

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

Geschäftsjahr 2015

Jahresabschluss und Lagebericht

zum 31. Dezember 2015

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

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva			Passiva		
	31.12.2015	31.12.2014		31.12.2015	31.12.2014
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	12.782.300,00	12.782.300,00
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	67.209,59	49.538,59	II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
2. Geleistete Anzahlungen	171.349,29	0,00	III. Gewinnrücklagen		
	238.558,88	49.538,59	1. Satzungsmäßige Rücklagen	5.784.218,47	5.346.056,58
II. Sachanlagen			2. Andere Gewinnrücklagen	1.559.507,89	0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	268.463.355,96	269.963.600,52		7.343.726,36	5.346.056,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.647.170,93	12.461.102,98	IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	145.087.410,98	145.087.410,98
3. Grundstücke ohne Bauten	5.005.673,70	5.384.935,93	V. Bilanzgewinn	3.943.456,97	3.559.507,89
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		169.309.220,94	166.927.602,08
5. Technische Anlagen und Maschinen	293.489,00	315.364,00	B. Sonderposten		
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	676.161,14	564.425,33	Sonderposten für Investitionszulagen	8.067.929,34	8.316.460,20
7. Anlagen im Bau	2.458.054,83	1.656.109,44	C. Rückstellungen		
8. Geleistete Anzahlungen	1.004.583,99	291.422,81	1. Steuerrückstellungen	189.810,86	514.000,23
	290.548.490,55	290.636.962,01	2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	1.805.337,60
III. Finanzanlagen			3. Sonstige Rückstellungen	1.023.779,14	1.132.137,64
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00		1.213.590,00	3.451.475,47
	291.312.699,43	291.212.150,60	D. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.305.367,87	128.784.523,10
I. Vorräte			2. Erhaltene Anzahlungen	14.496.961,72	14.541.959,32
Unfertige Leistungen	13.660.377,29	13.241.188,94	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	428.964,79	377.951,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	263,38
1. Forderungen aus Vermietung	86.611,29	86.568,75	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.663.774,13	1.471.158,54
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	23.000,00	0,00	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	206.262,25	112.747,64
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	83,13	303,05	7. Sonstige Verbindlichkeiten	206.203,63	128.671,61
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.634,73	740.447,98	(davon aus Steuern € 177.832,44; 31.12.2014 € 115.650,87)		
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	200.803,05	219.279,82	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.610,27; 31.12.2014 € 5.189,53)		
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.564.665,25	3.525.566,79		145.307.534,39	145.417.274,80
	3.946.797,45	4.572.166,39			
III. Flüssige Mittel			E. Rechnungsabgrenzungsposten		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	15.798.012,73	15.989.987,97		912.848,31	972.647,81
	33.405.187,47	33.803.343,30			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	93.236,08	69.966,46			
	324.811.122,98	325.085.460,36		324.811.122,98	325.085.460,36
Treuhandvermögen	4.872.883,10	4.609.208,34	Treuhandverbindlichkeiten	4.872.883,10	4.609.208,34

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015**

	2015	2014
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.116.221,56	46.810.656,49
b) aus Betreuungstätigkeit	53.430,58	56.093,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	926.120,46	440.443,97
	47.095.772,60	47.307.193,81
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	419.188,35	-552.726,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	123.345,38	98.880,07
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.448.328,78	1.980.538,26
	50.086.635,11	48.833.885,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	24.564.553,47	22.614.065,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	678.692,13	405.347,26
	25.243.245,60	23.019.412,78
6. Rohergebnis	24.843.389,51	25.814.472,50
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.561.808,97	4.182.980,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 23.999,81; Vorjahr € 23.999,81)	893.051,65	842.640,28
	5.454.860,62	5.025.620,62
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.463.030,11	6.489.815,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.860.616,21	1.738.542,75
	11.064.882,57	12.560.493,57
10. Erträge aus einem Gewinnabführungsvertrag	187.485,55	214.093,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	319.221,44	289.264,56
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 8.703,98; Vorjahr € 119.214,05)	4.938.836,05	5.323.081,69
	-4.432.129,06	-4.819.723,35
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.632.753,51	7.740.770,22
14. Außerordentliche Erträge	2.164.439,21	169.831,24
15. Außerordentliche Aufwendungen	4.182.452,95	4.582.084,14
16. Außerordentliches Ergebnis	-2.018.013,74	-4.412.252,90
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	230.684,53	158.786,22
18. Sonstige Steuern	2.436,38	1.675,00
19. Jahresüberschuss	4.381.618,86	3.168.056,10
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	708.257,40
21. Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen	438.161,89	316.805,61
22. Bilanzgewinn	3.943.456,97	3.559.507,89

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

Inhaltsübersicht

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zur Bilanz
- D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- E. Sonstige Angaben

Anlage zum Anhang

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 sowie des D-Mark-bilanzgesetzes (DMBilG) aufgestellt worden. Die Aufstellung der Bilanz zum 31. Dezember 2015 wurde entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses vorgenommen.

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, im Folgenden „GWG“ oder „Gesellschaft“ genannt, ist eine große Kapitalgesellschaft. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften i. S. von § 267 Abs. 3 HGB.

Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB beibehalten. Zusätzlich zur gesetzlichen Gliederung wird der Posten "Rohergebnis" ausgewiesen (Saldo der Posten gemäß § 275 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 HGB).

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

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

Da das einzige Tochterunternehmen, die Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH (BHT), Halle (Saale), für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist (§ 296 Abs. 2 HGB), wird kein Konzernabschluss aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Geleistete Anzahlungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Abnutzbare **Sachanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen

auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, bewertet.

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt zu den Wertansätzen der D-Markeröffnungsbilanz vom 1. Juli 1990 bzw. zu Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Die Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes wird auf der Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Stadt Halle (Saale) unter Berücksichtigung der Bebauung und der Einschätzung der infrastrukturellen Lage der Grundstücke vorgenommen.

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

In den Herstellungskosten werden auch direkt zurechenbare Personalkosten sowie notwendige Gemeinkosten (§ 255 Abs. 2 Satz 2 HGB) aufgrund eigener Ingenieur- und Planungsleistungen berücksichtigt (aktivierte Eigenleistungen). Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Bei Grundstücken mit Wohnbauten wird allgemein eine Nutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Grundstücke mit Geschäftsbauten werden auf 40, 50 bzw. 80 Jahre abgeschrieben. Gebäude, die vor 1925 errichtet wurden, werden in Anlehnung an § 7 Abs. 4 S. 1 EStG mit 2,5 Prozent jährlich abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden. Sie werden über die jeweilige, ggf. neu ermittelte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Zum Abschlussstichtag wird eine Überprüfung der Bewertung der Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie der unbebauten Grundstücke hinsichtlich voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorgenommen. Die Ermittlung des jeweils beizulegenden Wertes erfolgt unter Zugrundelegung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an den IDW RS WFA 1 "Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden" und den IDW RS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz".

Zuschreibungen werden bei Wegfall des Grundes der dauernden Wertminderungen vorgenommen (§ 253 Abs. 5 Satz 1 HGB).

Die Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen werden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsaufwand erfasst, wenn sie, vermindert um einen enthaltenen Vorsteuerbetrag, € 150 nicht übersteigen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Einzelanschaffungskosten zwischen € 150 und € 410 werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Geleistete Anzahlungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Finanzanlagen** erfolgt der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten.

Die **unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Risiken sowie der Leerstand werden dabei durch angemessene Wertabschläge berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Bildung von angemessenen Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **flüssigen Mittel** werden zum Nominalbetrag am Bilanzstichtag ausgewiesen.

Als aktiver **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Als **gezeichnetes Kapital** wird das Stammkapital laut Gesellschaftsvertrag zum Nennwert bilanziert.

Für erhaltene Investitionszulagen nach dem Investitionszulagengesetz 1999 wurde gemäß § 265 Abs. 5 HGB i. V. m. § 264 Abs. 2 HGB ein **Sonderposten für Investitionszulagen** bilanziert. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt gemäß dem gemittelten durchschnittlichen Abschreibungssatz für Gebäude abschreibungsmindernd.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages zum Bilanzstichtag gebildet worden. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen mit ein, vorausgesetzt sie sind mit hinreichender Eintrittswahrscheinlichkeit zu erwarten.

Langfristige Rückstellungen (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank) abgezinst. Eine Abzinsung unterbleibt bei kurzfristigen Rückstellungen sowie für kurzfristige Teilbeträge langfristiger Rückstellungen. Erfolgswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen erfolgt nach einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung des Teilwertverfahrens und Zugrundelegung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Den Berechnungen der Rückstellung wurde nach Maßgabe der RückAbzinsVO ein Rechnungszins von 3,89 % (Stand 31.12.2015) zugrunde gelegt. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (Vereinfachungsregel) wurde eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Eine erwartete jährliche Einkommenssteigerung von 3 % und eine

jährliche Steigerung der SV-Bemessungsgrenzen von 2,5 % wurden bei der Ermittlung unterstellt.

Die langfristigen Rückstellungen, im Wesentlichen Rückstellungen wegen künftiger Betriebsprüfung, werden mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (gemäß Veröffentlichung der deutschen Bundesbank) abgezinst. Erwartete Kosten- und Preissteigerungen wurden berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bilanziert. Insbesondere Verbindlichkeiten aus der Überzahlung von Betriebs- und Heizkosten (kreditrische Debitoren) werden in Erweiterung des gesetzlichen Gliederungsschemas gemäß § 266 Abs. 3 HGB und der FormblattVO unter dem gesonderten Posten "Verbindlichkeiten aus Vermietung" bzw. "Verbindlichkeiten aus Betreuung" ausgewiesen.

