozentualen Eigentumsanteils.

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 mbH (Berichtigungen gemäß § 36 DMBilG). Im Geschäftsjahr 2010 gab es keine Übernahmen in das Sachanlagevermögen der HWG. Zum Bilanzstichtag verwaltete die Gesellschaft nur noch ein Grundstück mit Restitutionsansprüchen.

Der Bestand des Anlagevermögens der Muttergesellschaft HWG mbH wird gegliedert in den Kernbestand (konsolidierter Bestand und Investitionspool) - unterteilt nach sanierten, teilsanierten und unsanierten Gebäuden - und den Desinvestitionsbestand (Verkaufs- und Abrisspool). Der im gesamtwirtschaftlichen Risiko geführte Leasingbestand betrifft die der HWG KG zugeordneten Immobilien und ist nicht Bestandteil des Anlagevermögens des Einzelabschlusses.

Die HWG mbH hat zur Ermittlung des beizulegenden Wertes der Gebäude zum Bilanzstichtag für sämtliche Objekte des Bestandes im Anlagevermögen den Ertragswert ermittelt. Dabei wurde der vom Gesellschafter verfolgte Stadtumbau- und Haushaltskonsolidierungsprozess unter Zugrundelegung der Annahmen der IDW-Stellungnahme IDW RS WFA 1 "Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden" vom 24. April 2002 berücksichtigt. In den Fällen, in denen im konsolidierten Kernbestand der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres (Bilanzstichtag) und die dauernde Wertminderung gemäß BMF-Schreiben vom 25. Februar 2000 gegeben ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. In den Fällen, in denen der beizulegende Wert über dem Buchwert zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres (Bilanzstichtag) liegt und der Grund für die dauernde Wertminderung nicht mehr gegeben ist, werden Zuschreibungen unter Berücksichtigung zwischenzeitlich vorzunehmender Abschreibungen bis zur Höhe des beizulegenden Wertes vorgenommen.

Die bei der Muttergesellschaft zum Verkauf vorgesehenen Objekte des Folgejahres sind zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Zugrundelegung vorliegender Verkehrswertgutachten bzw. gemäß den durch die Gesellschaft eingeschätzten realisierbaren Verkaufserlösen oder den niedrigeren Verkaufserlösen bilanziert. Liegen die Verkaufseinschätzungen unter dem Buchwert erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Gebäudewerte der Objekte, die laut Planung dem Rückbau zugeordnet wurden, werden bis ein Jahr vor physischem Rückbau in gleichmäßigen anteiligen Jahresscheiben abgeschrieben. Der Bodenwert der rückgebauten Grundstücke wird im Jahr nach dem physisch abgeschlossenen Rückbau entsprechend einer festgelegten Nachnutzungskonzeption geprüft und gegebenenfalls abgewertet. In 2010 sind wegen veränderter Flächennutzungsplanungen auch Bodenwerte in Höhe von TEUR 1.676 abgeschrieben worden, bei denen der Rückbau länger zurückliegt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind diese geräumten Baufelder als langfristige Vorbehaltsfläche für eine bauliche Nutzung ausgewiesen. Entwicklungstendenzen und Flächennutzungsvorstellungen gehen kurz- bis mittelfristig nicht von einer Bebauung aus, so dass sich die Gesellschaft zu einer Neubewertung der Rückbaubrachen entschlossen hat.

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

	TEUR
Zum Verkauf vorgesehene Grundstücke des Anlagevermögens	537
Zum Rückbau vorgesehene Gebäude	1.469
Bodenabwertung nach Rückbau	2.182
Abschreibungen nach dem Ertragswertverfahren (einschließlich Korrektur fortgeführter AK/HK)	167
	<u>4.355</u>

Zuschreibungen auf sanierte Kernbestandsobjekte wurden in Höhe von TEUR 1.355 vorgenommen.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen sind im **außerordentlichen Ergebnis** enthalten.

Das bewegliche Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung angesetzt.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 stellen im Jahr des Zugangs Betriebsausgaben dar. Anlagegüter ab einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000 werden in einem Sammelposten je Wirtschaftsjahr zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben. Auf bewegliche Anlagegüter ab einem Wert von EUR 1.000 erfolgt die Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten, deren Bewertung in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen vermindert um Wertberichtigungen für leer stehende oder eigengenutzte Einheiten erfolgt.

Die **anderen Vorräte** betreffen Reparaturmaterial, dessen Bestand sich aus Inventuren ergeben hat und zu Anschaffungskosten angesetzt ist. Der Verbrauch erfolgt nach dem Lifo – Verfahren. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

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 2008 wurden zu 100,0 % wertberichtigt. Die Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen der Geschäftsjahre 2009 und 2010 wurden zu 70,0 % wertberichtigt. Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen wurden analog den Vorjahren zu 50,0 % wertberichtigt.

Die **Wertpapiere** sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Dem Niederstwertprinzip wurde Rechnung getragen.

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

Als andere **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der **Aktivseite** Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten für Zuwendungen** beinhaltet Investitionszulagen für Modernisierungsmaßnahmen. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt in Höhe des durchschnittlichen, jährlichen Abschreibungssatzes des Anlagevermögens des Jahres, für das die Investitionszulage gewährt worden ist.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind, soweit erforderlich, unter Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen und nach Abzinsung entsprechend der vorgegebenen Zinssätze der Deutschen Bundesbank, in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der **Passivseite** Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Für temporäre Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten wurden latente Steuern ermittelt. **Passive latente Steuern** resultieren aus folgenden Bilanzposten:

Einzelabschluss	Konzernabschluss
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
Sonstige Verbindlichkeiten	

Dem stehen **aktive latente Steuern** aus folgenden Bilanzposten gegenüber:

Einzelabschluss	Konzernabschluss
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	
Sonstige Vermögensgegenstände	Sonstige Vermögensgegenstände
Sonderposten mit Rücklageanteil	Sonderposten mit Rücklageanteil
Sonstige Rückstellungen	Sonstige Rückstellungen
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 31,58 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15,0 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde der unternehmensindividuelle Gewerbesteuersatz von 15,75 % berücksichtigt.

Weiterhin wurden bei dem Ansatz der aktiven latenten Steuern nutzbare steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Im Geschäftsjahr entstand im Ergebnis der Verrechnung der aktiven und passiven latenten Steuern ein Aktivüberhang, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wird.

E. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** im Einzel- und Konzernabschluss ist in den Anlagenspiegeln dargestellt (Anlagen zum Anhang).

Bei den **Forderungen gegen Gesellschafterin** handelt es sich im Wesentlichen in Höhe von TEUR 1.764 um Forderungen aus einer Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Halle, Forderungen aus Billigkeitserlassen für Grundsteuern in Höhe von TEUR 62 und in Höhe von TEUR 18 aus zu viel entrichteter Gewerbesteuer. Die Forderungen sind in Höhe von TEUR 18 wertberichtigt.

Im Einzelabschluss der HWG mbH stehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von TEUR 925 zu Buche. Dabei handelt sich um ein Mieterdarlehen an die HWG KG.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen

	Einzelabschluss 31.12.2010 TEUR	Konzernabschluss 31.12.2010 TEUR
gegen das Finanzamt	703	703
aus Rückbauförderung	645	645
aus überzahlten Betriebskosten	501	501
aus Teilentlastung	458	458
gegen insolvente Firmen	165	165
aus Tilgungszuschuss KfW CO2	115	115
gegen den Versicherer	74	74
gegen VfL 96 Halle	25	25
Sonstige Forderungen	730	742

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind insgesamt in Höhe von TEUR 210 wertberichtigt.

Die **Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** liegen mit Ausnahme der Forderungen aus Mieterdarlehen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 925 unter einem Jahr.

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

Die Zuführung zu den **anderen Gewinnrücklagen** in Höhe von TEUR 100 erfolgte wegen der Auflösung einer nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz nicht mehr zulässigen Altlastenrückstellung, die vor dem 1. Januar 2009 gebildet wurde.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde der **Sonderposten für Zuwendungen** in Höhe von TEUR 342 aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** zum 31. Dezember 2010 umfassen sowohl im Einzel- als auch im Konzernabschluss die folgenden Rückstellungen:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.082	2.263
Rückstellungen für Gewährleistungen	997	982
Rückstellungen für den Personalbereich	262	208
Rückstellungen nach § 7 Abs. 7 VermG	220	244
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	148	150
Rückstellungen wegen Altlasten	0	200
Übrige sonstige Rückstellungen	239	294
Gesamt	3.949	4.341

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

Die Rückstellung gemäß § 7 Abs. 7 VermG betrifft Ansprüche aus Mieterlösen für Grundstücke mit rückwirkender Vermögenszuordnung an den Bund.

Die Gesellschaft hat die in vor dem 1. Januar 2010 beginnenden Geschäftsjahren nach § 249 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 HGB gebildeten Rückstellungen für Altlasten in Höhe TEUR 200 aufgelöst. Das Beibehaltungswahrecht nach Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde nicht in Anspruch genommen. Die Auflösung erfolgte in Höhe von TEUR 100 erfolgsneutral über die Gewinnrücklagen und in Höhe von TEUR 100 erfolgswirksam über die außerordentlichen Erträge.

Auf Grund der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Bewertung der Rückstellungen zum 1. Januar 2010 war die Auflösung einer Rückstellung aus dem Personalbereich und der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen erforderlich. Die Gesellschaft hat entschieden, die aufzulösenden Beträge gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB beizubehalten. Die Überdeckung zum 31. Dezember 2010 beträgt TEUR 10.

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

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden und Bürgschaften der Investitionsbank Berlin sowie durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin** enthalten Baudarlehen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von TEUR 308.

Der Konzern hat **Finanzinstrumente** in Form von Zinsswaps in Anspruch genommen. Die drei Zinsswaps sind nicht spekulativer Natur, sondern wurden zum Zwecke der Absicherung der Zinsänderungsrisiken von drei Bankdarlehen abgeschlossen. Die Bankdarlehen dienen der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten.

Die Zinsswaps und Bankdarlehen haben jeweils per 31.12.2010

- ein Nominalvolumen von TEUR 19.575 mit einer Laufzeit bis 28. Juni 2013
- ein Nominalvolumen von TEUR 40.117 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038
- ein Nominalvolumen von TEUR 16.980 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von drei Micro-Hedges, bei denen Grund- und Sicherungsgeschäfte hinsichtlich der wertbestimmenden Komponenten, Volumen und Laufzeiten übereinstimmen. Es handelt es sich dabei um Bewertungseinheiten nach § 254 HGB, bei denen auf eine Einzelbewertung nach § 252 HGB verzichtet wurde.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps erfolgte unter Anwendung eines Barwertmodells durch die NORD/LB zu Marktpreisen und umfasst die Stückzinsen. Die beizulegenden Zeitwerte der drei Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 insgesamt TEUR – 13.652 (i. Vj. TEUR – 12.609). Die Erträge aus den Zinsswaps betragen im Berichtsjahr TEUR 1.055, die Aufwendungen TEUR 4.603.

F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse, die im Einzel- und Konzernabschluss identisch sind, wurden in den folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Hausbewirtschaftung	76.761	75.447
darunter:		
Mieterlöse	52.582	52.362
Betriebskostenumlagen	24.120	23.016
Aufwendungszuschüsse	59	69
Verkauf von Grundstücken	1.334	4.080
Betreuungstätigkeit	26	18
Andere Lieferungen und Leistungen	4	2
Gesamt	78.125	79.547

Die **sonstige betriebliche Erträge** beinhalten periodenfremde Erträge. Sie betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Einzel- abschluss 31.12.2010 TEUR	Einzel- abschluss 31.12.2009 TEUR	Konzern- abschluss 31.12.2010 TEUR	Konzern- abschluss 31.12.2009 TEUR
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	782	795	782	795
Tilgungszuschüsse	319	0	319	0
Sonstige periodenfremde Erträge	147	248	147	248
Auflösung von Rückstellungen	149	535	149	535
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	82	72	82	72
Gewinn aus dem Abgang von beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens (außer Grundvermögen)	3	4	3	4
Weiterberechnungen	0	0	6	0
Gesamt	1.482	1.654	1.488	1.654

Der **Personalaufwand** sowie die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 4 bzw. TEUR 26.

Die unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ausgewiesenen periodenfremden Aufwendungen betreffen die folgenden Sachverhalte:

	Einzel- abschluss 31.12.2010 TEUR	Einzel- abschluss 31.12.2009 TEUR	Konzern- abschluss 31.12.2010 TEUR	Konzern- abschluss 31.12.2009 TEUR
Verluste aus Grundstücksverkäufen	71	269	71	269
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	70	64	76	64
Abgang von beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens	29	1	29	1
Gesamt	170	334	176	334

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 13. Sie beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 25.

