



GESCHÄFTSBERICHT 2003



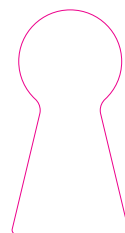
SCHLÜSELERLEBNISSE: SEITEN 4-21

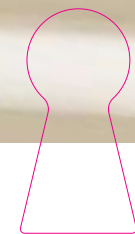
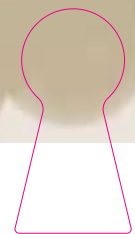
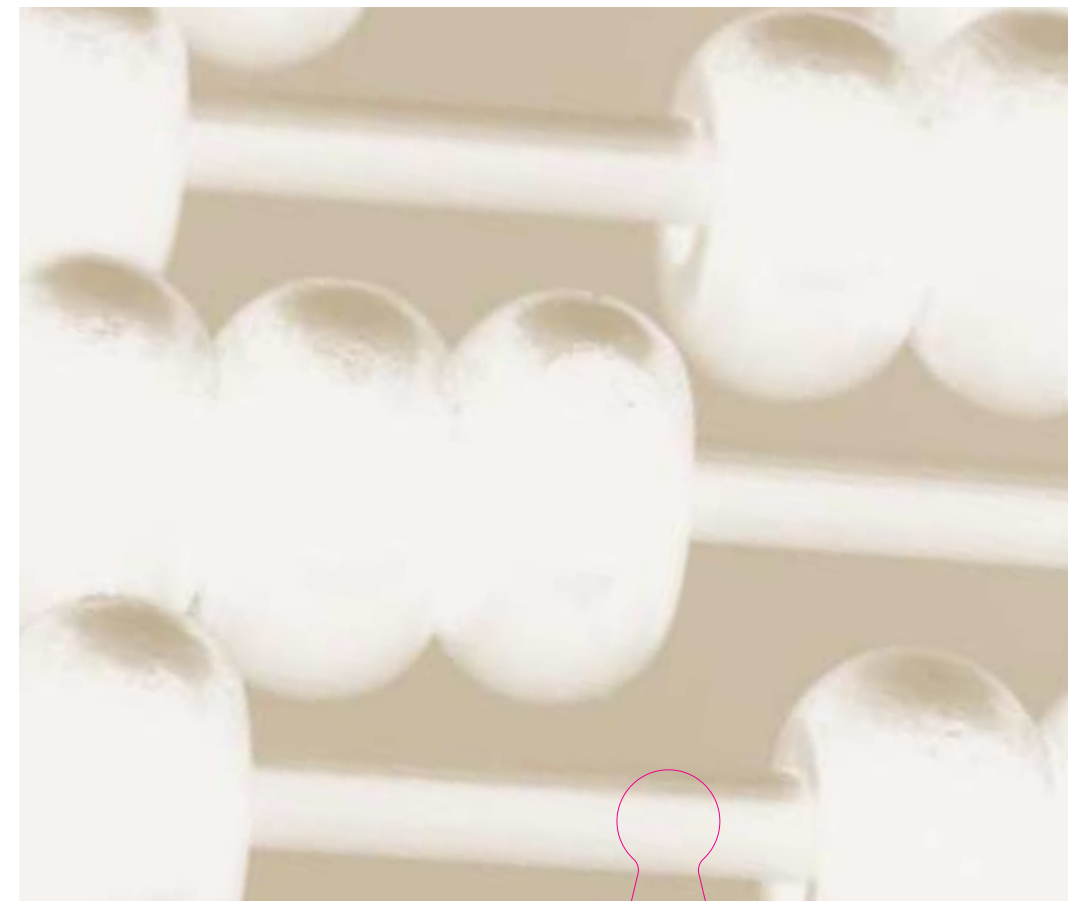
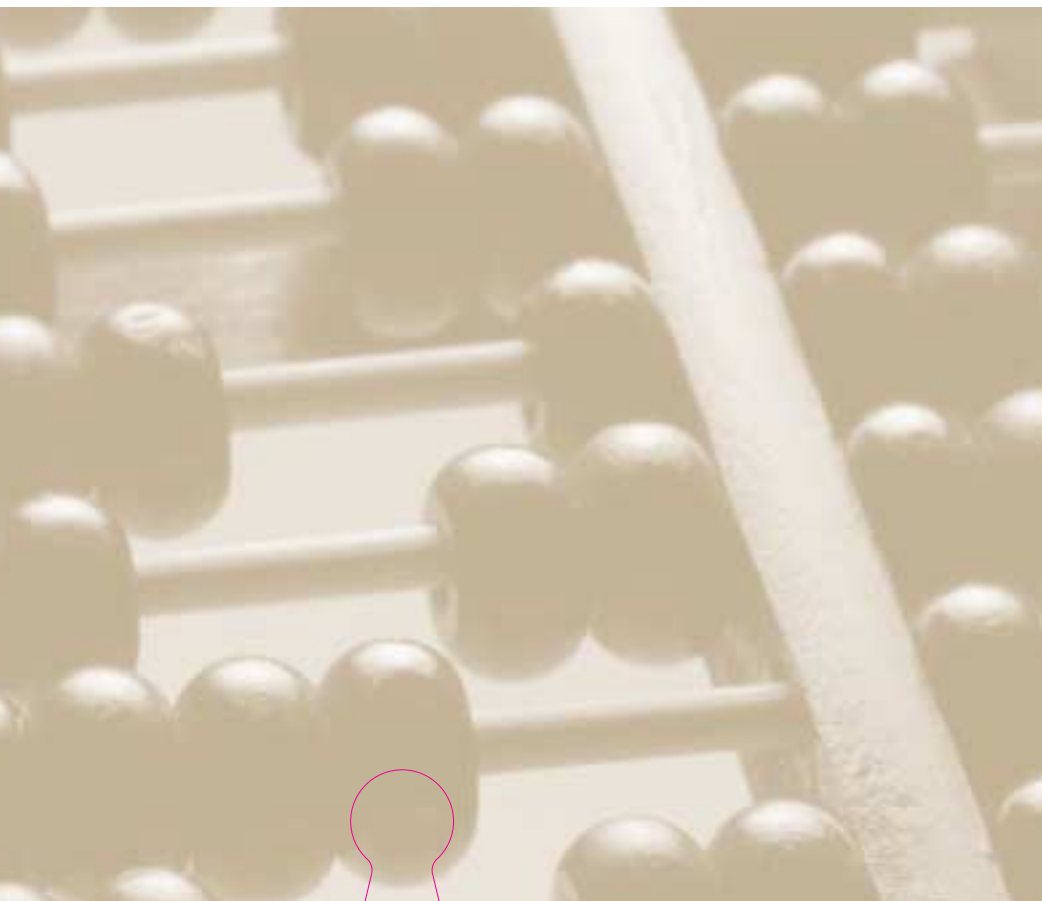


LAGEBERICHT: SEITEN 22-37



ZAHLENWERK: SEITEN 38-60





LAGEBERICHT 2003

I. ALLGEMEINE SITUATION

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft war auch im Geschäftsjahr 2003 von Stagnation und Schrumpfung geprägt. Ein spürbarer Abbau der Angebotsüberhänge konnte nicht erreicht werden. Determiniert wird diese Entwicklung auch weiterhin von einer abnehmenden Bevölkerungszahl und Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur.

Mit den begonnenen Stadtumbauprozessen soll die negative Entwicklung in den Städten gestoppt und deren Funktions- und Leistungsfähigkeit zunächst gesichert und gestärkt werden.

Positive Signale in Halle.