Als passive **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Ermittlung der latenten Steuern resultiert aus den Unterschiedsbeträgen handelsrechtlicher und steuerlicher Wertansätze (temporäre Differenzen) sowie den steuerlichen Verlustvorträgen. Im Falle einer aktiven Steuerabgrenzung (künftige Steuerentlastung) macht die Gesellschaft von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, wonach sich ergebende **aktive latente Steuern** in der Bilanz angesetzt werden dürfen, keinen Gebrauch. Eine Abzinsung der latenten Steuern erfolgt gemäß § 274 Absatz 2 Satz 1 HGB nicht.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Die Finanzanlagen (T€ 526) betreffen die Beteiligung an der BHT.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen in Höhe von T€ 13.660 (31. Dezember 2014 T€ 13.241) werden die im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 angefallenen und noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

In den Forderungen aus Vermietung sind Forderungen nach Wertberichtigung gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) in Höhe von € 8.756,16 enthalten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen den Gewinnabführungsanspruch gegen die BHT für das Geschäftsjahr 2015 (T€ 187) und organschaftliche Steuern (T€ 12).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Forderungen gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) in Höhe von € 69,12.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum (T€ 2.635), weiterberechnete Baukosten (T€ 296), Forderungen auf Aufwertungs- und Abriss-/Rückbauförderung Stadtumbau-Ost (T€ 167), Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 162), Forderungen aus Schadenersatzansprüchen vor Wertberichtigung (T€ 117) sowie Forderungen aus Hausgeld gegenüber Wohneigentümergeinschaften (T€ 92). Die bilanzierten Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum werden entsprechend den Beschlüssen der Eigentümerversammlungen verwendet und sind ansonsten nur gemeinsam mit dem Wohneigentum verwertbar. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) in Höhe von € 272.954,90 enthalten.

Die Berechnung **latenter Steuern** erfolgt auf Basis der Steuersätze, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Realisierung gelten. Es wird mit einem Gesamtsteuersatz von 31,575 % gerechnet. Hierbei werden die Körperschaftsteuer von 15 %, der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf Körperschaftsteuer und die Gewerbeertragsteuer von 15,75 % nach aktuellem Hebesatz von 450 % (Gewerbsteuermesszahl 3,5 %) berücksichtigt.

Es ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Aktivsaldo latenter Steuern in Höhe von T€ 5.859 für den der Ansatz in der Bilanz unterblieben ist.

Die ermittelten aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen (unterschiedliche Wertansätze in Handels- und Steuerbilanz) auf der Ebene der Gesellschaft sowie der im Rahmen der steuerlichen Organschaft einzubeziehenden Organgesellschaft BHT:

- Die Unterschiede, die nahezu vollständig zu aktiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus steuerlich nicht anerkannten außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen von Grundstücken mit Wohnbauten sowie aus außerplanmäßigen Abschreibungen von unbebauten Grundstücken und steuerlichen Ansatzverboten für bestimmte Rückstellungen.
- Des Weiteren ergeben sich aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen, soweit ihre Realisierung in den nächsten fünf Jahren erwartet wird.

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen von T€ 7.344 (31. Dezember 2014 T€ 5.346) entwickelten sich wie folgt:

Satzungsmäßige Rücklagen

	2015	2014
	€	€
Stand am 01.01. d. J.	5.346.056,58	5.029.250,97
Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages	438.161,89	316.805,61
Stand am 31.12. d. J.	5.784.218,47	5.346.056,58

Andere Gewinnrücklagen

	2015	2014
	€	€
Stand am 01.01. d. J.	0,00	0,00
Einstellung des Bilanzgewinns des Vorjahres	1.559.507,89	0,00
Stand am 31.12. d. J.	1.559.507,89	0,00

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Vorjahres (T€ 3.560) wurde entsprechend dem Gesellschafterbeschluss in Höhe von T€ 2.000 an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) ausgeschüttet und der verbleibende Betrag von T€ 1.560 den Gewinnrücklagen zugeführt.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Ausschüttung an die Gesellschafterin und des erzielten Bilanzgewinns von T€ 3.943 beträgt das Eigenkapital zum Bilanzstichtag T€ 169.309. Hierin wurde der aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in die Gewinnrücklagen zugeführte Betrag von T€ 1.560 in voller Höhe angerechnet.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit T€ 190 Gewerbesteuer, davon für das Vorjahr T€ 79.

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen ausstehende Rechnungen (T€ 514), Personalaufwendungen (T€ 201), Prozessrisiken (T€ 74) und Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 71). In den sonstigen Rückstellungen sind vor Inkrafttreten des BilMoG gebildete Aufwandsrückstellungen in Höhe von T€ 71 enthalten, die nach Maßgabe des ausgeübten Beibehaltungs- und Fortführungswahlrechtes (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) in Folgejahren verbraucht oder aufgelöst werden.

Aus der Umstellung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen im Rahmen des BilMoG zum 1. Januar 2010 resultiert aufgrund der Ausübung des Beibehaltungswahlrechtes gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB zum 31. Dezember 2015 noch eine Rückstellungsüberdeckung von T€ 1 (31. Dezember 2014 T€ 8).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	Restlaufzeiten am 31.12.2015			31.12.2015 insgesamt
	bis 1 Jahr (31.12.2014)	1 bis 5 Jahre (31.12.2014)	über 5 Jahre (31.12.2014)	(31.12.2014)
	T €	T €	T €	T €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.441 (7.887)	36.571 (34.442)	82.293 (86.456)	127.305 (128.785)
Erhaltene Anzahlungen	14.497 (14.542)	0 (0)	0 (0)	14.497 (14.542)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	429 (378)	0 (0)	0 (0)	429 (378)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.315 (1.252)	349 (219)	0 (0)	2.664 (1.471)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	206 (112)	0 (0)	0 (0)	206 (112)
Sonstige Verbindlichkeiten	206 (129)	0 (0)	0 (0)	206 (129)
	26.094 (24.300)	36.920 (34.661)	82.293 (86.456)	145.307 (145.417)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 127.305 gesichert.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit € 33.831,89 geleistete Vorauszahlungen der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale).