Die **außerordentlichen Erträge** umfassen die folgenden Positionen:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Teilentlastung gem. § 6a AHG	2.418	3.370
Zuschreibung auf konsolidierten Kernbestand	1.355	705
Auflösung von Rückstellung nach BilMoG	100	0
Entschädigungen nach Grundbuchbereinigungsgesetz	62	113
Abgabe von Altmetallen	5	2
Sonstige	50	32
Gesamt	3.990	4.222

Die **außerordentlichen Aufwendungen** umfassen folgende Positionen:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund der Bodenabwertung nach Rückbau	2.182	0
Außerplanmäßige Abschreibungen von zum Rückbau vorgesehenen Gebäuden	1.469	1.123
Außerplanmäßige Abschreibungen von zum Verkauf vorgesehene Grundstücke des Anlagevermögens	537	432
Außerplanmäßige Abschreibungen nach dem Ertragswertverfahren (einschließlich Korrektur fortgeführter AK/HK)	167	0
Außerplanmäßige Abschreibungen von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken des Umlaufvermögens	0	47
Gesamt	4.355	1.602

Die **erstatteten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** des Konzerns fallen ausschließlich in der HWG mbH an und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
laufende Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag	-5	-269
laufende Gewerbesteuer	0	-4
Steuererstattungsansprüche frühere Jahre (periodenfremd)	370	295
Steuernachveranlagungen frühere Jahre (periodenfremd)	-196	-804
Auflösung Steuerrückstellung (periodenfremd)	2	1.215
Ausbuchung Forderungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer für Vorjahre	0	-413
Gesamt	171	20

G. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag begonnene Investitionen sowie ausgelöste Instandhaltungsaufträge beläuft sich auf insgesamt TEUR 1.474.

Darüber hinaus verwaltet die HWG mbH treuhänderisch Bankguthaben für verwaltete Grundstücke. Diese betreffen Grundstücke mit Restitutionsansprüchen in Höhe von TEUR 58 sowie Grundstücke fremder Dritter in Höhe von TEUR 265. Des Weiteren werden Mietkautionen von Mietern in Form von Sparbüchern, Verpfändungen und Bürgschaften in Höhe von TEUR 436 verwaltet.

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich für die HWG mbH aus dem Vertrag mit der HWG KG. Dieser sieht eine Ansparung eines Mieterdarlehens über 30 Jahre vor. Das angesparte Mieterdarlehen wird im Einzelabschluss als Forderung der HWG mbH gegen das verbundene Unternehmen HWG KG ausgewiesen. Es wird im Jahr 2038 dem Rückerwerb der Leasingbestände dienen. Entsprechend dem Mietvertrag mit der HWG KG sind jährliche Leasingraten zwischen TEUR 3.072 und TEUR 6.529 bis 2038 zu zahlen. Die Leasingraten verteilen sich über 30 Jahre degressiv fallend und sind über die Laufzeit des Vertrages regelmäßig über den Rechnungsabgrenzungsposten abzugrenzen.

Im Dezember 2010 hat die HWG mbH einen Ausbietungsgarantievertrag in Höhe von TEUR 550 für einen Grundstückserwerb geschlossen.

H. Sonstige Angaben

Wesentliche und nicht marktübliche Geschäfte mit **nahestehenden Personen** wurden weder durch die HWG mbH noch im Konzern getätigt.

Das **Gesamthonorar für Wirtschaftsprüfer und Steuerberater** (nach § 314 Nr. 9 HGB) betrug im Geschäftsjahr 2010 TEUR 241. Davon entfallen TEUR 104 auf Prüfungsleistungen, TEUR 107 auf Steuerberatungsleistungen und TEUR 30 auf sonstige Beratungsleistungen der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater.

Für die anstehenden Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Erstellung der Jahressteuererklärungen 2010 wurde eine Rückstellung gebildet.

Geschäftsführer der HWG mbH ist Dr. Heinrich Wahlen. Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein.

Hinsichtlich der Angaben zu den **Bezügen der Geschäftsführung** nach § 285 Nr. 9a HGB macht die Gesellschaft von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

Als **Mitglieder des Aufsichtsrates** bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Oberbürgermeisterin Dagmar Szabados Aufsichtsratsvorsitzende	Oberbürgermeisterin der Stadt Halle (Saale)
Gertrud Ewert Stadträtin	Verlagskauffrau
Ute Haupt Stadträtin	Geschäftsführerin der Fraktion Die Linke im Halleschen Stadtrat
Dr. Bodo Meerheim Stadtrat	Geschäftsführer der SKV KITA gGmbH
Frank Sänger Stadtrat	Finanzökonom
Michael Sprung Stadtrat	Diplomingenieur
Manfred Sommer Stadtrat	Freiberuflicher Architekt
Martina Wildgrube Stadträtin	Rechtsanwältin
Dirk David Arbeitnehmersvertreter	Teamleiter Regiebetrieb
Melanie Koch Arbeitnehmersvertreterin	Teamleiterin Finanzen
Uwe Rothe Arbeitnehmersvertreter	Techniker
Peter Zojesky Arbeitnehmersvertreter Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Betriebsratsvorsitzender

Die **Sitzungsgelder des Aufsichtsrates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 26.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2010 einen Seniorenbeirat gegründet. Die **Sitzungsgelder des Seniorenbeirates** beliefen sich im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 2.

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

Wohnungsverwaltung in den Bereichen	89
Hauptverwaltung	89
Regiebetrieb	39
Geschäftsführung	1
	<hr/>
	218
Auszubildende	15
	<hr/>
	233

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

Die Veröffentlichung des Einzel- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 der HWG mbH erfolgte am 31. August 2010 im elektronischen Bundesanzeiger.

I. Ergebniswendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 10,0 % des Jahresüberschusses 2010 in Höhe von EUR 922.717,39 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Aus dem Geschäftsjahr 2009 wurde nach Ausschüttung von EUR 10.800.000,00 in 2010 ein Gewinn von EUR 84.929,33 auf das Geschäftsjahr 2010 vorgetragen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2010 (verbleibender Jahresüberschuss nach Dotation der satzungsmäßigen Rücklage zuzüglich Gewinnvortrag aus 2009) in Höhe von EUR 8.389.385,78 mit EUR 7.300.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten und in Höhe von EUR 1.089.385,78 auf neue Rechnung vorzutragen.

Halle, 18. April 2011

Dr. Heinrich Wahlen

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2010 EUR	Umbuchungen EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	31.12.2010 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	785.225,44	0,00	59.871,05	0,00	173,37	844.823,12
II. Entgeltlich erworbene Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	663.004.187,63	8.085.131,73	23.343.144,79	-988.864,07	4.656.907,24	688.786.692,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.525.786,02	1.157.595,67	2.385.737,21	0,00	46.673,88	19.022.445,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.568.726,29	1.130.544,38	216.781,58	0,00	311.669,55	7.604.382,70
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.774.837,65	0,00	362.944,82	0,00	284.899,75	2.852.882,72
5. Bauvorbereitungskosten	511.788,26	0,00	161.448,38	0,00	242.215,96	431.020,68
	688.385.325,85	10.373.271,78	26.470.056,78	-988.864,07	5.542.366,38	718.697.423,96
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00
2. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	10.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.240,00
	689.180.791,29	10.373.271,78	26.529.927,83	-988.864,07	5.542.539,75	719.552.587,08

	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.1.2010 EUR	Umbuchungen EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
	744.301,44	0,00	35.770,68	0,00	90,00	779.982,12	64.941,00	40.924,00
	227.956.968,59	6.652.834,71	11.299.844,35	1.355.036,91	3.743.315,55	240.811.295,19	447.975.397,65	435.047.219,04
	2.484.371,55	73.755,91	533.469,81	0,00	0,00	3.091.597,27	15.930.847,75	13.041.414,47
	3.835.300,25	539.833,90	1.766.487,80	0,00	82.728,26	6.058.893,69	1.545.489,01	2.733.426,04
	2.472.446,65	0,00	106.982,42	0,00	276.027,89	2.303.401,18	549.481,54	302.391,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431.020,68	511.788,26
	236.749.087,04	7.266.424,52	13.706.784,38	1.355.036,91	4.102.071,70	252.265.187,33	466.432.236,63	451.636.238,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.990,00	9.990,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.240,00	10.240,00
	237.493.388,48	7.266.424,52	13.742.555,06	1.355.036,91	4.102.161,70	253.045.169,45	466.507.417,63	451.687.402,81

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010 (Konzernabschluss)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2010 EUR
	1.1.2010 EUR	Umbuchungen EUR	Zugänge EUR	Zuschüsse EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	785.225,44	0,00	59.871,05	0,00	173,37	844.923,12
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	778.083.573,93	8.085.131,73	23.343.144,79	-988.864,07	4.656.907,24	803.866.079,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.525.786,02	1.157.585,67	2.385.737,21	0,00	46.673,88	19.022.445,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.656.003,81	1.130.544,38	216.781,58	0,00	311.669,55	7.691.660,22
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.774.837,65	0,00	362.944,82	0,00	284.899,75	2.852.882,72
5. Bauvorbereitungskosten	511.788,26	0,00	161.448,38	0,00	242.215,96	431.020,68
	803.551.989,67	10.373.271,78	26.470.056,78	-988.864,07	5.542.366,38	833.864.087,78
III. Finanzanlagen						
Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	804.337.465,11	10.373.271,78	26.529.927,83	-988.864,07	5.542.539,75	834.709.260,90

1.1.2010 EUR	Umbuchungen EUR	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
		Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
744.301,44	0,00	35.770,68	0,00	80,00	779.982,12	64.941,00	40.924,00
266.797.225,75	6.652.834,71	13.188.492,74	1.355.036,91	3.743.315,55	281.540.200,74	522.325.878,40	511.286.348,18
2.484.371,55	73.755,91	533.469,81	0,00	0,00	3.091.597,27	15.930.847,75	13.041.414,47
3.875.771,77	539.833,90	1.766.487,80	0,00	82.728,26	6.099.365,21	1.592.295,01	2.780.232,04
2.472.446,65	0,00	106.982,42	0,00	276.027,89	2.303.401,18	549.481,54	302.391,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431.020,68	511.788,26
275.629.815,72	7.266.424,52	15.595.432,77	1.355.036,91	4.102.071,70	293.034.564,40	540.829.523,38	527.922.173,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
276.374.117,16	7.266.424,52	15.631.203,45	1.355.036,91	4.102.161,70	293.814.546,52	540.894.714,38	527.963.347,95

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2010

	davon mit einer Restlaufzeit			
	31.12.2010 31.12.2009 EUR	bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahren EUR	von mehr als fünf Jahren EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	231.903.882,75	10.083.699,30	45.193.191,42	176.626.992,03
Vorjahr	226.867.474,56	10.256.356,91	42.134.694,88	174.476.422,77
Erhaltene Anzahlungen	24.260.271,49	24.260.271,49	0,00	0,00
Vorjahr	24.147.648,46	24.147.648,46	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.149.721,41	2.628.334,79	521.386,62	0,00
Vorjahr	1.681.681,07	1.524.466,63	157.214,44	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.435.347,61	1.394.457,89	40.889,72	0,00
Vorjahr	1.417.134,26	1.417.134,26	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.353,57	4.885,87	11.467,70	0,00
Vorjahr	14.424,11	14.424,11	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	310.600,95	149.850,18	160.750,77	0,00
Vorjahr	459.191,93	151.005,10	308.186,83	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	383.893,32	383.893,32	0,00	0,00
Vorjahr	471.072,23	471.072,23	0,00	0,00
Gesamtbetrag	261.460.071,10	38.905.392,84	45.927.686,23	176.626.992,03
Gesamtbetrag Vorjahr	255.058.626,62	37.982.107,70	42.600.096,15	174.476.422,77

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2010

	davon mit einer Restlaufzeit			
	31.12.2010 31.12.2009 EUR	bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahren EUR	von mehr als fünf Jahren EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	308.575.635,01	12.022.514,37	83.225.828,13	213.327.292,51
Vorjahr	306.263.471,19	12.980.601,28	68.405.545,64 *	224.877.324,27 *
Erhaltene Anzahlungen	24.260.271,49	24.260.271,49	0,00	0,00
Vorjahr	24.147.648,46	24.147.648,46	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.149.721,41	2.628.334,79	621.386,62	0,00
Vorjahr	1.681.681,07	1.524.466,63	157.214,44	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.435.347,61	1.394.457,89	40.889,72	0,00
Vorjahr	1.417.134,26	1.417.134,26	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.353,57	4.885,87	11.467,70	0,00
Vorjahr	14.424,11	14.424,11	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	310.600,95	149.850,18	160.750,77	0,00
Vorjahr	459.191,93	151.005,10	308.186,83	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	386.272,38	386.272,38	0,00	0,00
Vorjahr	473.472,42	473.472,42	0,00	0,00
Gesamtbetrag	338.134.202,42	40.846.586,97	83.960.322,94	213.327.292,51
Gesamtbetrag Vorjahr	334.457.023,44	40.708.752,26	68.870.946,91	224.877.324,27

* Der gegenüber dem Vorjahr geänderte Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2009 (ein bis fünf Jahre um EUR 17.845.179,91 höher, über fünf Jahre um EUR 17.845.179,91 niedriger) berücksichtigt nunmehr, dass bei den Darlehen der HWG KG mit dem Auslaufen der Zinsbindungsfrist jeweils beiderseitige Kündigungsrechte der Vertragspartner bestehen.