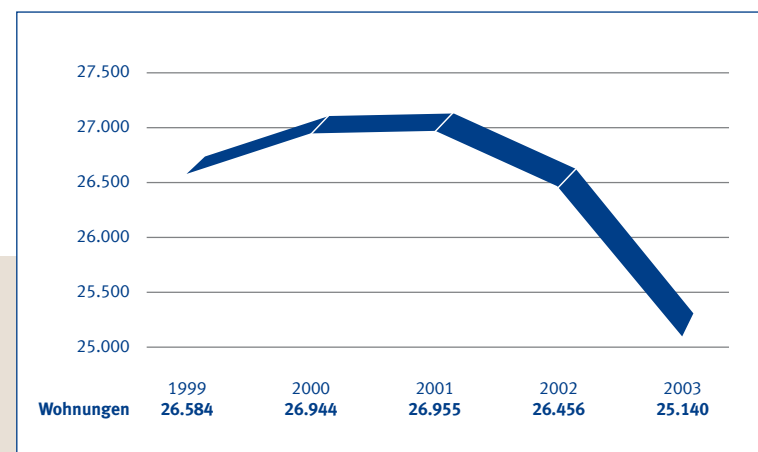
Auch die Lage auf dem halleschen Wohnungsmarkt ist weiterhin durch Angebotsüberhänge gekennzeichnet. Dennoch sind erste positive Signale ersichtlich, denn Bevölkerungsverluste und Abwanderungen weisen eine rückläufige Tendenz auf.

Ein „sichtbarer“ Stadtumbau ist auch in Halle erst im Jahr 2003 in Gang gekommen. Die Zahl der Gebäudeabbrüche sowie der Abrissanträge ist stark angestiegen, was in den nächsten Jahren zu einer Trendumkehr, zu sinkenden Wohnungsbeständen und abnehmenden Leerständen führen wird.

II. GESCHÄFTSVERLAUF 2003

Wohnungsbestand

In den letzten Jahren blieb der eigene Wohnungsbestand auf nahezu gleichbleibendem Niveau. Zur Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit wurden durch umfangreiche Verkäufe sowie kompletten Rückbau von Gebäuden der Wohnungsbestand im Geschäftsjahr um 1.316 Wohneinheiten reduziert.



Seite 24

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes

Der Bestand setzt sich zu 66,5 % aus industriell und zu 33,5 % aus konventionell gefertigten Wohnungen zusammen. Bis zum 31. Dezember 2003 wurden 36,6 % des eigenen Wohnungsbestandes saniert. 63,4 % der Wohnungen werden im unsanierten Zustand bewirtschaftet.

Die Gesellschaft bewirtschaftete im Berichtszeitraum 29.228 Wohn- und Gewerbeeinheiten in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen in allen Stadtgebieten, ausgenommen dem Stadtteil Halle-Neustadt.

	Wohnungen	Gewerbe
Eigene Einheiten	25.140	609
Restitutionsbehaftete Einheiten	646	49
Verwaltete Einheiten aus Treuhandverhältnissen/WEG	2.715	69
Gesamt	28.501	727

Der Bestand des Unternehmens wurde bereits in den Vorjahren durch differenzierte Portfolio-Analysen in Kern-, Verkaufs- und Abrissbestand gegliedert. Die Zuordnung der Objekte zu den einzelnen Bestandssegmenten wird jährlich überprüft und bei neuen Markterkenntnissen angepasst.

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2003 die zunehmend unrentable Treuhandverwaltung aufgegeben. Sie wird sich zukünftig auf die Bewirtschaftung ihres eigenen Wohnungsbestandes ausrichten und ihr Portfolio gegebenenfalls durch Zukauf optimieren.



Seite 25

Vermietungssituation und Wohnungsleerstand

Die Vermietung des sanierten Wohnungsbestands war im Berichtszeitraum wie in den Vorjahren unproblematisch. Die sanierten Bestände sind unverändert marktgängig. So konnte eine vollständige Anschlussvermietung bei den im laufenden Jahr fertig gestellten Investitionsobjekten erreicht werden.

Die Gesellschaft rechnet im bereits sanierten Bestand auch weiterhin mit einer stabilen Marktposition.

Mit gezielten Marketingaktivitäten wurden im Geschäftsjahr auch problematische Wohnungsbestände im Markt besser platziert. Durch eine Optimierung des Vermietungsprozesses sowie durch Schulung der Vermietungsmitarbeiter wurden die Vermietungszahlen im Pilotprojekt „Heide-Nord“ innerhalb von drei Monaten um das Fünffache verbessert. Das erarbeitete Konzept wird in modifizierter Form auf weitere Stadtteile ausgedehnt.

Im Berichtszeitraum lag die Fluktuationsrate der Mieter bei 14,4 % (Vj. 15,6 %). Die Anschlussvermietungsquote stieg von 78,4 % im Vorjahr auf 88,9 % im Geschäftsjahr.

Der absolute Leerstand (Anzahl Wohnungen) konnte entgegen dem Trend der Vorjahre erstmals wieder gesenkt werden. Im Geschäftsjahr ist der Leerstand um 1,5 % auf 27,7 % gesunken. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand blieben bezogen auf die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung mit 24,1 % auf annähernd gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Für das Jahr 2004 beabsichtigt die Gesellschaft, den wohnungsbezogenen Leerstand um weitere 3,5 % auf 24,2 % zu senken und die durch den Leerstand verursachten Erlösschmälerungen auf 21,9 % zu reduzieren. Positive Tendenzen sind bereits per März 2004 mit wohnungsbezogenen Leerständen von 24,8 % und einer Senkung der Erlösschmälerung auf 22,0 % ersichtlich.

Mietentwicklung

Sanierungsmaßnahmen in den eigenen Wohnungsbestand führten im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zu einer Erhöhung der stichtagsbezogenen Miete um 3,3 % auf EUR 3,42 pro Quadratmeter monatlich.

Gezielte Marketingkapazitäten erhöhen Vermietung in problematischen Wohnungsbeständen.

**Verkaufstätigkeit**

Die Preise für Immobilien zeigten auch in den letzten 12 Monaten einen Rückgang in vielen Marktsegmenten. Ausnahmen sind laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte moderate Preisanstiege bei alterschlossenen Grundstücken für individuellen Wohnungsbau im Stadtumland und bei Eigentumswohnungen älterer Baujahre. Einen starken Preisverfall wiesen Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre auf. Mit einer Stabilisierung der Kaufpreise wird auch in den nächsten Jahren nicht gerechnet.

Der Verkauf von Eigenbeständen diente wie in den Vorjahren dazu, Geldmittel für die anstehenden Investitionsprojekte zu generieren.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 60 Kaufverträge abgeschlossen, davon 32 über den Vermarktungsweg der Auktion. Für die Auktionen wurden wirtschaftlich unrentable Objekte ausgewählt. Sie dienten der Bereinigung des Portfolios.

Im Rahmen des im Jahr 2001 begonnenen Projekts „Gründerzeithäuser für Selbstnutzer“ wurden 16 Objekte mit Kaufpreisen in Höhe von TEUR 1.068 veräußert. Dies entspricht einem durchschnittlichen Verkaufspreis von EUR 193,51 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für das Jahr 2004 plant die Gesellschaft eine Erweiterung ihrer Verkaufstätigkeit. Dazu wurden bereits im Berichtszeitraum umfangreiche Reorganisations- und Marketingmaßnahmen vorbereitet.

Investitionstätigkeit

Die Gesellschaft hat im Zeitraum 1991 bis 2003 insgesamt ca. EUR 540,1 Mio. in die Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände investiert.