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) sind in den Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von € 55,88 (31. Dezember 2014 € 49,00) sowie in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit € 5.233,00 (31. Dezember 2014 € 124,90) enthalten.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von T€ 522 (31. Dezember 2014 T€ 403) Gewährleistungseinbehalte erfasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen der BHT (T€ 206).

Bilanzvermerke

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Das Treuhandvermögen und die in gleicher Höhe ausgewiesenen Treuhandverbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus der Wohnungseigentumsverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Dies betrifft Bankkonten der Wohnungseigentümergeinschaften (lfd. Bankkonten, Instandhaltungsrücklagen), die durch die Gesellschaft verwaltet werden.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Inland realisierten **Umsatzerlöse** resultieren aus der Hausbewirtschaftung (T€ 46.116), aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 926) und aus Betreuungstätigkeit (T€ 54).

Unter dem Posten „**Sonstige betriebliche Erträge**“ werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1.582 ausgewiesen. Sie betreffen im Wesentlichen Erträge aus Grundstücksverkäufen (T€ 1.182), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 215) sowie für frühere Jahre in Höhe T€ 185.

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind aperiodische Aufwendungen in Höhe von T€ 186 enthalten.

In dem Posten „**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung**“ sind Nachforderungen über Lohnsteuer und sonstige Lohnabzugsbeträge für Vorjahre in Höhe von T€ 3 enthalten.

In den **Abschreibungen auf Sachanlagen** wurden in Höhe von T€ 209 Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen verrechnet.

Die **außerordentlichen Erträge** betreffen gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB mit T€ 2.164 Zuschreibungen auf ein Grundstück mit Wohnbauten.

In den **außerordentlichen Aufwendungen** sind ausschließlich außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB von Sachanlagen in Höhe von T€ 4.182 enthalten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert beziehen sich insbesondere mit T€ 3.298 auf Grundstücke mit Wohnbauten, darunter auf ein Wohngebäude in passiver Bewirtschaftung (T€ 1.840) und auf elf Grundstücke in Höhe von T€ 1.457. Weitere außerplanmäßige Abschreibungen waren auf ein Grundstück mit Geschäftsbauten (T€ 370) und auf sieben unbebaute Grundstücke (T€ 515) vorzunehmen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** entfallen mit T€ 141 auf Gewerbesteuer und mit T€ 90 auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag. Diese Ertragsteuern entfallen ausschließlich auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. In den Posten sind Steuernachzahlungen (T€ 212) und Erstattungen (T€ 91) für Vorjahre enthalten. Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen des Vorjahres in Höhe von T€ 89 sind in den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten.

E. Sonstige Angaben

Verbundenes Unternehmen

Die GWG hält alle Geschäftsanteile der BHT. Die BHT verfügt zum 31. Dezember 2015 über Eigenkapital von T€ 526 und weist für das Geschäftsjahr 2015 ein Jahresergebnis (vor Ge-

winnabführung) von T€ 187 aus, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die GWG abgeführt wird.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB belaufen sich am Bilanzstichtag auf T€ 3.027 und betreffen das Bestellobligo für Investitionen.

In Höhe von T€ 30 besteht zum Bilanzstichtag ein direktes Zahlungsaval für die Handballbundesligavereinigung Frauen e.V., Dortmund. Das Aval ist pfandrechtlich durch Termingeld besichert.

Neben den aufgeführten sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Haftungsverhältnissen bestehen am Bilanzstichtag keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB setzt sich wie folgt zusammen:

- Abschlussprüfungsleistungen (T€ 26)
(darunter für das Jahr 2014 T€ 1),
- Sonstige Leistungen (T€ 13).

Die Prüfungskosten und sonstigen Leistungen wurden im Wesentlichen als Rückstellungen 2015 bilanziert.

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich 101 Arbeitnehmer (darunter 12 gewerbliche Arbeitnehmer).

Von der vorgenannten durchschnittlichen Gesamtarbeitnehmerzahl befinden sich sechs in der Passivphase der Altersteilzeit.

Außerdem wurden durchschnittlich fünf geringfügig Beschäftigte und acht Auszubildende beschäftigt.

Angaben zu Organen der Gesellschaft

Geschäftsführung

Frau Dipl.-Ing.-Ök. Jana Kozyk, Halle (Saale)

Aufsichtsrat

Herr Dr. Bodo Meerheim

Vorsitzender
Geschäftsführer
SKV Kita gGmbH

Herr Volker Tittel

Stellvertretender Vorsitzender
Arbeitnehmersvertreter
Justiziar

Herr Dr. Bernd Wiegand

Oberbürgermeister der
Stadt Halle (Saale)

Herr Carsten Thielecke

Arbeitnehmersvertreter
Teamleiter Kundencenter

Frau Angelika Kriedemann

Arbeitnehmersvertreterin
Teamleiterin Gewerbe- und Wohneigen-
tumsverwaltung

Herr Andreas Schachtschneider

Lehrer
Land Sachsen-Anhalt

Herr Kay Senius

Vorsitzender der Geschäftsführung
Bundesagentur für Arbeit

Herr Gernot Töpper

Rechtsanwalt
Rechtsanwaltskanzlei Töpper

Herr Dr. Sebastian Kranich

Pfarrer
Kirchenkreis Halle der EKM

Für das Geschäftsjahr 2015 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von T€ 16 als Aufwand erfasst.