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale)

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Nachdem die Bundesrepublik Deutschland aufgrund der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise im Vorjahr noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebte, ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Anstieg von 3,6 % entwickelte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr.

Bemerkenswert im Jahr 2010 war, dass die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen.

Trotz des starken Wirtschaftswachstums stiegen die Verbraucherpreise mit 1,1 % weiterhin nur moderat an. Die Jahresteuerrate lag damit im Vergleich seit 1999 weiterhin deutlich unter den jährlichen Teuerungsraten der meisten Jahre.

Die Einwohnerzahl Deutschlands dürfte 2010 nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes leicht gesunken sein. Am Jahresende lebten nach derzeitigem Kenntnisstand 81,7 Millionen Menschen in Deutschland und damit 0,1 Millionen oder 0,1 % weniger als im Vorjahr.

Der demografische Wandel wird 2011 unvermindert weitergehen. Der Osten Deutschlands wird dabei in stärkerem Maße von den Negativprozessen, also vom Rückgang und der Alterung der Bevölkerung, betroffen sein als der Westen. Im Ergebnis der „5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Sachsen-Anhalt 2009-2025“ vom Statistischen Landesamt wird in Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2025 aufgrund des erwarteten Geburtendefizits und der Wanderungsverluste von einem Bevölkerungsrückgang um 18,6 % ausgegangen.

Auch wenn die Stadt Halle (Saale) in 2010 aufgrund eines positiven Wanderungssaldos einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnte, ändert dies an der grundsätzlichen Entwicklungstendenz nichts. Nachdem die Stadt Halle (Saale) seit 1990 etwa ein Viertel ihrer Einwohner verloren hat, wird sie gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 noch einmal einen Bevölkerungsrückgang von ca. 10 % verkraften müssen. Die Relationen zwischen den Altersgruppen werden sich zugunsten der älteren Bevölkerung ebenfalls verschieben.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat dies Folgen sowohl für die Mieterstruktur als auch für die Bestandsentwicklung. Mehr als 20.000 Wohnungen stehen laut aktuellen Erhebungen in der Saalestadt bereits leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von mehr als 14 %.

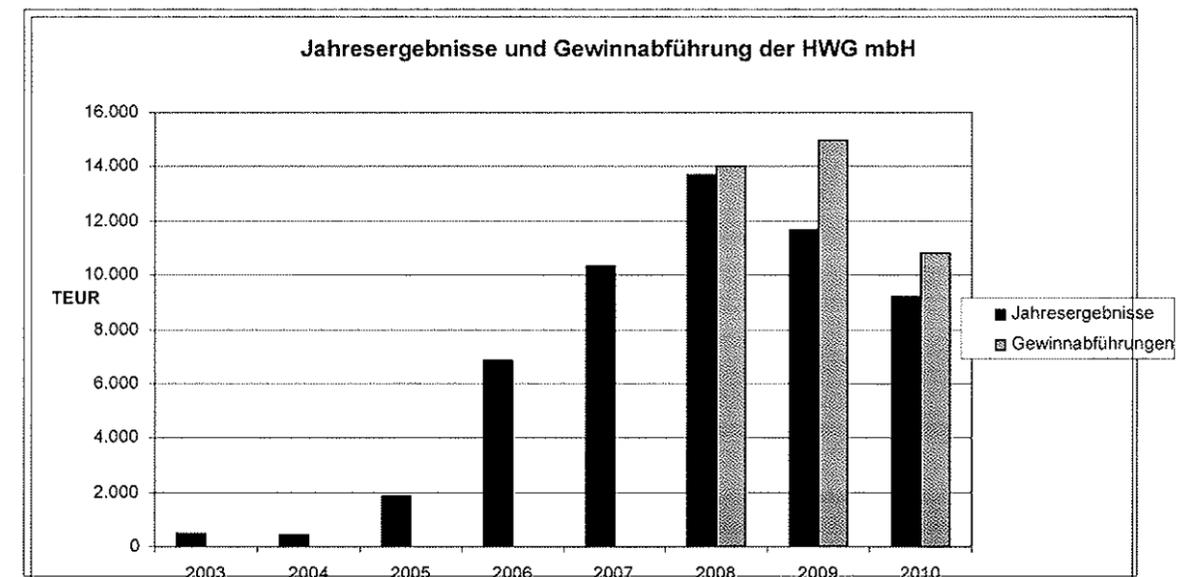
Trotz der deutlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland sind aufgrund der demografischen Entwicklung und der angespannten Lage des kommunalen Haushaltes in der Stadt Halle (Saale) die Marktbedingungen für die gesamte unternehmerische Wohnungswirtschaft weiterhin schwierig. Die Lage am Wohnungsmarkt ist für die Nachfrager sehr entspannt. Er ist von Angebotsüberhängen geprägt. Die einzelnen Unternehmen haben diese Probleme bisher unterschiedlich bewältigt. Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH hat ihre Marktposition in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert.

1.2. Situation und Rahmenbedingungen der HWG mbH

Eine konsequente Bereinigung des Portfolios, die Beteiligung am Stadtumbauprozess mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung, die eigene Bestandsentwicklung mit einer sozialen Orientierung sowie eine Weiterentwicklung des Mieterservices und eine Anpassung der Verwaltungsstrukturen und -abläufe an die veränderten Rahmenbedingungen waren auch unter den schwierigen Rahmenbedingungen die strategischen Eckpfeiler für eine erfolgreiche Unternehmensausrichtung.

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG mbH) hat sich in den letzten Jahren im Hinblick auf ihre Ertrags- und Liquiditätssituation positiv entwickelt.

Dies zeigen die seit acht Jahren in Folge positiven Jahresergebnisse.



Demografische Prozesse, Angebotsüberhänge, Sanierungsrückstau und seit 2007 die Verpflichtung, an der Entschuldung des städtischen Haushaltes mitzuwirken, sind aktuell vielfältige Herausforderungen für die Unternehmensentwicklung.

Der anhaltende demographische Schrumpfungsprozess der Stadt Halle (Saale) einhergehend mit der beschleunigten Veränderung der Altersstruktur führt auch künftig zu Angebotsüberhängen auf dem Wohnungsmarkt. Dabei gewinnt die sich immer deutlicher abzeichnende Unterschiedlichkeit teilträumlicher Entwicklungen zunehmende Bedeutung. Die Erfordernisse des Stadtumbaus, insbesondere die Probleme des strukturellen Leerstandes, bestimmen nach wie vor die strategische Ausrichtung und die Ressourcenverteilung der HWG mbH. Sämtliche Leistungsprozesse stehen seit 2007 nun außerdem unter dem Erfordernis der Erwirtschaftung von Schuldenentlastungsbeträgen für den kommunalen Haushalt.

Seit 2008 führt die HWG mbH Gewinne als Vollausschüttung ab. Im Zeitraum von 2008 bis 2010 wurden dem Gesellschafter insgesamt 39,8 Mio. EUR ausgeschüttet. Dieser Liquiditätsentzug hat die Entwicklung der Gesellschaft verzögert. Die einseitige Gewinnverwendung zur Sanierung des städtischen Haushalts hat die seit 2003 fortwährende und sehr erfolgreiche Konsolidierung der Gesellschaft verlangsamt. Die Gesellschaft hat dennoch die Leistungen im Bereich der laufenden Instandhaltung stabilisieren und auch angemessene Bauinvestitionsprogramme realisieren können.

2. Konsolidierungskreis

Mutterunternehmen des Konzerns ist die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG mbH) mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Halle (Saale).

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

Stammkapital und Beteiligungsverhältnisse werden wie folgt gehalten:

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital
HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH	Stadt Halle (Saale)	100%	102.259.000 EUR
HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG	Komplementär: Karlo Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal Kommanditisten: HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH MALIMA Beteiligungs GmbH, Pullach i. Isartal Christian Zeigermann	99,9% 0,05% 0,05%	9.990 EUR 5 EUR 5 EUR

Unternehmensgegenstand der HWG KG ist ausschließlich der Erwerb, die Verwaltung, Vermietung und Verwertung der von der HWG mbH im Jahre 2008 durch ein Sale-and-Lease-Back-Geschäft an die Tochtergesellschaft veräußerten Bestände.

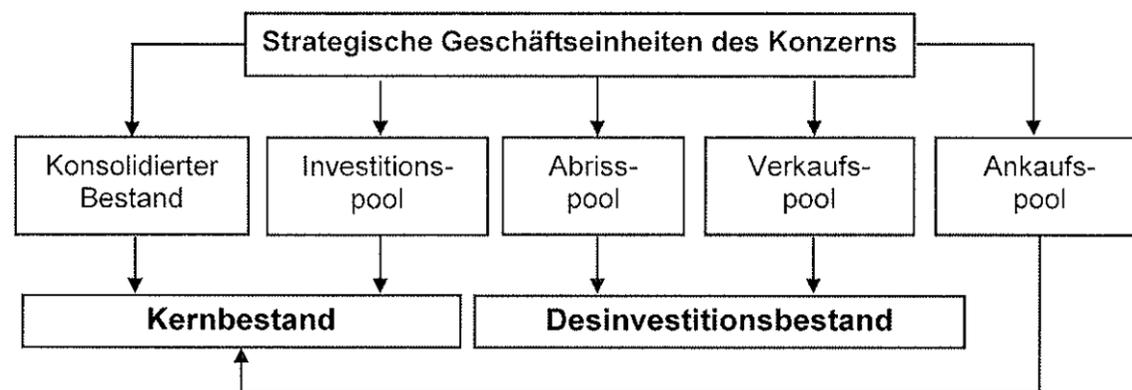
Die HWG KG hält die zu verwaltenden Bestände bilanziell in ihrem Anlagevermögen. Die HWG KG verfügt über keine eigenen Mitarbeiter. Die Bewirtschaftung der Bestände erfolgt durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft, der auch das Ergebnis zufließt.

3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2010 hat die HWG mbH und der Konzern erneut ein positives Ergebnis erwirtschaftet.

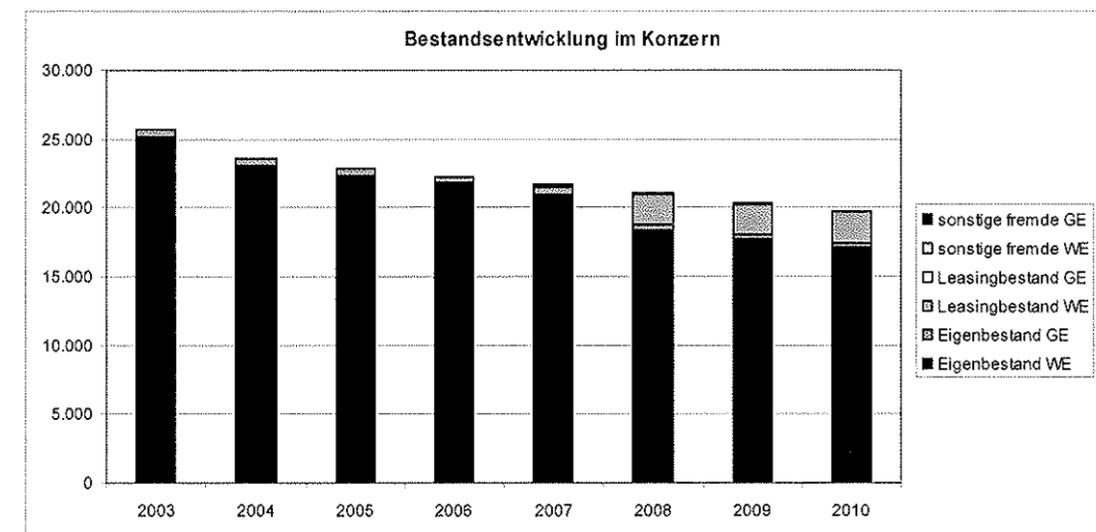
3.1. Strategische Ausrichtung

Die Gliederung des Portfolios in Kern- und Desinvestitionsbestand wird wie in den Vorjahren aufgrund aktueller Marktkennntnisse, Rahmenbedingungen und strategischer Planungsszenarien laufend überprüft und gegebenenfalls angepasst.