Zur Werterhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands wurde im Geschäftsjahr im Vergleich zu den Vorjahren erstmals wieder ein umfangreiches Bau-Investitionsprogramm in Höhe von TEUR 15.284 (Vj. TEUR 5.238) realisiert. Der Sanierungsschwerpunkt lag in der Herrichtung von Altbauten in guten Lagen.

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden TEUR 8.169 (Vj. TEUR 7.767) aufgewendet. Um vermietungssichere Wohnungen wieder vermarktbar zu machen, konzentrieren sich Wertverbesserungsmaßnahmen auf die Instandsetzung der Wohnungen und auf Schönheitsreparaturen im Gemeinschaftseigentum.

Bau-Investitionen wurden fast verdreifacht.



Abriss

Die Gesellschaft plant bis zum Jahr 2010 den Abriss von insgesamt 5.402 Wohnungen. Die Schwerpunkte für den Abriss liegen in den Großsiedlungen, insbesondere in den Stadtteilen „Silberhöhe“ und „Südstadt“.

Im Geschäftsjahr erfolgte der vollständige Abriss von zwei Objekten mit 129 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurde mit dem Abriss von sieben weiteren Objekten mit 648 Wohnungen begonnen.

Zur vollständigen Realisierung der Abrissplanung ist die Gesellschaft auf Fördermittel von Bund und Land angewiesen. Eine weitere Unterstützung für die Abrissvorhaben stellt die Teilentlastung von Altschuldenverbindlichkeiten gemäß § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) dar. Der Antrag wurde im Jahr 2001 bei der KfW gestellt und umfasste den Abriss von 5.402 Wohnungen bis zum Jahr 2010 und eine Teilentlastung in Höhe von TEUR 23.222. Im Geschäftsjahr wurde der Gesellschaft der Bescheid über eine zusätzliche Teilentlastung nach § 6a AHG in Antragshöhe erteilt.

Für die im Geschäftsjahr realisierten Abrissobjekte im Stadtteil „Silberhöhe“ erfolgten im Berichtsjahr Mittelabrufe bei der KfW in Höhe von TEUR 1.092.

Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zu 92,0 % aus Anlagevermögen und zu 8,0 % aus Umlaufvermögen. Die Bilanzsumme der HWG beträgt zum 31. Dezember 2003 TEUR 538.763. Sie verminderte sich im Berichtszeitraum um TEUR 35.820.

Wesentlichen Einfluss darauf hatte der im Geschäftsjahr durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau erteilte Schlussbescheid über die Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung gemäß Altschuldenhilfe-Gesetz. Im Mai 2003 hat die Gesellschaft ihre Erlösabführungsverpflichtung nach dem AHG in Höhe von TEUR 10.689 einschließlich Zinsen erfüllt. Somit konnten Forderungen gegen die KfW und Rückstellungen für Teilentlastung und Erlösabführung buchhalterisch abgewickelt werden.

Abriss von Wohnungen vor allem in den Großsiedlungen „Silberhöhe“ und „Südstadt“.



Das Anlagevermögen verringerte sich im Berichtsjahr per Saldo durch Verkäufe, Abrissmaßnahmen, Zugänge von ehemaligen Restitutionsobjekten, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen sowie aufgrund der durchgeführten Investitionsmaßnahmen um TEUR 4.159.

Der Kernbestand wurde im Berichtszeitraum wie in den Vorjahren nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Die dabei zugrunde gelegten Prämissen wurden den aktuellen Planungen angepasst. Grundstücke, bei denen ein Verkauf vorgesehen ist, sind auf den erzielbaren Verkehrswert abgeschrieben worden. Neu festgelegte Abrissobjekte wurden entsprechend der Ertragswertermittlung abgeschrieben.

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

Kernbestand	TEUR 4.030
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke	TEUR 3.719
zum Abriss vorgesehene Grundstücke	TEUR 1.619

Zuschreibungen erfolgten in Höhe von TEUR 5.768 aufgrund des Wegfalls der Gründe für die in Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen. Die Zuschreibungen betreffen:

sanierte Objekte	TEUR 4.264
unsanierte Objekte	TEUR 1.504

Insgesamt ist das Ergebnis des Geschäftsjahres aus der Bewertung des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 3.600 negativ beeinflusst.

Die Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Zuwendungen) ist gegenüber dem Vorjahr von 38,4 % auf 41,6 % gestiegen.

HWG-Eigenkapitalquote ist gestiegen.



Familie Brettschneider gefällt es im Rockendorfer Weg in Südstadt. Ihr Wohnblock wird 2005 komplett saniert.

Finanzlage

Der erwirtschaftete Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 8.515 (Vj. TEUR 9.558). Darüber hinaus sind im Geschäftsjahr Kredite in Höhe von TEUR 4.604 an die HWG ausgereicht worden.

Die von der HWG im Geschäftsjahr geleisteten planmäßigen Tilgungen (zuzüglich Sondertilgungen) von Finanzkrediten betragen TEUR 8.630 (Vj. TEUR 12.065). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -6.785 (Vj. TEUR 3.447). Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Ertragslage

Der Umsatz der Gesellschaft verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.476. Gründe hierfür sind insbesondere der Rückgang der Erträge aus Betriebskosten- und Heizkostenumlagen um TEUR 1.531 und der Rückgang der Mieterlöse um TEUR 775 durch den Verkauf und Abriss von Wohneinheiten. Trotz des Umsatzrückgangs um TEUR 2.476 und der um TEUR 2.213 geringeren sonstigen betrieblichen Erträge konnte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.675 auf TEUR 1.966 (Vj. TEUR -709) verbessert werden. Dies resultiert aus:

- *der Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 6.370; im Einzelnen insbesondere aus geringeren Rückstellungszuführungen und geringeren Verlusten aus Anlagenabgängen*
- *der Steigerung der aktivierten Eigenleistungen (TEUR 1.020)*
- *geringeren Zinsaufwendungen durch die gewährte Teilentlastung und zinsgünstige Prolongationen (TEUR 738)*
- *geringeren Abschreibungen durch außerplanmäßige Abschreibungen der Vorjahre (TEUR 587) und*
- *der Verminderung des Personalaufwands (TEUR 701).*

Das bereits im Vorjahr positive Hausbewirtschaftungsergebnis wurde weiter um TEUR 1.254 auf TEUR 2.652 verbessert. Ursachen sind im Wesentlichen niedrigere Verwaltungs- und Zinsaufwendungen sowie niedrigere Abschreibungen. Die Gesellschaft schließt erstmalig ein Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis ab. Sie erwirtschaftete im Berichtszeitraum einen Überschuss in Höhe von TEUR 501.

**III. PERSONAL UND ORGANISATION**

In den letzten Jahren hat sich der Personalbestand der Gesellschaft kontinuierlich verringert. Reorganisationsmaßnahmen sowie die Effekte aus Rückbau und Verkäufen führten auch im Geschäftsjahr zu Personalabgängen. Der Personalbestand reduzierte sich stichtagsbezogen um 34 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2003 sind 284 Mitarbeiter in der HWG beschäftigt, davon 187 Bürokräfte, 62 Mitarbeiter im Regiebetrieb und 35 Hausmeister. Die Vergütung erfolgte nach dem Vergütungstarif der Wohnungswirtschaft (HBV-Tarif).

Zum 1. Januar 2004 wurde eine neue Organisationsstruktur – bestehend aus sieben Abteilungen und jeweils untergeordneten Teams – eingeführt. Marktgerechtere und schlankere Strukturen sollen die Effizienz der Geschäftsabläufe steigern und den Bedürfnissen der Kunden stärker Rechnung tragen.