Halle (Saale), den 31. März 2016



Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chungen	Stand 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	384.058,92	49.865,14	0,00	0,00	433.924,06	334.520,33	32.194,14	0,00	0,00	0,00	366.714,47	67.209,59	49.538,59
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	171.349,29	0,00	0,00	171.349,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171.349,29	0,00
	384.058,92	221.214,43	0,00	0,00	605.273,35	334.520,33	32.194,14	0,00	0,00	0,00	366.714,47	238.558,88	49.538,59
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	423.649.612,78	5.735.534,03	11.972.379,58	932.553,49	418.345.320,72	153.686.012,26	9.378.450,83	10.838.406,75	2.164.439,21	-179.652,37	149.881.964,76	268.463.355,96	269.963.600,52
2. Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.950.054,96	694.520,51	13.532,92	208.827,73	23.839.870,28	10.488.951,98	717.279,29	13.531,92	0,00	0,00	11.192.699,35	12.647.170,93	12.461.102,98
3. Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	11.656.038,14	81.050,77	207.415,82	344.334,37	11.874.007,46	6.271.102,21	514.995,00	97.415,82	0,00	179.652,37	6.868.333,76	5.005.673,70	5.384.935,93
4. Bauten auf fremden Grund- stücken	189.371,60	0,00	0,00	0,00	189.371,60	189.370,60	0,00	0,00	0,00	0,00	189.370,60	1,00	1,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	34.636,00	21.875,00	0,00	0,00	0,00	56.511,00	293.489,00	315.364,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.592.069,61	302.246,27	156.297,55	0,00	1.738.018,33	1.027.644,28	189.619,46	155.406,55	0,00	0,00	1.061.857,19	676.161,14	564.425,33
7. Anlagen im Bau	1.656.109,44	1.996.238,17	0,00	-1.194.292,78	2.458.054,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.458.054,83	1.656.109,44
8. Geleistete Anzahlungen	291.422,81	1.004.583,99	0,00	-291.422,81	1.004.583,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.004.583,99	291.422,81
	462.334.679,34	9.814.173,74	12.349.625,87	0,00	459.799.227,21	171.697.717,33	10.822.219,58	11.104.761,04	2.164.439,21	0,00	169.250.736,66	290.548.490,55	290.636.962,01
III. Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	525.650,00
	463.244.388,26	10.035.388,17	12.349.625,87	0,00	460.930.150,56	172.032.237,66	10.854.413,72	11.104.761,04	2.164.439,21	0,00	169.617.451,13	291.312.699,43	291.212.150,60

Anlagen

Anlage 1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Inhalt

1	Grundlagen des Unternehmens.....	1
2	Wirtschaftsbericht.....	2
2.1	Entwicklung der Gesamtwirtschaft und des Immobilienmarktes	2
2.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle (Saale).....	2
2.3	Geschäftsverlauf	4
2.4	Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.....	10
3	Nachtragsbericht	12
4	Prognosebericht	13
5	Risikobericht.....	14
5.1	Risikomanagementsystem	14
5.2	Risiken	14
5.3	Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	15
6	Chancenbericht	15

1 Grundlagen des Unternehmens

Für die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung hat die Stadt Halle (Saale) die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt am 02.05.1990 gegründet. Die Gesellschaft befindet sich seit der Gründung zu 100 % im Besitz der Stadt Halle (Saale). Die GWG hat die Aufgabe, Bauten in allen Rechtsformen zu errichten, zu bewirtschaften oder zu betreuen. Seit der Jahrtausendwende betreibt die GWG aktiv den Stadtumbau in Halle-Neustadt in der Einheit von Abriss und Aufwertung. Aus den bewirtschafteten Mietwohnungen werden 98 Prozent der Umsatzerlöse generiert. Weiterhin gehören auch gewerbliche Einrichtungen, KFZ-Stellplätze und Garagen zum Angebotsportfolio der Gesellschaft. Zur Umsetzung bautechnischer Aufgaben besitzt die GWG zu 100 % die Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH. Die GWG erfüllt seit über 25 Jahren erfolgreich die Aufgabe, in Halle-Neustadt das stadtbildprägende Unternehmen zu sein.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und des Immobilienmarktes

Die deutsche Wirtschaft hat ihr Wachstum auch in 2015 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wurde im Vergleich zum Vorjahr in 2015 um 1,7 Prozent gesteigert. Für das Folgejahr werden von verschiedenen Forschungsinstituten sowie von der Bundesregierung Wachstumsraten von über einem Prozent pro Jahr prognostiziert.

Das **Grundstücks- und Wohnungswesen** stellt einen der **größten Wirtschaftszweige in Deutschland** dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich in 2015 auf 304 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von **11 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung**.