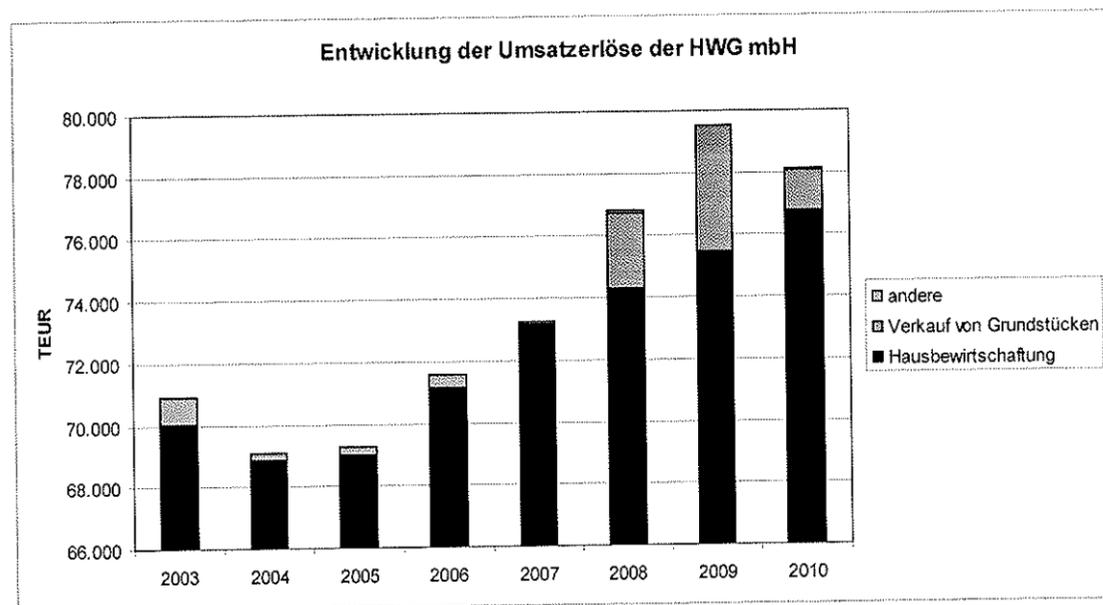


3.2. Hausbewirtschaftung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der im Konzern bewirtschaftete eigene Bestand und Leasingbestand im Wesentlichen durch Rückbau, Verkäufe und Sanierungen um weitere 574 Wohn- und Gewerbeeinheiten angepasst. Zum 31. Dezember 2010 verfügt der Konzern über 19.394 Wohneinheiten (VJ 19.919) und 313 Gewerbeeinheiten (VJ 362).



Die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung entwickeln sich seit Jahren trotz abnehmender Bestände mit steigender Tendenz.



Die Hausbewirtschaftung bildet das Kerngeschäft der Muttergesellschaft HWG mbH. Sie ist organisatorisch der Haupt- bzw. Primärprozess. Alle anderen Prozesse sind als Unterstützungs- bzw. Sekundärprozesse zur Verbesserung der Hausbewirtschaftung zu betrachten.

Schwerpunkt der Hausbewirtschaftung ist die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen im eigenen Bestand sowie in den Leasingbeständen im gesamtwirtschaftlichen Risiko.

Für eine Fortschreibung dieser Entwicklungstendenzen ist aufgrund der aktuellen Marktlage mit einem Überangebot an Wohnraum und nicht zuletzt der Auflagen der Gesellschafterin aus der Haushaltskonsolidierung eine stetige Steigerung der Qualitätsanforderungen für das gesamte Unternehmen HWG mbH, insbesondere die Hausbewirtschaftung, erforderlich. Um dem gerecht zu werden, befindet sich die das Kerngeschäft betreuende Abteilung Wohnungswirtschaft in einem ständigen Entwicklungsprozess. So hat sich die Abteilung Wohnungswirtschaft auch im Jahr 2010 neu ausgerichtet und aufgestellt.

Bei dieser Neuausrichtung wurde besonderer Wert auf eine noch kunden- und bestandsorientiertere Bewirtschaftung des Immobilienvermögens gelegt. Durch eine Verstärkung der mittleren Führungsebene konnten die in der Abteilung Wohnungswirtschaft aufgestellten Teams verkleinert und damit eine weitere Spezialisierung hinsichtlich Bestandsart und -qualität erreicht werden. Neben dem klassischen Wohnungsverwalter sind in die Teams auch Fachkräfte für die Bereiche Hausmeister, Technik, Betriebskosten und gerichtliches Mahnwesen integriert, so dass mit dieser Struktur die Wohnungsbestände der Gesellschaft noch zielgerichteter, effektiver und allumfassender bewirtschaftet werden können.

Bereits seit dem Jahr 2009 hat das für den Leasingbestand verantwortliche Team im Sinne der angestrebten Verwaltungsstruktur auch die Vermietungsaufgaben erfolgreich übernommen. Die Leerstandsquote zum Stichtag im Leasingbestand in Höhe von 2,5 % (VJ 3,3 %) zeigt, dass diese Maßnahme zu Ergebnisverbesserungen führt. Für das Geschäftsjahr 2011 ist deshalb als letzter Schritt die Implementierung der gesamten Vermietungsorganisation in die Teams der Abteilung Wohnungswirtschaft geplant.

Etwa 30 % der Umsatzerlöse betreffen Betriebskosten. Im Bereich der Betriebskosten wurden im Berichtszeitraum neue Verträge für die Fernwärmeversorgung und die Stromversorgung abgeschlossen, die ab 1. Januar 2011 gültig sind.

Weiterhin erfolgte die im Jahr 2009 vorbereitete Vergabe von wohnungsnahen Serviceleistungen. Es wurden neue Verträge zur Regelung von Grünflächenpflege, Winterdienst, Hausreinigung und Hausmeisterdienstleistungen abgeschlossen. Hierbei konnten bessere Rahmenbedingungen zum Vorteil der Mieter vereinbart werden.

Der Anbieterwechsel für die multimediale Versorgung der Wohnungsbestände konnte erfolgreich vollzogen werden. Mit dem jetzt angebotenen Leistungsprofil ist bei diesem wichtigen Dienstleistungsbereich die Sicherung zukunftssicherer Standards in der multimedialen Versorgung der Mieter gewährleistet.

Der Gebäudebestand im gesamtwirtschaftlichen Risiko setzte sich zum Stichtag zu 74 % (VJ 73 %) aus industriell und zu 26 % (VJ 27 %) aus konventionell gefertigten Wohnungen zusammen.

Der Anteil der sanierten und teilsanierten Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4 % auf 61 % (VJ 57 %) erhöht.

Miteigentumsanteile (Anteilsgrundstücke) haben nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Bei den noch 7 Anteilsgrundstücken, welche sich zum Berichtsstichtag im Miteigentum der HWG mbH befinden, strebt die Gesellschaft überwiegend den Erwerb der anderen Miteigentumsanteile an. Für die letzten Grundstücke im Bestand mit Restitutionsansprüchen konnten im Jahr 2010 Kaufverträge abgeschlossen werden, so dass mit der Abwicklung dieser Verträge zu Beginn des Jahres 2011 keine restitutionsbehafteten Grundstücke mehr durch die HWG mbH verwaltet werden.

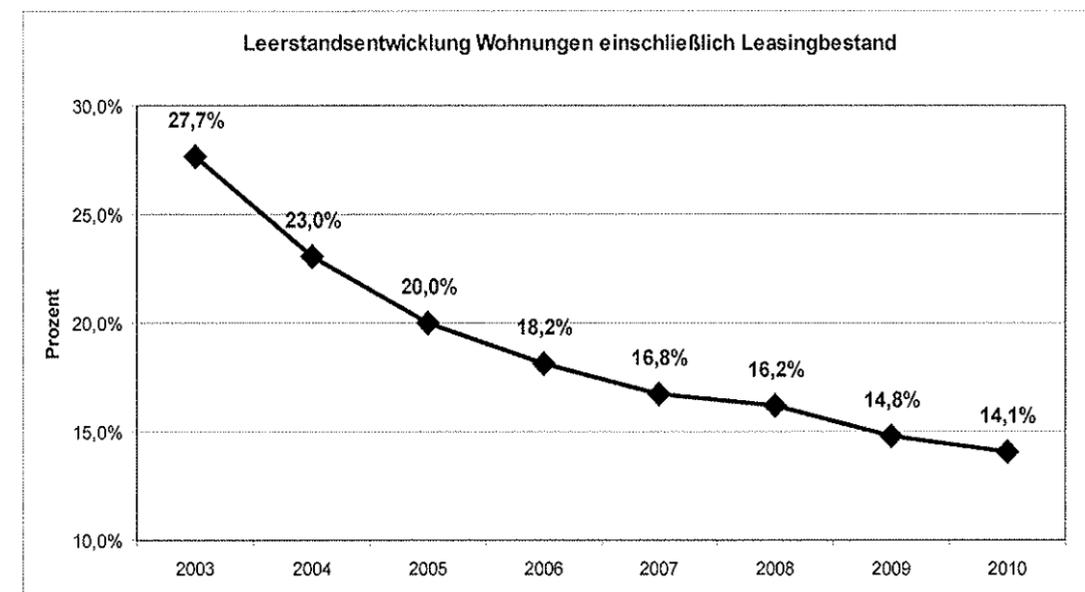
Die Vermietung des sanierten Wohnungsbestandes ist nach wie vor unproblematisch. Die sanierten Bestände sind, soweit sie typische Wohnungsgrößen und -grundrisse aufweisen, unverändert marktgängig und stark nachgefragt.

Im sanierten Bestand wird auch für die Zukunft von einer stabilen Marktposition und nur fluktuationsbedingtem Leerstand ausgegangen.

Im Berichtszeitraum lag die Fluktuationsrate bei 15 % (VJ 13,6 %). Die Anschlussvermietungsquote betrug im Geschäftsjahr 91,2 % (VJ 97,1 %).

Wie in den Vorjahren konnte auch im Geschäftsjahr der Leerstandsabbau erfolgreich weiter fortgeführt werden. Der Abbau betrug im Berichtszeitraum 0,7 % (VJ 1,4 %).

Die leerstandsbedingte Erlösschmälerung lag im Berichtsjahr bei 12,6 % (VJ 13,7 %).

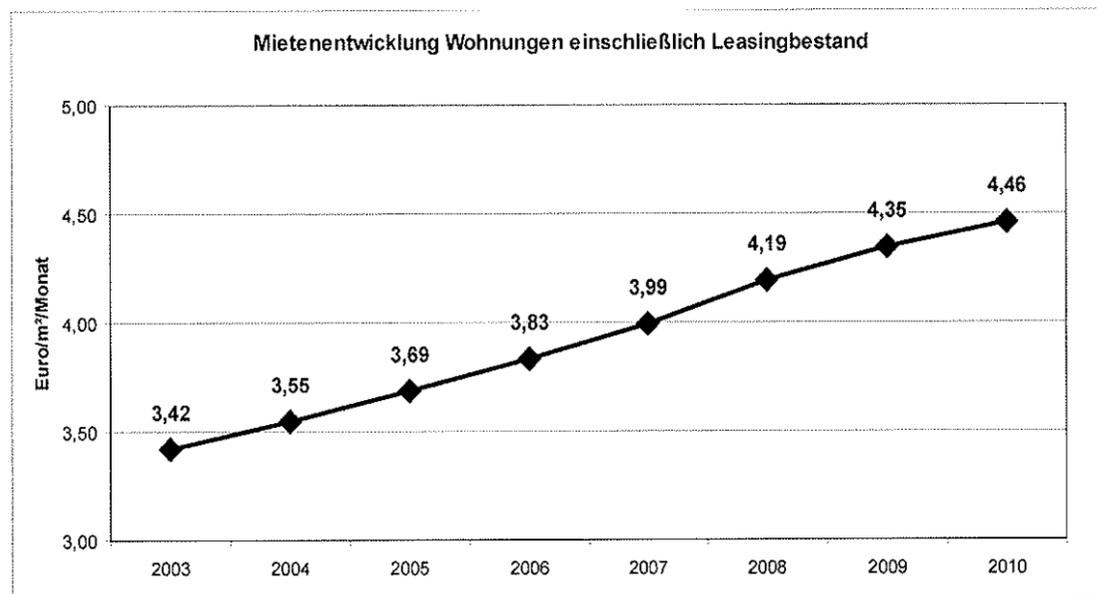


Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr mehr als 300 Mietverhältnisse zur Vorbereitung und Steuerung von Investitions- und Abrissmaßnahmen gezielt beendet. Ein Großteil der Mieter ist nach dem Umzug in den Beständen der Gesellschaft verblieben.

Leerstand senkend wirkten sich auch die Verkäufe von überwiegend leer stehenden Wohnungen sowie der Abgang von Beständen wegen bevorstehendem Abriss aus.

Die Gesellschaft plant einen weiteren Leerstandsabbau. Hierfür sind auch für 2011 und die Folgejahre zielgruppengerechte Investitionen, Verkauf und Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Immobilien sowie gezielte Vermietungsstrategien als Leerstand senkende Maßnahmen vorgesehen.