Weniger Personal – neue Organisationsstruktur.

IV. RISIKOBERICHT

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

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

Als wichtigste Risikofaktoren wurden die Entwicklung des Leerstandes und die Realisierung von Investitionen bzw. Desinvestitionen sowie die Realisierung von Verkäufen identifiziert. Für erkennbare quantifizierbare Risiken ist im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen worden.



V. BILDUNG EINER HOLDING ÜBER DIE KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Die Stadt Halle beabsichtigt, die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen am Standort Halle zusammenzuführen. Hierzu liegen gutachterliche Stellungnahmen vor, die Kostensenkungs- und Synergiepotenziale einer Zusammenführung ausweisen und eine verbesserte Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage bescheinigen. Eine Stadtratentscheidung vom 26. November 2003 beauftragte beide Geschäftsführer, bis zum 30. Juni 2004 unter Einbeziehung eines Beratungsunternehmens ein wirtschaftlich-organisatorisches Konzept einschließlich eines Maßnahmen-Zeitplans zur Gründung einer Holding zu erarbeiten.

Der Gesellschafter steuert den Gründungsprozess der Holding durch Bildung einer Lenkungsgruppe. Zu Beginn des Jahres 2004 haben beide Gesellschaften damit begonnen, in gemeinsamen Arbeitsgruppen, unter Begleitung eines externen Beratungsunternehmens, die Zusammenführung vorzubereiten.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zusammenführung sollen auch neue Geschäftsfelder erschlossen werden. Hierzu zählen beispielsweise das Bauträgergeschäft sowie Projektentwicklungen im Rahmen des Stadtumbauprozesses.

Der Hallesche Stadtteil Silberhöhe.



VI. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

Für die Zukunft steht auch weiterhin die wirtschaftliche Stabilisierung im Mittelpunkt des Handelns der Gesellschaft. Trotz negativer Marktentwicklungen soll die positive Entwicklung des Unternehmens weiter fortgesetzt werden. Wesentliche Aufgaben bestehen fortführend in der spürbaren Senkung des Leerstands und der Verbesserung der Investitionsfähigkeit des Unternehmens.

Mit einem umfangreichen Investitionsprogramm in Höhe von TEUR 44.570 möchte die Gesellschaft im Jahr 2004 wieder an das Investitionsniveau der neunziger Jahre anknüpfen. Dabei ist vor allem die Sanierung der Innenstadt und von Siedlungsgebieten in attraktiven Lagen geplant. Zur Realisierung der Investitionen ist die Gesellschaft auf kreditwirtschaftliche Fremdmittel angewiesen. Doch auch alternative Finanzierungsformen werden geprüft.

Als kommunales Wohnungsunternehmen wird die Gesellschaft den Stadtumbauprozess auch künftig unterstützen und ihre Abrissaktivitäten intensivieren. Neben dem Abrissprozess in Großsiedlungen sieht die Gesellschaft ihre Aufgabe auch im Rückbau von stark verfallenen Altbau-Objekten.

Trotz positiver Signale einer konjunkturellen Erholung kann von einer deutlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kurzfristig nicht ausgegangen werden. Dennoch wird auch für das Folgejahr mit einem positiven Geschäftsverlauf gerechnet. Durch die Zusammenführung beider kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Halle (Saale) wird die einheitliche Lenkung des Wohnvermögens der Stadt Halle (Saale) im Sinne der Ziele des Stadtumbauprozesses gewährleistet. Ein Beschluss zur Zusammenführung wird zum Ende des Jahres 2004 erwartet.

Halle (Saale), 14. April 2004

Dr. Heinrich Wahlen
Geschäftsführer



AUFSICHTSRATSBESCHLUSS

Der Aufsichtsrat der HWG hat in seiner Sitzung am 16.06.2004 den Jahresabschluss besprochen und bestätigt. Er beschloss, das Ergebnis vorzutragen.

Die HWG schließt das Geschäftsjahr 2003 mit einem positiven Ergebnis ab. Im Vorjahresvergleich hat sich auch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung nochmals verbessert. Dies gilt auch für wichtige Kennziffern.

Die Zunahme der Investitionstätigkeit, die Ausnutzung von Kostensenkungspotenzialen und die Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Organisation haben sowohl die leistungswirtschaftlichen als auch die personalwirtschaftlichen Kennziffern positiv beeinflusst.

Leistungswirtschaftliche Kennziffern

	2003	2002
Modernisierungskosten (Investitionen) in TEUR	15.284	5.238
Modernisierungskosten m ² Nutzfläche in EUR	10,44	3,39
Intandhaltungskosten m ² Nutzfläche in EUR	5,62	5,13

	2003	2002
Sollmiete Wohneinheiten m ² /mtl.	3,42	3,31
Istmiete Wohneinheiten m ² /mtl.	2,62	2,54

Personalwirtschaftliche Kennziffern

	2003	2002
Mitarbeiter gesamt	308	343
Verwaltungsaufwand in TEUR	17.428	18.284
Verwaltungskosten/ME/p.a.	398,92	416,75
Verwaltete Mieteinheit je Mitarbeiter (ohne Hausmeister und Regiebetrieb)	140	123

1. Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG über die Prüfung des mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2003 zur Kenntnis.

2. Der Aufsichtsrat billigt einstimmig den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht zum 31.12.2003 und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gemäß § 171 Aktiengesetz keine Einwendungen.

3. Der Aufsichtsrat schlägt einstimmig folgende Beschlussvorlage für die Gesellschafterversammlung vor:

Gemäß § 16 Abs.2 und § 19 lit. i des Gesellschaftsvertrages der HWG mbH beschließt die Gesellschafterversammlung,

3.1. den mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG versehenen Jahresabschluss zum 31.12.2003 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für das Geschäftsjahr 2003 festzustellen.

3.2. den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 501.396,37 auf neue Rechnung vorzutragen.

3.3. dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung zu erteilen.

3.4. der Geschäftsführung für das Jahr 2003 Entlastung zu erteilen.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2003 seine Aufgaben gemäß Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung überwacht und zu bestimmten Schwerpunkten beraten. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt.

Über den Geschäftsverlauf des Unternehmens ist der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung regelmäßig und zeitnah in schriftlicher als auch mündlicher Form unterrichtet worden. Die Unternehmensplanung und wichtige Geschäftsvorfälle wurden ihm bekannt gegeben und ausgewertet.

Im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates standen Themen zur Fortführung der wert- und substanzorientierten Stärkung des Unternehmens sowie die Verbesserung des Portfolios.

Im Jahr 2003 fanden vier Aufsichtsratsitzungen unter Teilnahme der Geschäftsführung statt. Zudem tagten die zwei durch den Aufsichtsrat berufenen Ausschüsse.

In drei Sitzungen befasste sich der Arbeits- und Prüfungsausschuss mit der Auswertung des Jahresabschlusses 2002, der Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung 2004, der mittelfristigen Wirtschaftsplanung sowie weiteren fachspezifischen Themen.

Der Ausschuss „Verkauf von Grundstücken“ tagte im Rahmen von sechs Sitzungen. Der Schwerpunkt der Arbeit lag im Wesentlichen in der Genehmigung und Überwachung der Grundstücksverkäufe.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2003 wurde durch den Wirtschaftsprüfer Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgenommen. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

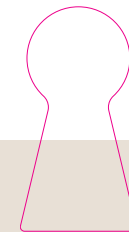
Der Aufsichtsrat hat nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts, des Vorschlags der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2003 sowie des vorgetragenen Berichtes des Abschlussprüfers keine Einwendungen zu erheben. Er hat den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 16. Juni 2004 gebilligt.