Die **kommunale Wohnungswirtschaft** investiert **langfristig** und schafft damit **attraktive Wohnbestände**. Sie sieht Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Wohnungen sind ein **langlebiges Wirtschaftsgut**, deshalb denkt, handelt und finanziert die GWG als kommunale Wohnungsgesellschaft langfristig. Sie bietet zusätzlich zum Wohnraum gute Nachbarschaften, **Sozialbetreuung** und **zielgruppengerechte Dienstleistungen** an. Aufgabe der Gesellschaft ist es, Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles am Wohnungsmarkt in Halle (Saale), vor allem in Halle-Neustadt erfolgreich zu platzieren.

2.2 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle (Saale)

In den vergangenen Jahren wurde der **demografische Wandel** als einer der wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte ausgewiesen. Seit Mitte 2015 hat Deutschland eine bisher nicht gekannte Zuwanderung aus mehreren Kriegs- und Krisengebieten der Welt zu bewältigen, die das Land voraussichtlich auch noch für viele Jahre prägen wird. Durch bestehende Verteilungsschlüssel ist das Land Sachsen-Anhalt und damit auch die Stadt Halle (Saale) im Vergleich zu gleich großen Städten anderer Bundesländer im Bereich der Zuwanderung geringer belastet, dennoch ist für die Stadt und ihrer Wohnungsgesellschaft die Bereitstellung menschenwürdiger, freundlicher und sicherer Unterkünfte nur unter großen Anstrengungen möglich gewesen. Im Ergebnis kann verzeichnet werden, dass in Halle (Saale) eine Willkommenskultur gelebt und praktiziert wird, die vorbildhaft ist. Dieser Weg wird in Ableitung der jüngsten Wahlergebnisse nicht von allen Bevölkerungsteilen befürwortet. Hier besteht für die Bundes- und Landespolitik Handlungsbedarf in der Formulierung klarer Konzepte, wie die Integration und

die weitere Zuwanderung in den nächsten Monaten und Jahren gesteuert werden und ablaufen soll.

Die Stadt Halle (Saale) kann in 2015 seit mehreren Jahren in Folge verzeichnen, dass es keinen Bevölkerungsrückgang mehr gibt. Im Jahr 2015 konnte für den Stadtteil Halle-Neustadt wie auch im Vorjahr eine wachsende Bevölkerung festgestellt werden. In der gesamten Stadt Halle (Saale) wie auch in Halle-Neustadt sind die Zuwächse der Bevölkerungszahlen auch auf die Zuwanderung zurückzuführen.

Die **Veränderungen** innerhalb des Landes **Sachsen-Anhalt** vollziehen sich **weiter heterogen**. Das Land Sachsen-Anhalt hat in 2015 wiederum weniger Bevölkerung verloren als im Vorjahr, jedoch geht der Aufwärtstrend in den beiden Oberzentren Halle (Saale) und Magdeburg auch weiterhin zu Lasten der Einwohner kleinerer Städte und der Landbevölkerung. Die Stadt profitiert seit einigen Jahren von einer Reurbanisierung, die als Umkehr der Suburbanisierung von 1990 bis 2010 zu interpretieren ist.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale):

	Einwohner mit Hauptwohnsitz				
	31.12.2006	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Stadt Halle (Saale)	233.874	232.535	232.705	233.552	238.321
davon Halle-Neustadt	48.931	44.515	44.159	44.198	45.025

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Halle (Saale) als Universitätsstadt wird auch künftig aufwärts gerichtet verlaufen. Das durchschnittliche Alter der Einwohner in der gesamten Stadt Halle (Saale) ist mit 45,0 Jahren (per 31.12.2015) etwas geringer als das Durchschnittsalter der **Halle-Neustädter**, welches bei 47,4 Jahren (per 31.12.2015) liegt.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2015 wiederum sehr erfolgreich und erzielte einen Jahresüberschuss von 4.382 T€. Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2015 eingestellten Zielwert von 3.559 T€ für das Jahresergebnis ergibt sich somit eine positive Abweichung von 823 T€.

Dieses Ergebnis ist insbesondere auf die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestands und auf eine kundenorientierte Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zurückzuführen.

2.3.2 Unternehmensentwicklung

Die GWG bewirtschaftet als städtischer Vermieter im Stadtteil Halle-Neustadt rund ein Drittel des im Stadtteil vorhandenen Wohnungsbestandes und ist damit das bestimmende Wohnungsunternehmen im Stadtteil. Zum Jahreswechsel 2015/2016 waren im Halle-Neustädter Wohnungsbestand der GWG ca. 15.000 Einwohner gemeldet, **damit wohnt jeder dritte Einwohner Halle-Neustadts bei der GWG.**

Die bisherige Bevölkerungsabnahme und gleichzeitige Zunahme der älteren Einwohner hat die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit stark verändert. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auch weiterhin **quantitative und qualitative Anpassungen des Wohnungsangebotes** erforderlich sind, um zukünftig erfolgreich am Wohnungsmarkt agieren zu können.

Die Bevölkerungsgruppe der Über-60-jährigen sorgt in hohem Maße für eine stabile Ertragssäule der Wohnungsunternehmen, auch der GWG. Die Gesellschaft setzt deshalb maßgeblich in ihrer Investitionspolitik auf die hohe regionale Identität ihrer Mieter, die aufgrund der immer höheren Lebenserwartung Unterstützung im täglichen Leben bei der Überwindung von Barrieren dankend annehmen. Die Zielgruppe der Familien und Studenten ist in gleichem Maße für die GWG bedeutsam, um den Altersdurchschnitt der Mieter in ihrem Wohnungsbestand weiter zu stabilisieren.