Die Mieten haben sich positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten für Wohnungen betragen im Berichtsjahr 4,46 Euro/m² (VJ 4,35 Euro/m²). Damit wurde die seit Jahren kontinuierlich steigende Tendenz fortgeführt. Hier zeigen sich die Effekte der Produktverbesserung und der Portfoliobereinigung, aber auch die konsequente Orientierung an positiven Teilmarktentwicklungen.



3.3. Stadtbau und Stadtentwicklung

Investition

Die HWG mbH hat im Geschäftsjahr 2010 ein Bauinvestitionsprogramm in Höhe von TEUR 25.547 (VJ TEUR 11.365) realisiert und damit das Volumen der Investitionen in den eigenen Bestand gegenüber dem Vorjahr beträchtlich erhöht. Im Rahmen der Bautätigkeit wurde die Sanierung von mehr als 600 Wohnungen abgeschlossen bzw. begonnen.

Die Sanierungsschwerpunkte lagen dabei im Altstadtkern sowie in den innenstadtnahen Stadtteilen.

So wurden im Geschäftsjahr in dem in der Altstadt gelegenen Quartier Schlossgasse / Mühlberg ca. 200 Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus in Angriff genommen, deren Fertigstellung für 2011 geplant ist.

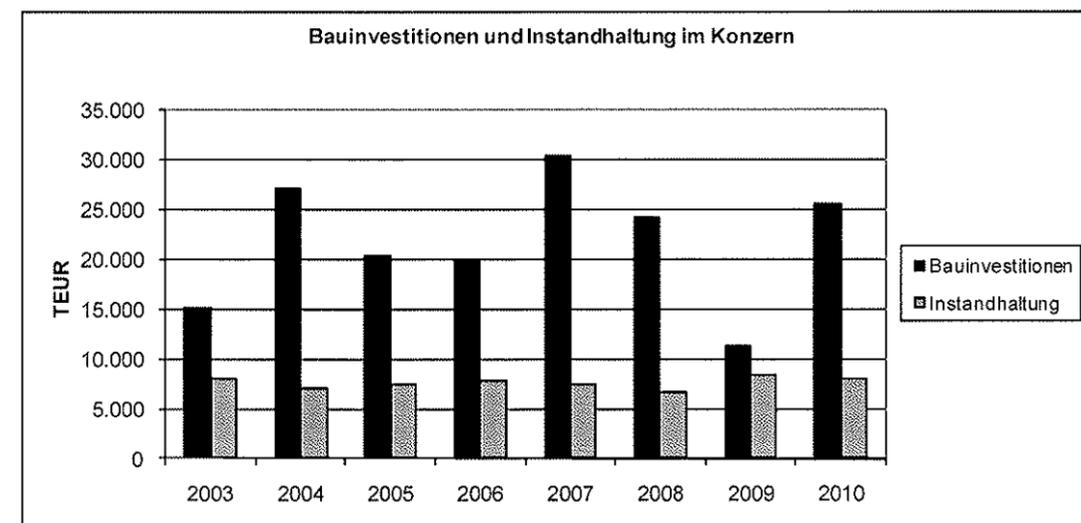
In mehreren Quartieren südlich der Innenstadt stellte die Gesellschaft im Rahmen von Komplexmaßnahmen insgesamt ca. 230 Wohnungen in Alt- und Blockbauten fertig.

In den innerstädtischen nördlichen Stadtteilen der Stadt Halle (Saale) gab es im Geschäftsjahr 2010 ebenfalls Sanierungsaktivitäten. Die bereits im Jahr 2009 begonnene Quartiersentwicklung im Medizinerviertel wurde fortgesetzt. Der erste Bauabschnitt mit ca. 85 Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden konnte abgeschlossen werden. Weitere ca. 20 Wohnungen im begonnenen zweiten Bauabschnitt werden im Jahr 2011 fertig gestellt.

Die Sanierung im Quartier Reilshof wurde nach der erfolgreichen Investitionsmaßnahme aus dem Jahr 2007 mit dem Baubeginn von weiteren ca. 30 Wohnungen in einem Blockbau fortgesetzt.

Mit der Sanierung von ca. 60 Wohnungen im Baugebiet Landrain startete die Gesellschaft ein neues mehrjähriges Investitionsprojekt in einem Quartier mit Block- und Altbauten.

Eine Besonderheit im Rahmen des Investitionsprogramms 2010 stellte die Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus Hermannstraße 7 dar. Die Gesellschaft baute dieses ehemalige Wohngebäude als Spezialimmobilie in einen Kinderhort um. Die Übergabe erfolgte im IV. Quartal 2010 an einen langjährig gebundenen Mieter.



Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr weitere TEUR 7.973 (VJ TEUR 8.506) aufgewendet. Die Gesellschaft hat damit 7,04 EUR/m² (VJ 7,30 EUR/m²) in die Bestände des Konzerns investiert. Die Schwerpunkte lagen wie im Vorjahr in systematischen Instandsetzungen und Instandhaltungen mit dem Ziel der Mieterbindung und Mietergewinnung.

Für 2011 plant die Gesellschaft erneut umfangreiche Investitionen von mehr als TEUR 20.000 bei der HWG mbH sowie Instandhaltungen von ca. TEUR 10.000 in die Konzernbestände.

Neben dem Abschluss der Investitionsüberhänge aus dem Vorjahr bilden in 2011 Bauinvestitionen in Alt- und Blockbauten in innenstadtnahen Stadtteilen sowie in Plattenbauten im Altstadtkern den Schwerpunkt. Hinzu kommt erstmalig auch die reine energetische Ertüchtigung von Plattenbaubeständen in nördlichen Stadtteilen.

Rückbau

Im Geschäftsjahr 2010 wurde der Kompletrückbau der Hochhäuser Riebeckplatz 10 und Steg 3 begonnen. Am Hochhaus Schülershof 1 erfolgte ein Teilrückbau.

Darüber hinaus werden auch im Stadtumbaugebiet Heide-Nord Rückbaumaßnahmen im II. WK durchgeführt. Hiermit erfüllt die Gesellschaft vertragliche Verpflichtungen aus einer Quartiersvereinbarung.

Damit sind bis Ende 2010 im Rahmen des Stadtumbaus bisher insgesamt 3.221 (VJ 2.973) Wohnungen rückgebaut worden.

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

Für die im Geschäftsjahr realisierten Rückbau-, Verkaufs- und Investitionsobjekte wurden bei der KfW Mittel zur Teilentlastung von Altschulden in Höhe von TEUR 2.254 (VJ TEUR 3.280) beantragt. Davon entfallen auf die Umwidmung gemäß § 4 AHG TEUR 1.850 (VJ TEUR 2.552).

Einschließlich der Mittelabrufe aus den Vorjahren wurden bis zum Bilanzstichtag TEUR 18.346 (VJ TEUR 16.092) gemäß § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) abgerufen. Die zur Verfügung stehenden Mittel zur Teilentlastung nach § 6a AHG sind mit dem geplanten Abruf im I. Quartal 2011 ausgeschöpft.

Für das Geschäftsjahr 2011 plant die Gesellschaft neben der Beendigung der begonnenen Rückbaumaßnahmen am Riebeckplatz 10, Steg 3 und in Heide-Nord einen weiteren Rückbau von Wohnungen. Dieser umfasst das Hochhaus Riebeckplatz 6 mit 129 Wohnungen sowie weitere Bestände in Heide-Nord mit 150 Wohnungen. Mit dem Abriss dieser Wohnungen in Heide-Nord wird eine zum Zweck des geordneten Stadtumbaus zwischen allen Beteiligten abgeschlossene Quartiersvereinbarung vollumfänglich erfüllt. Es ist davon auszugehen, dass die Rückbaumaßnahmen im Jahr 2011 mit Fördermitteln realisiert werden.

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr wurden 27 Grundstücksverkaufsverträge abgeschlossen. Verkauft wurden unrentable und nicht zur Sanierung vorgesehene Objekte zur Portfoliobereinigung sowie Miteigentumsanteile an Anteilsgrundstücken.

Zur Stärkung des Residualportfolios wurden durch die HWG mbH Kaufverträge für zwei Grundstücke in zukunftsfähigen Innenstadtlagen mit Entwicklungspotential abgeschlossen. Eine erworbene Büroimmobilie befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Firmensitz der Gesellschaft und konnte mit Erwerb für einen Zeitraum von mehreren Jahren zum Zwecke der Nutzung durch das Landgericht Sachsen-Anhalt vermietet werden.

Die Immobilien dienen der Arrondierung von Bestandsquartieren und der Qualifikation des Portfolios.

4. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Anlagevermögen	540.895	91,8	527.963	89,3
Vorräte	24.761	4,2	28.620	4,8
Kurzfristige Forderungen	6.443	1,1	5.775	1,0
Flüssige Mittel (einschließlich Wertpapiere)	16.164	2,7	27.895	4,7
Übrige Aktiva (RAP)	1.238	0,2	1.049	0,2
Gesamtvermögen	589.501	100,0	591.302	100,0

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Wirtschaftliches Eigenkapital	247.285	41,9	251.698	42,6
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	297.480	50,5	293.873	49,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	44.736	7,6	45.731	7,7
Gesamtkapital	589.501	100,0	591.302	100,0

Die Vermögenslage der HWG mbH als Muttergesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen				
Anlagevermögen	466.507	89,5	451.687	87,2
Langfristige Forderungen	925	0,2	470	0,1
Vorräte	24.761	4,7	28.619	5,5
Kurzfristige Forderungen	6.431	1,2	4.862	0,9
Flüssige Mittel (einschließlich Wertpapiere)	16.164	3,1	27.895	5,4
Übrige Aktiva (RAP)	6.646	1,3	4.379	0,9
Gesamtvermögen	521.434	100,0	517.911	100,0

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapital				
Wirtschaftliches Eigenkapital	255.891	49,1	257.706	49,8
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	222.748	42,7	217.144	41,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	42.795	8,2	43.061	8,3
Gesamtkapital	521.434	100,0	517.911	100,0

Die Konzern-Bilanzsumme hat sich zum Vorjahr um TEUR 1.801 verringert und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 589.501. Die Eigenkapitalquote des Konzerns (einschließlich Sonderposten) hat sich im Geschäftsjahr 2010 ebenfalls leicht vermindert. Sie beträgt zum 31. Dezember 2010 41,9 %. Unter Berücksichtigung einer Ausschüttung für 2010 i. H. von TEUR 7.300 ergäbe sich eine wirtschaftliche EKQ von 40,7 %.

Die Bilanzsumme des Einzelabschlusses hat sich um TEUR 3.523 erhöht und beträgt zum 31. Dezember 2010 TEUR 521.434. Die Eigenkapitalquote im Einzelabschluss (einschließlich Sonderposten) hat sich zum Bilanzstichtag um 0,7 %-Punkte auf 49,1 % vermindert. Unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ausschüttung für 2010 i. H. v. TEUR 7.300 ergäbe sich eine wirtschaftliche EKQ von 47,7 %.

Die Vermögenslage im Konzern- und Einzelabschluss ist durch den hohen Anteil des Anlagevermögens gekennzeichnet. Das Anlagevermögen im Einzel- und Konzernabschluss hat sich im Berichtsjahr im Saldo aus Ankäufen und anderen Investitionsmaßnahmen, Verkäufen, Rückbaumaßnahmen, planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen sowie der Umgliederung von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen insgesamt um 12.932 (VJ TEUR 483) auf TEUR 540.895 bzw. um TEUR 14.820 (VJ TEUR 2.418) auf TEUR 466.507 erhöht.

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum wie in den Vorjahren nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Grundstücke, bei denen ein Verkauf im Folgejahr vorgesehen ist, sind auf den erwarteten Verkaufserlös abgeschrieben worden. Rückbauobjekte wurden entsprechend ihrer Restnutzungsdauer abgeschrieben. Verkaufsbestände im mittelfristigen Planungshorizont sind unter Berücksichtigung von aktuellen Rahmenbedingungen strukturiert bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 4.355 (VJ TEUR 1.602) auf Wohn- und Geschäftsbauten gemäß § 253 HGB n. F. auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag wie folgt vorgenommen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke des Anlage- und Umlaufvermögens	537	479
nach Ertragswertverfahren (einschließlich Korrektur fortgeführter AK/HK)	167	0
zum Rückbau vorgesehene Gebäude	1.469	1.123
Bodenabwertung nach Rückbau	2.182	0

Im Geschäftsjahr erfolgten im Ergebnis des Ertragswertverfahrens Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.355 (VJ TEUR 705). Diese betreffen sanierte Objekte, bei denen die Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen der Vorjahre entfielen und die langfristig gute Vermietungsprognosen aufweisen.

Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres in Folge dieser außerplanmäßigen Zu- und Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.000 (Vorjahr: TEUR 897) negativ beeinflusst.