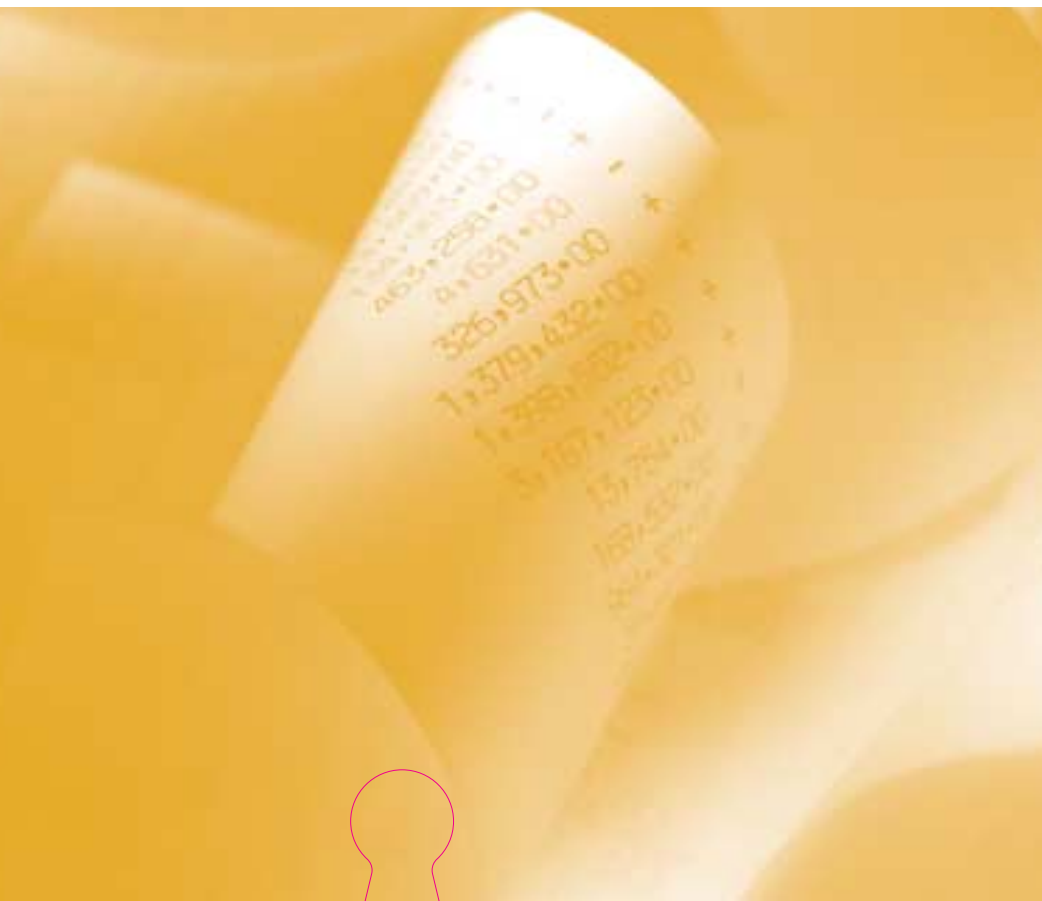
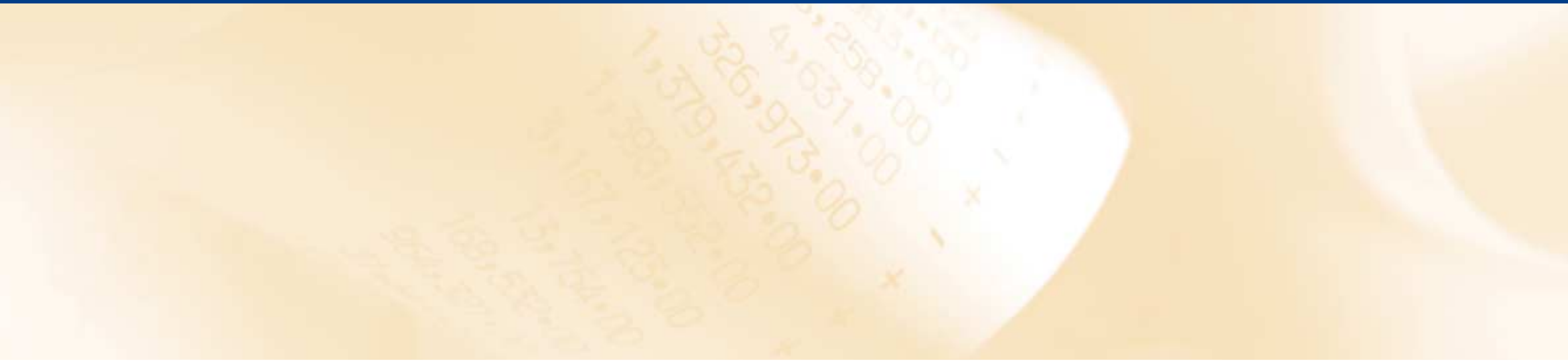
Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die guten Leistungen.

Halle, den 17. Juni 2004



Frank Säger, MdL
Vorsitzender des Aufsichtsrates





ZAHLENWERK



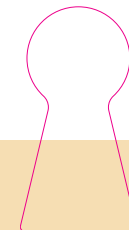
Aktiva

	€	€	zum 31.12.02 Tausend €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen und Software		50.849,00	84
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	490.494.599,40		494,740
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.468.473,51		3.906
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	51.129,19		51
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	613.936,00		876
5. Bauvorbereitungskosten	1.100.103,48		282
	495.728.241,58		499.855
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		572,00	0
	495.779.662,58		499.939
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	20.925.319,21		21.573
2. Andere Vorräte	91.008,66		120
	21.016.327,87		21.693
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.528.711,91		703
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.042.121,99		1.072
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	264.507,45		456
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.395,80		9
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	665,93		2
6. Sonstige Vermögensgegenstände	6.110.280,20		35.608
	8.964.683,28		37.850
III. Kassenbestand, Guthaben bei Geldinstituten		12.776.638,30	15.073
	42.757.649,45		74.616
C. Rechnungsabgrenzungsposten		225.823,31	28
	538.763.135,34		574.583

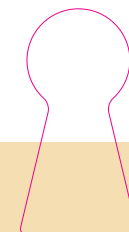


Passiva

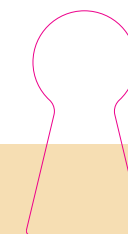
	€	€	zum 31.12.02 Tausend €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		102.258.376,24	102.258
II. Gewinnrücklage			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		121.315.436,83	119.571
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		501.396,37	-1.279
		224.075.209,44	220.550
B. Sonderposten für Zuwendungen		11.788.866,92	10.280
C. Rückstellungen			
I. Rückstellungen für Erlösabführungsverpflichtungen			
gemäß § 5 Altschuldenhilfe-Gesetz		0,00	10.900
II. Rückstellung für Bauinstandhaltung		4.860.042,66	4.860
III. Sonstige Rückstellungen		9.770.160,62	38.992
		14.630.203,28	54.752
D. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		256.803.923,10	258.894
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		16.047,59	38
III. Erhaltene Anzahlungen		21.955.091,11	22.018
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung		705.241,38	770
V. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		1.957.689,62	2.723
VI. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.376.850,06	2.070
VII. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		1.340.239,25	1.501
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten		1.110.486,74	986
davon aus Steuern EUR 124.137,49 (Vj. TEUR 154)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 298.650,38 (Vj. TEUR 330)			
		288.265.568,85	289.000
E. Rechnungsabgrenzungsposten		3.286,85	1
		538.763.135,34	574.583