2.3.3 Bestandsentwicklung

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2015 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2015		31.12.2014	
	Anzahl	Fläche (m²)	Anzahl	Fläche (m²)
Wohneinheiten	9.684	545.214	9.825	553.209
Gewerbeeinheiten	152	13.692	156	13.963
	9.836	558.906	9.981	567.172

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag 10 Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) mit insgesamt 267 Wohnungen auf einer Fläche von 16.596 m².

Durch die kontinuierliche Verbesserung des Wohnbestandes ist es der Gesellschaft gelungen, den Anteil nicht vermieteter Wohnungen und Gewerberäume von 5,9 Prozent per 31.12.2014 auf **4,9 Prozent per 31.12.2015** zu reduzieren. Im marktaktiven Kernbestand konnte der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr auf 4,3 Prozent per 31.12.2015 (4,7 Prozent per 31.12.2014) vermindert werden. Komplette leer gezogene, nicht mehr bewirtschaftete Gebäude/Wohnungen wurden dabei nicht betrachtet. Mieterträge aus Stellplätzen, Garagen und sonstige Einheiten sind mit denen aus Wohnungen und Gewerbeeinheiten nur bedingt vergleichbar, deshalb beziehen sich die vorgenannten Angaben nur noch auf Wohnungen und Gewerberäume. Würden diese einbezogen werden, stünde die Gesamtleerstandsquote zum Berichtszeitpunkt bei 9,9 Prozent. Die durch den Leerstand im Jahr 2015 verursachte **Erlösschmälerung an der Sollmiete** betrug **5,1 Prozent** (4,8 Prozent im Jahr 2014).

Die Gesellschaft investierte auch in 2015 umfangreich in den Wohnungsbestand. Von insgesamt 16,2 Mio. Euro, die für Bauprojekte, zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des GWG-Bestandes sowie zur Verbesserung des Brandschutzes geplant waren, wurden in 2015 bereits 13,5 Mio. umgesetzt. Der verbleibende Anteil wird in 2016 realisiert.

Wie bereits in den Vorjahren legte die Gesellschaft auch in 2015 besonderen Wert auf den Ausbau bedarfsgerechten Wohnraums, Ein- und Anbau von Aufzügen, den langfristigen Erhalt der Bausubstanz, die Senkung der Energiekosten sowie auf die Funktionssicherheit der technischen Anlagen.

Im Jahr 2015 schloss die GWG mit den Betreibern des Steintor Variététheaters Verträge zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Innenstadt von Halle (Saale) ab. Die GWG begann in 2015 als projektsteuernde Gesellschaft zusammen mit der Steintor Variététheater GmbH & Co. KG mit der Errichtung des Gebäudes, welches in 2016 fertiggestellt sein wird. Parallel wurden durch die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, die Stadtwerke Halle GmbH und die Stadt Halle (Saale) die Umgestaltung des öffentlichen Umfelds der Immobilie betrieben und ebenfalls in 2016 fertiggestellt. Die GWG kann damit weitere 45 Wohnungen am halleschen Steintor anbieten und weitet ihr Angebotsportfolio weiter aus.

Zum Ende des Geschäftsjahres konnte mit dem Ankauf der vermieteten Immobilie Hubertusplatz 6-8 das Wohngebiet am Hubertusplatz arrondiert werden. Die Gesellschaft vermietet damit ab dem 01.01.2016 an diesem Standort insgesamt 32 Wohnungen in bester Lage.

Mit dem Ankauf einer weiteren, leerstehenden Immobilie in Halle-Neustadt hat die Gesellschaft die Grundlage geschaffen, um demenzerkrankten Menschen sowie deren Angehörigen voraussichtlich ab 2017 Betreuung und Wohnung am gleichen Ort in Kombination anbieten zu können. Für dieses Serviceangebot gibt es in Halle (Saale) schon länger eine hohe Nachfrage, die Gesellschaft geht von weiteren Nachfrageüberhängen aus.

Mit der Eröffnung einer Anlaufstelle für ältere Menschen an zentraler Stelle in Halle-Neustadt konnte die GWG ihre Wahrnehmung als kompetenter Dienstleister zur Lösung alltäglicher Probleme für ältere Menschen stärken. Die Anlaufstelle ergänzt seit Mai 2015 die bereits bestehenden Quartierstreffpunkte für Senioren im Stadtgebiet. Die **GWG-Seniorenbetreuung** leistet hierbei wertvolle ergänzende Arbeit.

Um den Vermietungserfolg dauerhaft zu verbessern, wurden wieder zahlreiche bauliche Maßnahmen zur langfristigen Aufwertung des Bestandes umgesetzt. In strategischer Abstimmung mit der Energieversorgung Halle GmbH wurde in weiteren zwei Wohngebäuden die Kochgasversorgung entfernt und die Leistungsfähigkeit der elektrischen Anschlüsse erhöht. Beide städtische Unternehmen profitieren langfristig von dieser Strategie.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2015 getätigten Ausschreibungen konnten knapp 84 Prozent der beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen an Firmen innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt vergeben werden.