Ursächlich für die Zunahme der Bilanzsumme auf der Passivseite war im Geschäftsjahr 2010 im Wesentlichen die Zunahme der Verbindlichkeiten um TEUR 3.677 auf TEUR 338.134 im Konzernabschluss bzw. um TEUR 6.401 auf TEUR 261.460 im Einzelabschluss, die insbesondere durch die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 2.312 auf TEUR 308.576 im Konzernabschluss und um TEUR 5.036 auf TEUR 231.904 im Einzelabschluss geprägt war.

4.2. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2010 TEUR	2009 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.255	18.985	1.270
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.351	-9.814	-13.537
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.635	-25.548	16.913
Zahlungswirksame Veränderungen	-11.731	-16.377	4.646
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	27.895	44.272	-16.377
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.164	27.895	-11.731

Im Einzelabschluss der HWG mbH zeigt sich folgendes Bild:

	2010 TEUR	2009 TEUR	Veränderung TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.531	18.160	-629
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.351	-9.814	-13.537
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.911	-24.723	18.812
Zahlungswirksame Veränderungen	-11.731	-16.377	4.646
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	27.895	44.272	-16.377
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.164	27.895	-11.731

Der Finanzmittelbestand beträgt am 31. Dezember 2010 TEUR 16.164 (VJ TEUR 27.895). Davon entfallen TEUR 2.000 auf eine Termingeldanlage. Weitere TEUR 2.000 sind als Wertpapiere in einem Geldmarktfonds deponiert, die der temporären Mitsicherung des Darlehensmanagements dienen.

Der **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** im Konzernabschluss hat sich um TEUR 1.270 auf TEUR 20.255 erhöht. Begünstigend auf die Entwicklung des Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzernabschluss wirkte der zum 31. Dezember 2010 höhere Bestand an Verbindlichkeiten sowie der um TEUR 2.103 gestiegene Saldo aus außerordentlichen Zu- und Abschreibungen. Dagegen beeinflusste die Erhöhung des Forderungsbestandes den Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit negativ. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Einzelabschluss beträgt TEUR 17.531 und bewegt sich damit in etwa auf Vorjahresniveau.

Der **Cash Flow aus Investitionstätigkeit** hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 um TEUR 13.537 auf TEUR -23.351 vermindert. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus der Zunahme der Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen um TEUR 14.059 auf TEUR -26.470.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** im Konzern- und Einzelabschluss verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 16.913 bzw. TEUR 18.812 auf TEUR -8.635 bzw. TEUR -5.911. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (TEUR 17.744, VJ TEUR 4.613) und den gegenüber dem Vorjahr geringeren Auszahlungen an den Gesellschafter (TEUR 10.800, VJ TEUR 15.000). Während sich im Konzernabschluss die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten mit TEUR 15.579 (VJ TEUR 16.049) im Konzernabschluss auf Vorjahresniveau bewegten, wirkten sich im Einzelabschluss die geringeren Auszahlungen für die Tilgung von Krediten (TEUR -12.855, VJ TEUR -14.336) vermindern auf den negativen Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit aus.

Die Liquidität und die Effektivverschuldung des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009
Liquidität 1. Grades	36,1%	61,0%
Liquidität 2. Grades	50,5%	73,6%
Effektivverschuldung in TEUR	318.371	304.885

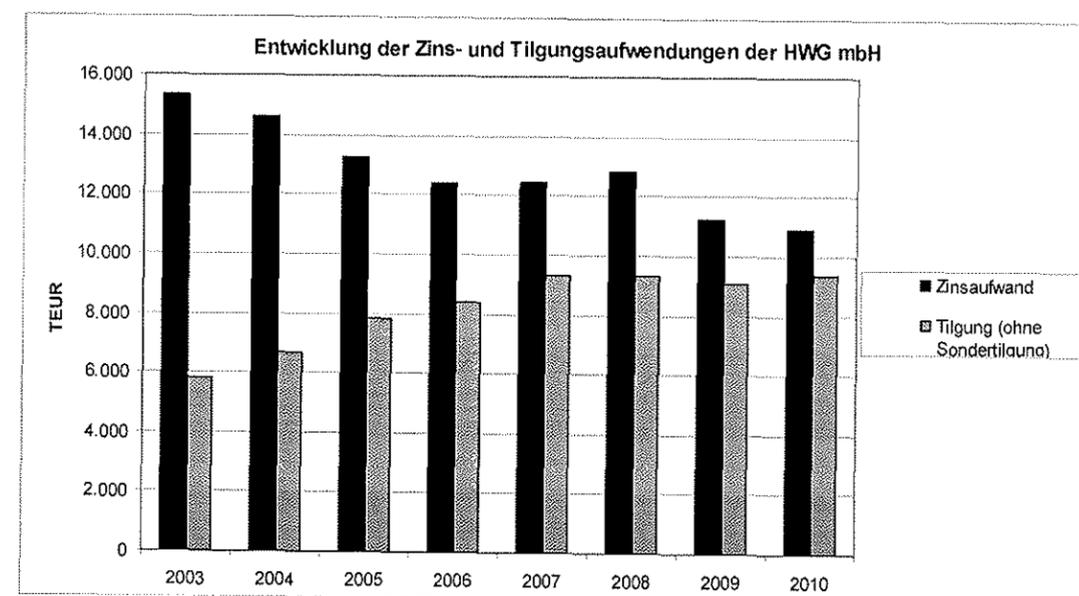
Im Einzelabschluss ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2010	31.12.2009
Liquidität 1. Grades	37,8%	64,8%
Liquidität 2. Grades	52,8%	76,1%
Effektivverschuldung in TEUR	235.377	222.601

Der Darlehensbestand der HWG mbH gegenüber Kreditinstituten betrug TEUR 231.891 (Vorjahr: TEUR 225.849). Die Gesellschaft arbeitet mit 5 Hypotheken-, 4 Landesbanken sowie der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und den regionalen Kreditinstituten zusammen. Wo immer möglich finden die KfW-Förderprogramme Anwendung. Gegenüber der Gesellschafterin bestehen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 456).

Die Zins- und Tilgungsaufwendungen konnten durch gezieltes Darlehensmanagement trotz Anstieg der Verbindlichkeiten auf nahezu konstantem Niveau gehalten werden.

Für die von der HWG mbH zur Prolongation vorgesehenen Darlehen konnten günstige Anschlusskonditionen vereinbart werden. Zu erwartenden Änderungen der Zinskonditionen wurde durch Vereinbarung von Forward-Konditionen mit Darlehensvolumina in Gesamthöhe von TEUR 8.403 entgegengewirkt.



Die Gesellschaft konnte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Erfolg Mitfinanzierungen für ihre Investitionsvorhaben einwerben und günstige Kapitalmarktbedingungen nutzen.

Auch über das Geschäftsjahr hinaus sind Darlehen in Höhe von TEUR 12.956 vertraglich vereinbart. Zu weiteren TEUR 1.385 liegt die Zusage der KfW vor. TEUR 10.000 betreffen die Mitfinanzierung der Ausschüttungen an die Gesellschafterin. Diese Fremdmittel wurden wegen noch nicht anstehender Ausschüttungen und auf Grund eigenmittelgestützter Vorfinanzierungen der Baumaßnahmen noch nicht in Anspruch genommen.

Die Kreditlinie der HWG mbH bei der Aarealbank AG betrug wie in den Vorjahren auch im Geschäftsjahr 2010 TEUR 4.990.

Der Konzern hat **Finanzinstrumente** in Form von Zinsswaps in Anspruch genommen. Die drei Zinsswaps sind nicht spekulativer Natur, sondern wurden zum Zwecke der Absicherung der Zinsänderungsrisiken von drei Bankdarlehen abgeschlossen. Die Bankdarlehen dienen der Finanzierung der dem Mietvertrag zwischen Mutter- und Tochterunternehmen zugrunde liegenden Gesamtinvestitionskosten.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen haben jeweils per 31.12.2010

- ein Nominalvolumen von TEUR 19.575 mit einer Laufzeit bis 28. Juni 2013
- ein Nominalvolumen von TEUR 40.117 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2038
- ein Nominalvolumen von TEUR 16.980 mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2015.

Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von drei Micro-Hedges, bei denen Grund- und Sicherungsgeschäfte hinsichtlich der wertbestimmenden Komponenten, Volumen und Laufzeiten übereinstimmen. Es handelt es sich dabei um Bewertungseinheiten nach § 254 HGB, bei denen auf eine Einzelbewertung nach § 252 HGB verzichtet wurde. Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 insgesamt TEUR – 13.652 (i. Vj. TEUR – 12.609).

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

4.3. Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

	2010		2009		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	78.125	98,3	79.547	101,3	-1.422
Bestandsveränderung	-685	-0,9	-2.763	-3,5	2.078
Eigenleistung	2.043	2,6	1.701	2,2	342
Gesamtleistung	79.483	100,0	78.485	100,0	998
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-34.595	-43,5	-36.591	-46,7	1.996
Personalaufwand	-10.600	-13,3	-10.286	-13,1	-314
Abschreibungen	-11.276	-14,2	-11.016	-14,0	-260
Sonstiger Betriebsaufwand	-4.776	-6,0	-4.653	-5,9	-123
./. übrige betriebliche Erträge	2.587	3,2	4.074	5,2	-1.487
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-6	0,0	-6	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	-58.666	-73,8	-58.478	-74,5	-188
Betriebsergebnis	20.817	26,2	20.007	25,5	810
Finanzergebnis	-15.192	-19,1	-14.898	-19,0	-294
periodenfremdes Ergebnis	1.484	1,9	1.612	2,0	-128
Neutrales Ergebnis	-476	-0,6	2.471	3,2	-2.947
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.633	8,4	9.192	11,7	-2.559
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5	0,0	-273	-0,3	268
Jahresergebnis	6.628	8,4	8.919	11,4	-2.291

Die Ertragslage im Einzelabschluss stellt sich wie folgt dar:

	2010		2009		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	78.125	98,3	79.547	101,3	-1.422
Bestandsveränderung	-685	-0,9	-2.763	-3,5	2.078
Eigenleistung	2.043	2,6	1.701	2,2	342
Gesamtleistung	79.483	100,0	78.485	100,0	998
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	-34.595	-43,5	-36.591	-46,6	1.996
Personalaufwand	-10.600	-13,4	-10.286	-13,1	-314
Abschreibungen	-9.387	-11,8	-9.081	-11,6	-306
Sonstiger Betriebsaufwand	-8.669	-10,9	-8.536	-10,9	-133
./. übrige betriebliche					
Erträge	2.588	3,3	4.075	5,2	-1.487
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-6	0,0	-6	0,0	0
Betrieblicher Aufwand	-60.669	-76,3	-60.425	-77,0	-244
Betriebsergebnis	18.814	23,7	18.060	23,0	754
Finanzergebnis	-10.590	-13,3	-10.192	-13,0	-398
periodenfremdes Ergebnis	1.484	1,9	1.612	2,0	-128
Neutrales Ergebnis	-476	-0,6	2.471	3,2	-2.947
Ergebnis vor Ertragsteuern	9.232	11,7	11.951	15,2	-2.719
Steuern vom Einkommen und					
Ertrag	-5	0	-273	-0,3	268
Jahresergebnis	9.227	11,7	11.678	14,9	-2.451

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2010 ein **Jahresergebnis** in Höhe von TEUR 6.628 (VJ TEUR 8.919). Im Einzelabschluss weist die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 9.227 (VJ TEUR 11.678) aus.

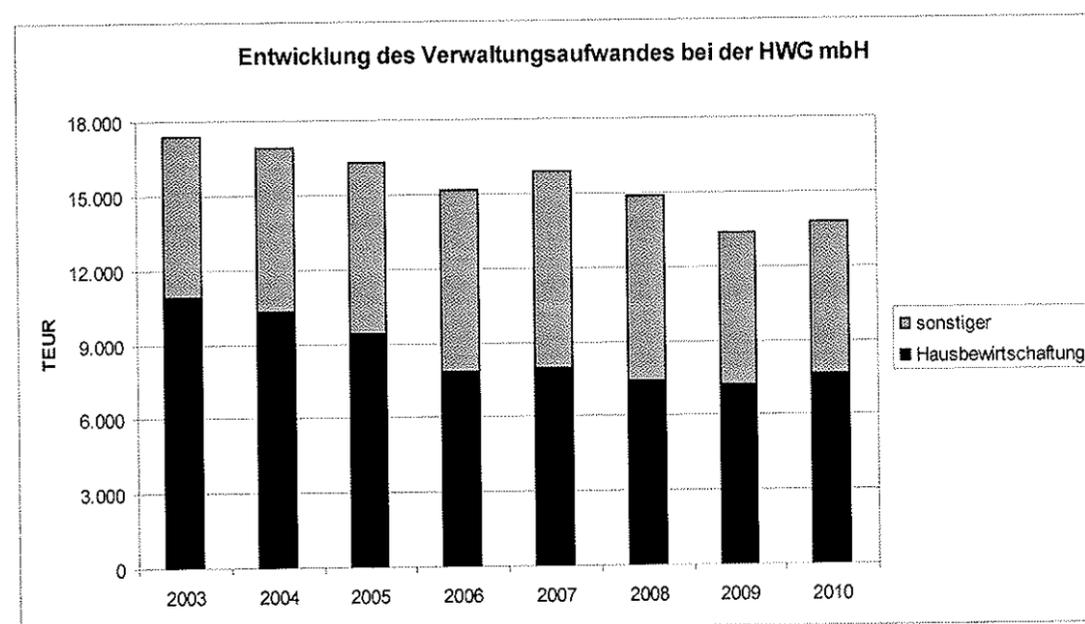
Die **Umsatzerlöse** haben sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht vermindert. Der Großteil der Umsatzerlöse stammt aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus Sollmieten konnten trotz gesunkener Bestände im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 220 gesteigert werden. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um TEUR 1.315 höher als im Vorjahr ausgefallen. Zugleich konnten die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit sowie aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 7 bzw. TEUR 2 erhöht werden. Der positiven Entwicklung der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung, aus der Betreuungstätigkeit und aus Lieferungen und Leistungen stehen im Wesentlichen um TEUR 2.746 geringe Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken entgegen. Darüber hinaus wirkte sich der Rückgang der Umsätze aus Aufwandszuschüssen um TEUR 9 negativ auf die Umsatzerlöse aus.