	€	€	zum 31.12.02 Tausend €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	70.034.675,01		72.448
b) aus Betreuungstätigkeit	756.576,24		824
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.965,59		100
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-647.293,86		1.330
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.935.911,46		916
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.056.876,08		10.270
		80.241.710,52	85.888
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.321.785,05		30.210
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	87.835,20		10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	848,81		1
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	11.168.593,61		11.727
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 15.022,36 (Vj. TEUR 17)	2.263.687,31		2.406
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.788.031,94		10.375
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.719.059,41		16.089
		63.349.841,33	70.818
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	413.015,70		298
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.339.093,02		16.077
davon an Gesellschafterin EUR 43.324,78 (Vj. TEUR 44)			
		-14.926.077,32	-15.779
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.965.791,87	-709
12. Außerordentliche Erträge	7.910.193,11		37.488
13. Außerordentliche Aufwendungen	9.368.206,40		38.049
14. Außerordentliches Ergebnis	-1.458.013,29		-561
15. Sonstige Steuern		6.382,21	9
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		501.396,37	-1.279



	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	1.01.03	Berichtigung § 36 DMBiG	Zugänge	Zuschüsse	Abgänge	Um- buchungen	31.12.03	1.01.03	Zugänge	Berichtigung § 36 DMBiG	Zuschrei- bungen	Abgänge	31.12.03	31.12.03	31.12.02
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	Tausend €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
Lizenzen und Software	511.331,68	0,00	18.520,42	0,00	22.764,11	0,00	507.087,99	427.201,63	51.494,47	0,00	0,00	22.457,11	456.238,99	50.849,00	84
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	784.035.174,33	3.269.677,83	14.259.020,91	4.636.281,05	13.358.965,31	192.805,06	783.761.431,77	289.294.985,86	18.321.643,14	246.113,70	5.767.809,11	8.828.101,22	293.266.832,37	490.494.599,40	494.740
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.409.426,18	0,00	146,14	0,00	0,00	0,00	7.409.572,32	3.503.615,78	437.483,03	0,00	0,00	0,00	3.941.098,81	3.468.473,51	3.906
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	51.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.029.451,64	0,00	96.752,70	0,00	285.730,75	0,00	3.840.473,59	3.153.568,64	345.617,70	0,00	0,00	272.648,75	3.226.537,59	613.936,00	876
5. Bauvorbereitungskosten	654.117,90	0,00	1.024.879,32	0,00	14.242,29	-192.805,06	1.471.949,87	371.846,39	0,00	0,00	0,00	0,00	371.846,39	1.100.103,48	282
	796.179.299,24	3.269.677,83	15.380.799,07	4.636.281,05	13.658.938,35	0,00	796.534.556,74	296.324.016,67	19.104.743,87	246.113,70	5.767.809,11	9.100.749,97	300.806.315,16	495.728.241,58	499.855
III. Finanzanlagen															
Beteiligungen	0,00	0,00	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	0
	796.690.630,92	3.269.677,83	15.399.891,49	4.636.281,05	13.681.702,46	0,00	797.042.216,73	296.751.218,30	19.156.238,34	246.113,70	5.767.809,11	9.123.207,08	301.262.554,15	495.779.662,58	499.939



ANHANG 2003

Allgemeine Hinweise

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Änderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich insbesondere in der Weise ergeben, dass in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2003 keine Saldierung der Gewinne und Verluste aus Anlagenabgängen vorgenommen wurde. Entsprechend sind die Gewinne aus Anlagenabgängen in den sonstigen betrieblichen Erträgen und die Verluste aus Anlagenabgängen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Im Vorjahr wurden die entsprechenden Gewinne und Verluste saldiert innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen. Die betreffenden Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

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



Die Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen umfassen die Einzel- und Gemeinkosten sowie zusätzlich die Kosten für selbst erbrachte ingenieur-technische Leistungen in Höhe von TEUR 947, aktivierte Projektsteuerungskosten in Höhe von TEUR 383, Bauleistungen des Regiebetriebs in Höhe von TEUR 183, Verwaltungsgemeinkosten in Höhe von TEUR 394 sowie Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 29.

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

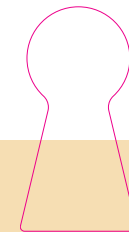
Die Berichtigungen gemäß § 36 Abs. 4 DMBilG wurden aufgrund vorliegender Vermögenszuordnungsbescheide, nachträglich bekannt gewordener Restitutionsansprüche, Negativbescheiden von Restitutionsobjekten sowie Grundbucheintragungen vorgenommen.

Das unbewegliche Sachanlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr um 14 Grundstücke erhöht. Davon wurden 12 Grundstücke infolge Negativbescheiden des AROV/LARoV und zwei Grundstücke durch Vermögenszuordnung der HWG zugeordnet. Darüber hinaus erfolgten drei Ankäufe von Teilflächen sowie zwei Anteilsgrundstücke mit Bruchteilseigentum der HWG.

Aktiviert nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Anlagegegenstands verteilt abgeschrieben.

In Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierungsgrad wurden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von 10 bis 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Dem Grundsatz der Stetigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB folgend, hat die HWG aufgrund des strukturellen Leerstands zur Ermittlung des beizulegenden Werts der Gebäude zum Jahresabschluss für sämtliche Objekte des Bestands, die nicht zum Verkauf vorgesehen sind, den Ertragswert ermittelt. Die Ertragswertermittlung ist unter Berücksichtigung des von der Stadt Halle verfolgten Stadtumbauprozesses von der Gesellschaft unter Zugrundelegung der Annahmen der IDW-Stellungnahme IDW RS WFA 1 „Berück-



sichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden“ vom 24. April 2002 vorgenommen worden. In den Fällen, in denen der beizulegende Wert niedriger als der bisherige Buchwert zum 31. Dezember 2003 war, 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, wurden maximal in Höhe der bis dahin vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen, unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen aufgelaufen wären, Zuschreibungen vorgenommen. Bei der Bewertung des Bestands wurde für jedes Objekt die Veränderungen zum Vorjahr hinsichtlich der dauerhaften Wertänderung analysiert. Zu- bzw. Abschreibung wurden ausschließlich für Objekte durchgeführt, bei denen sich dauerhafte Veränderungen der Basiswerte ergeben haben.

Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind unter Zugrundelegung vorliegender Verkehrswertgutachten (Altbauten) bzw. gemäß durch die Gesellschaft eingeschätzter realisierbarer Verkaufserlöse (Siedlungs- und Plattenbauten) bilanziert.

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

Kernbestand	TEUR 4.030
zum Verkauf vorgesehene Grundstücke	TEUR 3.719
zum Abriss vorgesehene Grundstücke	TEUR 1.619
Gesamt:	TEUR 9.368

Die Zuschreibungen betreffen:

sanierte Objekte	TEUR 4.264
unsanierte Objekte	TEUR 1.504
Gesamt:	TEUR 5.768

Die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 9.368 und die Zuschreibungen in Höhe von TEUR 5.768 sind im **außerordentlichen Ergebnis** enthalten.

Für umfassend sanierte Objekte ist, analog zur Verfahrensweise der Vorjahre, eine Neufestlegung der Nutzungsdauern vorgenommen worden. Daraus resultiert eine positive Ergebnisauswirkung für das Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 29.

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 410 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Bei beweglichen Vermögensgegenständen wird die Halbjahresregelung von R 44 Abs. 2 EStR nicht in Anspruch genommen.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Finanzanlagen handelt es sich um die im Geschäftsjahr erworbene Beteiligung in Höhe von 0,2 % des Festkapitals der AVW Assekuranz der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg, zum Preis von EUR 520.

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

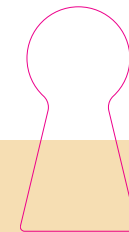
Die **anderen Vorräte** betreffen Reparaturmaterial, das zu Durchschnittspreisen bilanziert wird.

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.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Änderung der Höhe der Wertberichtigungen zu den Forderungen aus Vermietung. Die Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen der Geschäftsjahre 2002 und 2003 wurden zu 70,0 % wertberichtigt (Vj. 100,0 %). Forderungen aus bis zum Geschäftsjahr 2001 beendeten Mietverhältnissen wurden analog zu den Vorjahren zu 100,0 %, Forderungen

Die zum Verkauf vorgesehenen Objekte sind unter Zugrundelegung vorliegender Verkehrswertgutachten (Altbauten) bzw. gemäß durch die Gesellschaft eingeschätzter realisierbarer Verkaufserlöse (Siedlungs- und Plattenbauten) bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.



aus bestehenden Mietverhältnissen zu 50,0 % wertberichtigt.
Die **flüssigen Mittel** sind zu Nominalwerten angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. **Verbindlichkeiten** sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Neben den als Forderungen gegen die Gesellschafterin ausgewiesenen Beträgen in Höhe von EUR 665,93 sind in den Forderungen aus Vermietung Gesellschafterforderungen in Höhe von EUR 212,55 enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen mit einer Laufzeit über einem Jahr in Höhe von EUR 1.490.332,95 gegen das Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt für bewilligte Baukostenzuschüsse, die gemäß Bewilligungsbescheid über den Zeitraum von sechs Jahren ausgezahlt werden.

Sonderrücklage

Die Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG veränderte sich durch die Entnahme des Vorjahresfehlbetrags in Höhe von TEUR 1.279 und die Einstellung aufgrund von Berichtigungen des Anlagevermögens (Grundstücke mit Wohnbauten) gemäß § 36 DMBilG in Höhe von TEUR 3.023.

Sonderposten für Zuwendungen

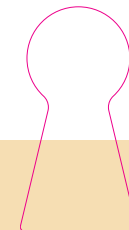
Im Sonderposten für Zuwendungen sind die Investitionszulagen für Modernisierungsmaßnahmen eingestellt. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt in Höhe des durchschnittlichen jährlichen Abschreibungssatzes des Anlagevermögens. Für das Geschäftsjahr wurde der Sonderposten in Höhe von TEUR 230 auf der Basis des durchschnittlichen Jahresabschreibungssatzes in Höhe von 2,0 % aufgelöst.



Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1.01.03 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.03 €
Rückstellung für Erlösabführungsverpflichtungen gemäß § 5 AHG	10.899.925,73	10.467.135,09	432.790,64	0,00	0,00
Rückstellung gemäß § 7 Abs. 7 VermG	7.008.885,09	3.072,16	0,00	252.750,25	7.258.563,18
Rückstellung für Bauinstandhaltung	4.860.042,66	0,00	0,00	0,00	4.860.042,66
Personalbereich					
Abfindungen	226.669,38	188.669,38	0,00	382.000,00	420.000,00
Resturlaubsansprüche	25.773,35	25.773,35	0,00	140.817,20	140.817,20
Berufsgenossenschaft	86.000,00	86.000,00	0,00	90.000,00	90.000,00
Überstunden	35.523,11	35.523,11	0,00	41.143,40	41.143,40
Erstattung Arbeitsamt	315.000,00	0,00	315.000,00	0,00	0,00
	688.965,84	335.965,84	315.000,00	653.960,60	691.960,60
Übrige Bereiche					
Prozesskosten	886.031,65	19.802,71	216.230,61	148.975,98	798.974,31
Energieeinsparverordnung	552.000,00	0,00	0,00	0,00	552.000,00
Verauslagte Kosten der Fremdhauseverwaltung	397.648,91	67.945,50	0,00	3.414,13	333.117,54
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	92.500,00	92.500,00	0,00	75.000,00	75.000,00
Ausstehende Eingangsrechnungen	29.555,52	29.555,52	0,00	38.950,94	38.950,94
Nutzungsentschädigungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Rückzahlung Teilentlastung	29.288.027,11	29.288.027,11	0,00	0,00	0,00
Übrige	38.212,52	26.618,47	0,00	0,00	11.594,05
	31.293.975,71	29.524.449,31	216.230,61	266.341,05	1.819.636,84
	54.751.795,03	40.330.622,40	964.021,25	1.173.051,90	14.630.203,28



Aufgrund des Bescheids der KfW vom 9. September 2003, in dem der Gesellschaft die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus dem AHG gegenüber dem Erblastentilgungsfonds bestätigt wird, sind die Forderungen aus Teilentlastung gegen die KfW mit den entsprechenden Rückstellungen verrechnet worden. Die Rückstellung gemäß § 7 Abs. 7 VermG betrifft mögliche Ansprüche auf Mieterlösauskehr bezüglich restitutionsbehafteter Objekte. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung betrifft Instandhaltungsaufwendungen, die aufgrund des für das Jahr 2004 vorgesehenen Vermietungskonzeptes an Gebäuden und im Wohnumfeld durchzuführen sind.

Verbindlichkeiten

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

Art der Verbindlichkeit	31.12.03			31.12.02		
	Restlaufzeit		gesamt	Restlaufzeit		gesamt
	bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.452	212.548	256.804	9.332	222.158	258.894
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3	0	16	4	0	38
3. Erhaltene Anzahlungen	21.955	0	21.955	22.018	0	22.018
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	705	0	705	770	0	770
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.958	0	1.958	2.723	0	2.723
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.176	0	4.377	1.968	0	2.070
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	147	603	1.340	101	811	1.501
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.111	0	1.111	986	0	986
- davon aus Steuern	124	0	124	154	0	154
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	299	0	299	330	0	330



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

Der Anteil der Bürgschaften der Stadt Halle beläuft sich auf TEUR 32.888. Grundschulden sind in Höhe von TEUR 279.878 eingetragen, davon entfallen TEUR 132.105 auf umgeschuldete Altkredite.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin enthalten Baudarlehen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von TEUR 1.340. Dafür wurden im Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von TEUR 32 gezahlt. Der Gesamtbetrag der für die Gesellschafterdarlehen im Geschäftsjahr aufgewendeten Zinsen beträgt TEUR 43. Die Kreditlinie bei der Aarealbank AG betrug bis zum 30. November 2003 TEUR 7.670. Davon wurden TEUR 1.534 für den fremdverwalteten Bestand bereitgestellt. Seit dem 1. Dezember 2003 beträgt die Kreditlinie TEUR 5.670.

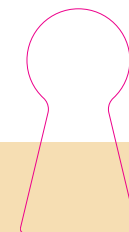
Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das Jahr 2004 sind Modernisierungen, Sanierungen bestehender Gebäude und sonstige Investitionen einschließlich Instandhaltungsleistungen in Höhe von TEUR 44.570 geplant. Das Bestellobligo für bereits zum Bilanzstichtag begonnene Investitionen beläuft sich auf TEUR 642.

Finanzielle Verpflichtungen können sich im Zeitpunkt der unanfechtbaren Rückübertragung des Eigentums an von der HWG in eigenem Namen für eigene Rechnung bewirtschaftete Grundstücke aus § 7 Abs. 7 VermG n. F. ergeben. Zu diesem Zweck besteht eine Rückstellung in Höhe von TEUR 7.258. Darüber hinaus verwaltet die HWG treuhänderisch Bankguthaben für verwaltete Grundstücke in Höhe von TEUR 3.850 sowie Mietkautionen ihrer Mieter in Höhe von TEUR 551.