Das **Betriebsergebnis** hat sich im Konzern- und im Einzelabschluss erhöht. Neben der verbesserten Betriebsleistung durch geringere Bestandsvermindierungen (um TEUR 2.078) waren vor allem der Rückgang der Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen ursächlich für das verbesserte Betriebsergebnis. Die geringere Bestandsverminderung ist Ergebnis der Verminderung der Bestände im Hausbewirtschaftungsbereich im Zusammenhang mit den Betriebskosten (TEUR 1.326) und einer Erhöhung im Bereich des Grundstücksverkehrs (TEUR 3.403). Im Bereich der Hausbewirtschaftung zeigen sich hier die Auswirkungen von Leerzug bzw. Rückbau betriebskostenintensiver Objekte. Im Bereich des Grundstücksverkehrs gab es durch die Verringerung der Umsatzerlöse aus Verkauf weniger Bestandsabgänge. Die gesunkenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultieren vor allem aus geringeren Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken (TEUR 2.192). Gegenläufig zur positiven Entwicklung der Bestandsveränderungen und Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen wirkte im Wesentlichen der Rückgang der übrigen betrieblichen Erträge (TEUR 1.487). Der Rückgang ist begründet im Ertrag aus einer Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Halle (Saale). Aus diesem Sachverhalt resultierten im Geschäftsjahr 2009 Erträge in Höhe von TEUR 1.764.

Die Verminderung des **neutralen Ergebnisses** um TEUR 2.947 (Konzernabschluss) und um TEUR 2.947 (Einzelabschluss) beruht im Wesentlichen auf um TEUR 2.753 gestiegenen außerplanmäßigen Abschreibungen. Gegenläufig wirkten die um TEUR 650 höheren Zuschreibungen.

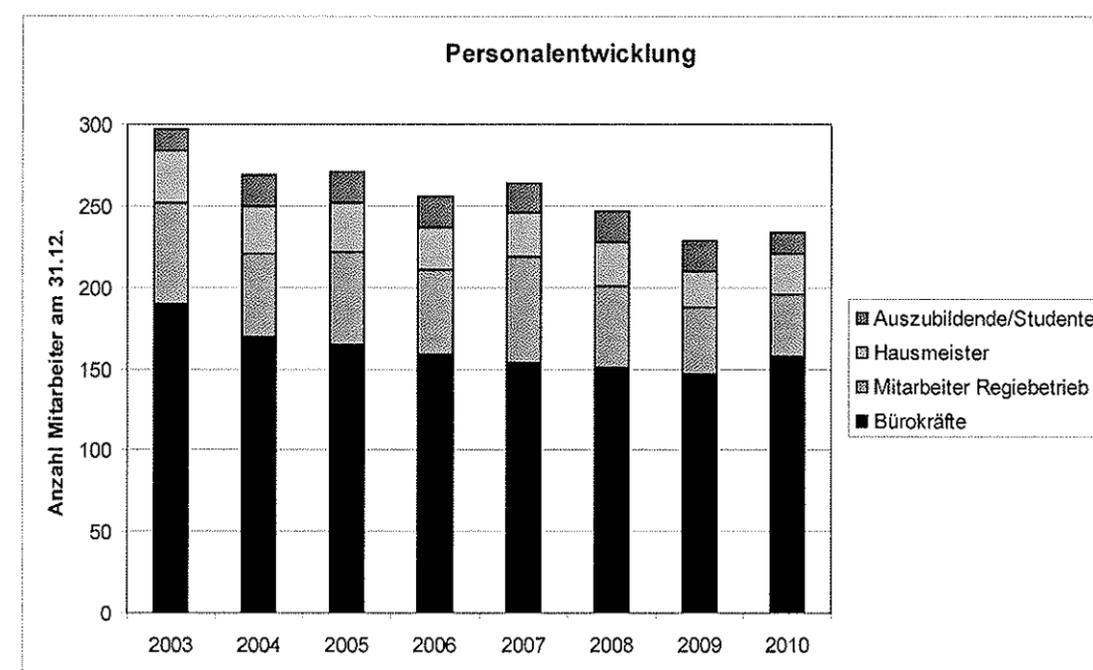
Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** als wichtigstes Spatenergebnis der Gesellschaft betrug TEUR 9.658 (VJ TEUR 9.819) und ist damit angesichts sinkender Bestandszahlen stabil.

Der **Verwaltungsaufwand** der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr leicht erhöht. Er betrug im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 13.759 (VJ TEUR 13.364). Hauptsächlich sind dabei gestiegene Personalkosten durch Mitarbeiterzugänge und tarifliche Gehaltserhöhungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.



5. Personal und Organisation

Zum 31. Dezember 2010 waren im Konzern 234 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Diese setzten sich wie folgt zusammen: 158 Bürokräfte, 38 Mitarbeiter im Regiebetrieb, 25 Hausmeister und 13 Auszubildende/Studenten. Diese sind vollständig der HWG mbH zuzuordnen. Die HWG KG beschäftigt kein Personal.



Die Vergütung erfolgte nach den Tarifverträgen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Seit dem Jahr 2010 werden die Öffnungsklauseln für die Beschäftigten des Regiebetriebes nicht mehr in Anspruch genommen.

Der Aufbau und die wichtigsten Geschäftsprozesse der Gesellschaft werden regelmäßig aktuellen Erfordernissen angepasst.

Die Ergebnisse werden in einem Qualitätshandbuch festgehalten, welches laufend ergänzt und aktualisiert wird.

Die in 2009 begonnene Reorganisation der Unternehmensstruktur wurde im Geschäftsjahr fortgesetzt. Im Jahr 2010 fanden organisatorische Veränderungen in der Abteilung Wohnungswirtschaft einhergehend mit Personalverstärkungen statt. Die Verwaltungsbestände wurden in den einzelnen Teams segmentiert. Im Ergebnis ist ein zielgruppenorientiertes Bestandsmanagement zur Stärkung des Kerngeschäftes Hausbewirtschaftung möglich. Aus gleichem Grund begannen im Verlauf des Geschäftsjahres Vorbereitungen zu einer Eingliederung der bisher separaten Vermietungsteams in die Abteilung Wohnungswirtschaft. Im ersten Quartal des Jahres 2011 wurden die Beschlüsse zur Umsetzung und damit einhergehenden Auflösung der Abteilung Vermietung/Verkauf gefasst. Die Mitarbeiter wurden aufgabenbezogen anderen Teams und Abteilungen zugeordnet.

Die Gesellschaft hat nach wie vor Sanierungsaufgaben. Um diesen zukünftig sowohl unter Kostengesichtspunkten als auch im Hinblick auf energetische und ökologische Erfordernisse gerecht zu werden, wurde auch die Organisationsstruktur der Abteilung Technik neu ausgerichtet und ein separates direkt der Geschäftsführung unterstelltes Investitionscontrolling implementiert. Die Teamstrukturen in der Abteilung Technik wurden differenziert. Neue Mitarbeiter wurden eingestellt.

Die gezielte Förderung von Nachwuchskräften innerhalb des Unternehmens hat in einem ersten Abschnitt nach anderthalb Jahren zum Ende des Geschäftsjahres zum erfolgreichen Abschluss geführt. Das Unternehmen konnte aus dem Programm zwei Führungskräfte und eine Fachspezialistin gewinnen.

Die betriebliche kaufmännische Ausbildung findet seit dem Ausbildungsbeginn 2010 nach einer neu erarbeiteten Konzeption statt. Auszubildende werden so gezielt ausgewählt und für den späteren Einsatz im Unternehmen ertüchtigt.

Auch für das Jahr 2011 sind keine Personalreduzierungen geplant.

6. Risikobericht

Die HWG mbH hat ein Risikomanagementsystem installiert, welches die für das Unternehmen branchentypischen wesentlichen Risiken ausweist. Die Kennziffern zu den Risiken werden durch ein regelmäßiges Reporting ermittelt und durch die verantwortlichen Abteilungen interpretiert. Als wichtige Risikofaktoren wurden die Fluktuation, die Vermietungssituation, die Mietenentwicklung, die Bauinvestitionen und das Verkaufsgeschehen identifiziert.

Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens quartalsweise überwacht. Dabei orientiert sich die Gesellschaft sowohl an branchenüblichen als auch an internen Benchmarks. Von den Entscheidungsträgern werden erforderliche Maßnahmen der Gegensteuerung eingeleitet. Zur Steuerung des Risikos Investitionen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr in der Stabsstelle Finanzierung eigens ein separates Investitionscontrolling implementiert. Der Investitionsprozess wurde im Qualitätshandbuch neu definiert.

Für erkennbare, quantifizierbare Risiken wurde im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen. Zukünftige Risiken könnten sich aus der demografischen Entwicklung der Stadt Halle (Saale), damit einhergehenden Handlungserfordernissen von Stadtentwicklungskonzepten und den finanziellen sowie aufgabenbezogenen Ertrags Erwartungen des Gesellschafters ergeben. Auch aus der Dynamik von Energie- und Baukostenentwicklungen, knapperen Ressourcen bei Zuschüssen und Fördermitteln und durch allgemeine Zinsänderungsrisiken können zukünftig Risiken erwachsen. Die Gesellschaft beobachtet über ihre Stabsstellen Unternehmensentwicklung und Finanzierung die Entwicklung dieser Risiken und berücksichtigt diese in ihrer Geschäftstätigkeit. Investitionsentscheidungen werden so getroffen, dass sich für die Gesellschaft unter den sich ändernden Rahmenbedingungen künftig dauerhaft größtmögliche Erträge erzielen lassen.

7. Nachtragsbericht

Im März 2011 wurde jeweils ein Nachtrag zum Gesellschaftsvertrag der HWG KG und zum Mietvertrag zwischen der HWG mbH und der HWG KG zu bereits mündlich im Geschäftsjahr 2010 getroffenen Vereinbarungen unterzeichnet. Inhalt ist die Splittung von im Ursprungsvertrag vereinbarten Geschäftsführungs- und Verwaltervergütungen für 2011 in die Jahre 2010 und 2011.

8. Künftige Entwicklung der Gesellschaft

Die Stadtrats- und Gesellschafterbeschlüsse vom 21. November 2007, 7. Februar 2008, 25. Februar und 31. März 2009 erlegten der HWG mbH eine kurzfristige, groß dimensionierte Beteiligung an der Tilgung der Schulden des städtischen Haushaltes auf.

Diese Beschlüsse folgten den Empfehlungen eines von der Stadt beauftragten Gutachters, der sich im Sommer 2007 zur Machbarkeit einer solchen Leistung positiv äußerte und auch Wege zu ihrer Realisierung aufwies.

Für den Gutachter zentral und damit auch für den Stadtrat beschlussleitend war die Prognose, größere Wohnungsbestände sowie Anteile an der Muttergesellschaft seien in kurzen Fristen und zu stabilen Preisen sowie mit weitgehender Sozialschutzverpflichtung bei einer genügend großen, auskömmlich finanzierten Anzahl von Investoren platzierbar. Im Kern beruhte dieses Konzept auf dem zu diesem Zeitpunkt investorenfreundlichen Wohnungs- und Grundstücksmarkt.

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat zu einem deutlich geänderten Nachfrageverhalten zumindest institutioneller Investoren auf den Grundstücksmärkten und auch zur Zurückhaltung beim Erwerb von Beteiligungen geführt. Die Gesellschafterin hat deshalb mit den Beschlüssen aus dem Jahr 2009 die Verpflichtungen der HWG mbH modifiziert und in Erwartung einer baldigen Markterholung einen Großteil der geforderten Beteiligung an der Schuldentilgung in die Jahre 2011 und 2012 verschoben.