Für die HWG bestehen Eventualverbindlichkeiten aus persönlicher Schuldhalt aus Krediten, die die Gesellschaft bzw. deren Rechtsvorgänger vor dem 1. Juli 1990 im eigenen Namen für Rechnung von privaten Grundstückseigentümern aufgenommen hatte, deren Grundstücke unter staatlich angeordneter Treuhandverwaltung gestellt worden waren. Zum 31. Dezember 2003 bestehen Darlehensrestschulden in Höhe von TEUR 798. Die jährlichen Mietverpflichtungen für das Bürogebäude belaufen sich auf TEUR 1.232. Der entsprechende Mietvertrag endet am 30. April 2008.

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



ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen TEUR 70.035, davon Mieterlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 47.455, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 22.428 sowie Aufwendungszuschüsse in Höhe von TEUR 152.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 757 ergeben sich aus der verwaltungsmäßigen Betreuung von Grundstücken Dritter und Restitutionsobjekten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2003	2002
	€	€
Gewinne aus Grundstücksverkäufen	3.945.935,34	6.620.609,65
Fördermittel	1.430.160,04	0,00
Auflösung von Rückstellungen	964.021,25	2.301.548,92
Schadenersatzleistungen	585.528,12	378.060,42
Periodenfremde Erträge	312.235,58	249.424,65
Auflösung Sonderposten Zuwendungen	229.812,59	221.519,46
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	135.829,87	66.604,24
Mieterträge	65.884,81	75.157,77
Boni, Skonti	33.679,77	27.038,77
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (außer Grundvermögen)	4.150,85	1.988,73
Übrige	349.637,86	327.899,62
Gesamt	8.056.876,08	10.269.852,23



Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge betreffen in Höhe von TEUR 5.768 Zuschreibungen des Anlagevermögens, in Höhe von TEUR 1.834 Erträge aus der Teilentlastung gemäß AHG und in Höhe von TEUR 308 Erträge aus der Umgliederung von Grundstücken aus dem Restitutionsbestand bzw. Vermögenszuordnungen in den Bestand der HWG.

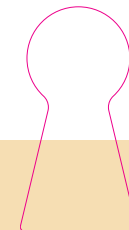
Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten in Höhe von TEUR 9.368 außerplanmäßige Abschreibungen für Verkaufs-, Abriss- und sonstige Objekte.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2003	2002
	€	€
Verluste aus Grundstücksverkäufen	4.516.460,59	6.060.055,57
Raumkosten	1.455.378,91	1.340.615,94
Wertberichtigungen auf Forderungen	655.964,45	1.768.771,81
Rechts- und Beratungskosten	631.540,24	417.960,05
EDV-Kosten	517.963,28	551.828,98
Zuführungen zu Rückstellungen	258.911,39	3.233.763,68
Miet- und Leasingaufwendungen	258.471,26	341.009,76
Werbungs-, Repräsentations- und Bewirtungskosten	228.369,58	214.868,34
Kommunikationsaufwendungen	168.807,55	199.626,03
Periodenfremde Aufwendungen	117.500,05	118.147,29
Gebühren und Beiträge	116.481,02	114.898,77
Kfz-Kosten	98.668,36	114.191,21
Kosten des Geldverkehrs	79.241,80	123.495,93
Versicherungsaufwendungen	76.356,72	76.212,80
Büromaterial	67.546,70	90.294,48
Weiterbildungskosten	57.616,02	52.123,93
Kosten für Grundbucheintragungen	47.455,76	30.557,67
Spenden	34.159,65	10.532,31
Gerichtskosten	24.518,39	21.830,59
Reparatur- und Instandhaltungskosten	14.817,58	15.649,30
Inkassodienst	13.705,64	10.288,77
Verlust aus Anlagenabgang	13.556,17	552.475,09
Reisekosten	12.837,30	15.833,65
Übrige	252.731,00	613.817,03
Gesamt	9.719.059,41	16.088.848,98



SONSTIGE ANGABEN

Aufsichtsrat

Herr Frank Sänger Vorsitzender seit dem 14.02.2003
Fraktionsvorsitzender der CDU stv. Vorsitzender bis zum 14.02.2003
des Stadtrats von Halle,
Mitglied des Landtags

Herr Hans-Peter Zojesky stv. Vorsitzender seit dem 14.02.2003
Betriebsratsvorsitzender Arbeitnehmervertreter

Herr Rainer Tepasse Vorsitzender und Mitglied
Beigeordneter Planen und Umwelt bis zum 14.02.2003
Stadt Halle (Saale)

Herr Bernhard Bönisch
Diplom-Mathematiker, EDV-Leiter,
Mitglied des Landtags

Herr Wigmar Bressel Mitglied bis zum 25.06.2003
Journalist

Herr Dirk David Arbeitnehmervertreter
Dachdecker, Regiebetrieb

Herr Horst van Emmerich Ehrenmitglied
Vorsitzender IWO

Herr Dr. Christian Fiedler
Vertreter im Seniorenrat der Stadt

Herr Dieter Funke Mitglied seit dem 12.02.2003
Beigeordneter zentraler Service
Stadt Halle (Saale)

Herr Hans-Jürgen Krause
Kaufmännischer Angestellter

Frau Gunda Lederer Arbeitnehmervertreterin
Rentnerin

Herr Knut Lehmann Mitglied bis zum 1.06.2003
Dipl.-Soziologe, Präsident
Landesamt für Versorgung und
Soziales Land Sachsen-Anhalt,
Fraktionsvorsitzender der SPD

Herr Ulrich Richter Mitglied seit dem 28.05.2003
Betriebsratsvorsitzender

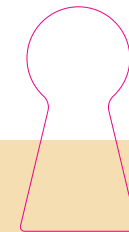
Herr Uwe Rothe Arbeitnehmervertreter
Kaufmännischer Angestellter

Herr Jürgen W. Schmidt Mitglied seit dem 25.06.2003
Mediengestalter

Frau Heidrun Tannenberg
Diplom-Ingenieur-konom

Geschäftsführung
Herr Dr. Heinrich Wahlen seit dem 1.01.2003

Herr Dipl.-oec. Manfred Sydow bis zum 28.02.2003



Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf EUR 24.179,51.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr waren bei der HWG durchschnittlich 295 Mitarbeiter und 13 Auszubildende beschäftigt.

Nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich stichtagsbezogen folgende Personalgruppierung:

Wohnungsverwaltung in den Bereichen	133
Hauptverwaltung	82
Regiebetrieb	62
Fremdhausverwaltung	7
Gesamt	284
Auszubildende	13
Gesamt	297

Gewinnverwendung/Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 501.396,37 auf neue Rechnung vorzutragen.

Halle, 14. April 2004



Dr. Heinrich Wahlen
- Geschäftsführer -



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbh, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003 geprüft.

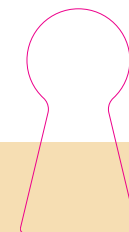
Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.



Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Leipzig, 14. April 2004

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Fleischer
Wirtschaftsprüfer

Breuer
Wirtschaftsprüfer



Herausgeber
HWG – Hallesche
Wohnungsgesellschaft mbH
Magdeburger Str. 36
06112 Halle (Saale)
Tel.: 0345/527-0
Fax: 0345/527-2030

E-Mail: hwg@hwgmbh.de
Internet: www.hwgmbh.de

Realisation
idea Kommunikation GmbH

Fotos
André Kehrer