Die bei der Modifizierung der Leistungsverpflichtungen der HWG mbH erwartete baldige Markterholung im Immobiliensektor ist nicht eingetreten. Eine qualifizierte Nachfrage institutioneller Investoren ist nach wie vor nicht erkennbar. Eine vollständige Wiederbelebung der Wirtschaftskraft und der durchgängigen Beseitigung der Marktirritationen ist derzeit noch nicht absehbar. Die vom Gutachter 2007 aufgezeigten Wege führen weiterhin nicht mehr zum Ziel.

Die Gesellschaft plant deshalb auch für das Jahr 2011 nur Verkäufe zur Portfoliobereinigung.

Ziel der HWG mbH ist es nach wie vor, Beiträge zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes zu leisten und dabei gleichzeitig ihre Kernaufgaben - Stadtumbau und vor allem qualitätsvolle, sozialverträgliche Wohnraumversorgung - zu erfüllen. Sie geht von weiteren Modifizierungen in der Beschlusslage des Gesellschafters aus.

Bisherige Grundlage für die Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin waren die Bilanzgewinne der Muttergesellschaft HWG mbH. Die Jahresergebnisse im seit 2008 bestehenden Konzern sind positiv, liegen aber unter denen der Muttergesellschaft HWG mbH. Fortgeführte Ausschüttungen auf hohem Niveau führen perspektivisch dazu, dass der Konzern im Gegensatz zur Muttergesellschaft HWG mbH trotz beachtlicher Jahresergebnisse keinen Bilanzgewinn mehr ausweisen wird und dass sich die Liquiditätssituation weiter verschlechtert.

Die Gesellschaft wird im Rahmen einer Planungsklausur des Aufsichtsrates im zweiten Quartal 2011 die mittelfristige Planung für die HWG mbH und den Konzern überarbeiten. Dabei soll ein langfristig angelegtes Konsolidierungskonzept erarbeitet und der Gesellschafterin vorgeschlagen werden. Neben einer nachhaltigen Erwirtschaftung von Gewinnen und einer anteiligen Ausschüttung an die Gesellschafterin werden monetäre und nicht monetäre Beiträge der Gesellschaft zur Wohnraumversorgung, zum sozialen Quartiersmanagement und zur Stadtentwicklung in Form einer Stadt- und Sozialrendite als kontinuierliche Beiträge zur Erfüllung des Gesellschaftsvertrages und kommunaler Aufgaben angestrebt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat im November 2010 den Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan der HWG mbH für das Jahr 2011 beschlossen. Dieser sieht im Hinblick auf die demografische Entwicklung die Fortsetzung der Rückbauaktivitäten vor. Parallel dazu soll eine Vielzahl von Wohnungen auch zukünftig durch Investitionen Wertverbesserungen erfahren. Dabei stehen energetische Verbesserungen im Vordergrund.

Für das Folgejahr wird mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet.

9. Sonstiges

Die Ausführungen im Lagebericht gelten, soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, für den Einzelabschluss sowie den Konzernabschluss der HWG mbH gleichermaßen.

Halle (Saale), 18. April 2011

Dr. Heinrich Wahlen
 Geschäftsführer

Wirtschaftliche Grundlagen des Konzerns

I. Angaben zum Mutterunternehmen

1. Tätigkeitsbereich

Die Gesellschaft beschäftigt sich mit der Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Geschäftsräume des Unternehmens befinden sich in dem eigenen Gebäude im Hansering 19 in Halle (Saale).

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 218 (i. Vj. 217) Mitarbeiter einschließlich eines Geschäftsführers zuzüglich 15 (i. Vj. 18) Auszubildende beschäftigt. Hinsichtlich weiterer Angaben verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 5).

2. Verträge von besonderer Bedeutung

Verträge, die im Zusammenhang mit dem Leasinggeschäft geschlossen wurden

Mit **Kaufvertrag** vom 24. Juni 2008 (Urkundenrolle 0799/08, Notar Ludwig Schlereth, Halle (Saale)) hat die Gesellschaft vermieteten Grundbesitz mit allen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen, insbesondere Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, jedoch ohne Zubehör bzw. ohne alle im Gebäude befindlichen Maschinen und Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinn und ohne Einbauten an die HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, veräußert. Der veräußerte Grundbesitz umfasst 88 Objekte. Der Kaufpreis beträgt TEUR 81.000.

Die HWG KG vermietet an die Gesellschaft zum Zwecke der Weitervermietung die im Rahmen des Kaufvertrages vom 24. Juni 2008 veräußerten Mietobjekte. Der **Mietvertrag** ist am 24. Juni 2008 (Urkundenrolle 0799/08, Notar Ludwig Schlereth, Halle (Saale)) geschlossen worden, hat eine Laufzeit von 30 Jahren und sieht vierteljährliche Mietzahlungen sowie die Ansparung eines Mieterdarlehens vor, welches dem unentgeltlichen Rückerwerb der veräußerten Mietobjekte im Jahr 2038 dient.

Mit 1. Nachtrag vom 17. März 2011 wurde § 3 Ziffer 7 geändert und das Honorar für die Verwaltung der Mietobjekte durch die HWG mbH nach zuvor mündlicher Vereinbarung für das Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 12 festgelegt. Im Jahr 2011 wird das Verwaltungshonorar TEUR 37 und im Jahr 2012 TEUR 98 betragen. Anschließend erhöht sich das Verwaltungshonorar jährlich um 1 % gegenüber dem Vorjahresbetrag (erstmalig in 2013).

Sonstige Verträge

Mit Datum vom 10. September 2007 wurden zwei **Stromlieferverträge** für Hauslicht und Allgemeinanlagen sowie für Leerstandwohnungen zwischen der HWG mbH und der EVH GmbH, Halle (Saale), geschlossen.

Ferner bestehen mit der EVH GmbH, Halle (Saale), ein **Gaslieferrahmenvertrag** mit Datum vom 25. September 2007 und ein **Fernwärmeversorgungsvertrag** mit Datum vom 18. September 2007.

Die HWG mbH hat mit der Gegenbauer Property Services GmbH, Berlin, am 30. März 2010 drei **Dienstleistungsverträge** über die Erbringung von Leistungen zur Grünflächenpflege, Hausmeisterleistungen sowie Straßen-, Hausreinigungs- und Winterdienstleistungen geschlossen.

Die Gesellschaft hat für die Bereitstellung einer Datenverbindung sowie ergänzender Leistungen einen **Vertrag Datenkommunikationsleistungen** mit der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, vereinbart. Der Vertrag datiert auf den 14. Januar 2008.

Die HWG mbH und die Techem Energy Services GmbH, Eschborn, haben am 9. Dezember 2003 einen **Rahmenvertrag** über die Lieferung und den Einbau von Geräten und Systemen zur Verbrauchserfassung von Heizwärme, Kaltwasser und Warmwasser im Wege der Miete, des Kaufes oder des Kaufes mit Wartung sowie der Ablesung der installierten Geräte und Erstellung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung vereinbart.

Zwischen der HWG mbH und der Techem Energy Services GmbH, Eschborn, wurde am 22. November 2007 eine **Zusatzvereinbarung zum Rahmenvertrag** vom 9. Dezember 2003 über die integrierte Betriebskostenabrechnung „bautec-Verfahren“ abgeschlossen.

Mit Datum vom 15. Juni 2009 haben die HWG mbH und die DTK Deutsche Telekabel Halle GmbH, Berlin, einen **Gestattungsvertrag Breitbandkabelversorgung** geschlossen. Der DTK Deutsche Telekabel GmbH, Berlin, wird gestattet, in den Vertragsobjekten ein Breitbandkabelnetz zu errichten und ab 11. Juli 2010 zu betreiben. Die Vertragslaufzeit für die vertragliche Betriebspflicht beginnt mit dem 11. Juli 2010 und beträgt zunächst zehn Jahre.

II. Angaben zum Tochterunternehmen, HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal

1. Tätigkeitsbereich

Gegenstand der HWG KG ist ausschließlich der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung des Grundbesitzes, der mit Kaufvertrag vom 24. Juni 2008 (Urkundenrolle 0799/08, Notar Ludwig Schlereth, Halle (Saale)) von der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH mit allen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen, insbesondere Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, jedoch ohne Zubehör bzw. ohne alle im Gebäude befindlichen Maschinen und Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinne und ohne Einbauten erworben worden ist.

Im Rahmen dieses Unternehmensgegenstandes hat die HWG KG von der HWG mbH Grundstücke erworben und diese an die HWG mbH zurückgeleaset.

Die HWG KG hat ihre Geschäftstätigkeit am 21. Mai 2008 begonnen.

Die HWG KG hat keine Mitarbeiter.

2. Verträge von besonderer Bedeutung

Bezüglich der im Zusammenhang mit dem Leasinggeschäft geschlossenen **Kauf- und Mietverträge** zwischen der HWG KG und der HWG mbH verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt I. 2.

Zur Finanzierung des Kaufvertrages vom 24. Juni 2008 hat die Gesellschaft am 23./24. Juni 2008 drei **Darlehensverträge** über TEUR 41.478, TEUR 20.739 bzw. TEUR 18.783 mit der NORD/LB abgeschlossen. Der Zinssatz für die 3-monatige Festzinsperiode wird jeweils auf Basis des maßgeblichen EURIBOR zuzüglich einer Marge festgelegt. Die Zinsregelung gilt für 30, fünf bzw. sieben Jahre. Die Darlehen laufen jeweils 30 Jahre und können von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf einer Festzinsperiode gekündigt werden.

Die Gesellschaft hat am 24. Juni 2008 im Zusammenhang mit den am 23./24. Juni 2008 geschlossenen Darlehensverträgen drei **Zinssatz-Swapgeschäfte** zur langfristigen Sicherung der Zinskonditionen mit der NORD/LB vereinbart. Die Zinsswaps und die Bankdarlehen sind Bestandteil von drei Micro-Hedges, bei denen Grund- und Sicherungsgeschäfte hinsichtlich der wertbestimmenden Komponenten, Volumen und Laufzeiten übereinstimmen. Durch die HWG KG werden Festzinssätze an die NORD/LB geleistet. Die NORD/LB zahlt variable Zinsen in Höhe des 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Margenaufschlags an die Gesellschaft.

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen des Mutterunternehmens

Gründung	Die Gesellschaft ist durch Umwandlung der Halleschen Wohnungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Halle, mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 1992 entstanden.
Firma	Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
Sitz	Halle (Saale)
Gesellschaftsvertrag	Der Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung datiert vom 19. September 2007.
Handelsregister	Die HWG mbH ist im Handelsregister B des Amtsgerichtes Stendal unter HR B 204481 eingetragen. Der letzte uns vorliegende Auszug datiert vom 4. Februar 2011. Nach Angaben der Gesellschaft haben sich danach keine weiteren eintragungspflichtigen Vorgänge ergeben.
Gegenstand	Der Gegenstand des Unternehmens umfasst die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

Stammkapital/Kapitalverhältnisse

Das Stammkapital in Höhe von EUR 102.259.000,00 ist voll eingezahlt.

Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Halle (Saale).

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung hat bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages 10 % des Jahresüberschusses 2010 in Höhe von EUR 922.717,39 in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn 2010 in Höhe von EUR 8.389.385,78 (verbleibender Jahresüberschuss 2010 nach Dotation der satzungsmäßigen Rücklage zuzüglich Gewinnvortrag aus 2009) an den Gesellschafter in Höhe von EUR 7.300.000,00 auszuschütten und in Höhe von EUR 1.089.385,78 als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorjahresabschluss

In der Gesellschafterversammlung am 23. Juni 2010 ist

- (1) der von der Geschäftsführung vorgelegte, von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 nebst Lagebericht vorgelegt und der Jahresabschluss festgestellt worden;
- (2) beschlossen worden, den verbleibenden Bilanzgewinn 2009 in Höhe von EUR 10.884.929,33 (verbleibender Jahresüberschuss 2009 nach Dotation der satzungsmäßigen Rücklage) an den Gesellschafter in Höhe von EUR 10.800.000,00 auszuschütten und in Höhe von EUR 84.929,33 auf neue Rechnung vorzutragen;

(3) dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt worden;

(4) den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt worden.

Größe der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist i. S. d. § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Verbundene Unternehmen

Die Gesellschaft ist als Kommanditist mit 99,9 % und einer Einlage von EUR 9.990,00 an der HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, beteiligt.

Zum 31. Dezember 2010 erstellt die HWG mbH einen Konzernabschluss, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 5) aufgeführt.

Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr. 9 und 10 HGB.

Geschäftsführer

Geschäftsführer ist Dr. Heinrich Wahlen.

Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft allein.

Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB. Die Angabe gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird in Übereinstimmung mit § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Halle-Nord unter der Steuernummer 111/117/04661 geführt.