Im Wesentlichen wurden folgende größere Baumaßnahmen im Jahr 2015 realisiert:

- Komplexer Umbau und Teilabbruch im Walter-Gropius-Weg 1-9,
- Aufzugsanbau und energetische Sanierung im Haldenslebener Weg 1-10,
- Energetische Sanierung in der Unstrutstraße 13,
- Einbau von ebenerdigen Aufzügen in der Paul-Thiersch-Straße 3, 6 und 14,
- Beginn des Neubaus Am Steintor 9 (Fertigstellung in 2016),
- Sanierung von Leerwohnungen im Rahmen der Neuvermietung.

Nachdem die GWG in den 1990er Jahren ihre Wohngebäude vor allem äußerlich sanierte, modernisiert sie seit Anfang der 2000er Jahre ihre Wohnungen auch im Innenbereich. Die sanierten Wohnungen erhielten größtenteils einen veränderten Grundriss, neue Elektrik, Bodenbeläge und Wandbeläge. Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt ca. 2,4 Millionen Euro in die direkte Sanierung bzw. den Umbau von Wohnungen investiert.

Zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums für Auszubildende an den Berufsschulen in Halle (Saale) startete die Gesellschaft in 2015 ein Pilotprojekt zur Bereitstellung von Wohnraum auf Zeit für volljährige Auszubildende. In vier vollständig möblierten Wohnungen mit je vier Schlafplätzen in einer Wohngemeinschaft bietet die GWG den Auszubildenden in direkter Nähe der Berufsschule eine Unterkunft an, die Sie für die meist zweiwöchige Aufenthaltsdauer für den Blockunterricht an der Berufsschule in Anspruch nehmen können. Die Flexibilität wird von den Auszubildenden sehr geschätzt, das Unterkunftsangebot wurde von Beginn an sehr gut angenommen.

Die Gesellschaft veräußerte in 2015 drei Wohngebäude.

2.3.4 Mietenentwicklung

Der Zweck des Unternehmens ist eine sichere und **sozial verantwortbare Wohnungsversorgung** breiter Schichten der Bevölkerung, auch einkommensschwacher Bürger. Zur **Sicherung der wirtschaftlichen Existenz** ist dennoch im Rahmen einer moderaten Mietpreisgestaltung nicht zuletzt die Notwendigkeit zur Kostendeckung zu berücksichtigen.

Um Mieterhöhungen auch realisieren zu können, wurden interne Mietobergrenzen definiert und darüber hinaus gehende Erhöhungsmöglichkeiten zu Lasten des Unternehmens gekappt. Diese Kappung der Mieten zu Lasten des Unternehmens ist zwar ergebniswirksam, erfüllt jedoch gleichzeitig die Anforderung, sozial ausgewogene und verträgliche Mieten im Wohnungsbestand und im Stadtgebiet zu gewährleisten. Die Bildung eines für andere Stadtgebiete in Halle (Saale) geforderten Sozialfonds zur Wahrung bezahlbarer Mieten ist für den Bestand der GWG in Halle-Neustadt aufgrund der bereits seit Jahren praktizierten Mietenpolitik der Gesellschaft nicht erforderlich. Die **engen finanziellen Grenzen** der Stadt Halle (Saale) für die **Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU)** nach SGB II verstärken die Segregation. Die Gesellschaft setzt auf eine möglichst breite Mischung unterschiedlich hoher Wohnstandards, um Halle-Neustadt für verschiedene Einkommen attraktiv zu halten.

Die Gesellschaft verzeichnet seit mehreren Jahren, dass sich Bestandsmieter aber auch potenzielle Neukunden hilfesuchend an die GWG wenden, weil sie steigende Lebenshaltungskosten mit ihrem geringen Einkommen nicht übereinbringen können. Oftmals kann Hilfe über die GWG-Sozialbetreuung angeboten werden, die zum Ziel hat, die finanziellen Verhältnisse der Betroffenen aus eigener Kraft zu stabilisieren. Die damit erzielbare Win-Win-Situation für Mieter und Vermieter bestätigt die arbeitsintensive Sozialbetreuung. Durch eine Vielzahl aufeinander abgestimmter Maßnahmen arbeitet die Gesellschaft an der Senkung offener Forderungen aus der Vermietung, präventive Arbeiten dienen zusätzlich der Vermeidung von Mietrückständen und dem Erhalt der Kundenbeziehung.

Das **intensive Forderungsmanagement** der Gesellschaft ermöglichte per 31.12.2015 eine **Mietenrückstandsquote von 0,80 Prozent** (0,70 Prozent per 31.12.2014). Die Gesellschaft hatte zum Stichtag offene Mietforderungen in Höhe von 384,0 T€ (345,4 T€ per 31.12.2014) zu verzeichnen.

2.3.5 Personalentwicklung und Familienfreundlichkeit

In der Gesellschaft arbeiteten in 2015 durchschnittlich 95 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, acht Auszubildende sowie fünf geringfügig Beschäftigte. Knapp 60 Prozent des gesamten Personals sind weiblich. 44 Prozent der Stellen mit Personalverantwortung sind mit Frauen besetzt.

Seit 2006 trägt die Gesellschaft das Zertifikat „berufundfamilie®“ und praktiziert moderne Personalentwicklungsmethoden, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen und fördern. Flexible Arbeitszeiten, Jahresarbeitszeitkonten sowie individuelle Fördermaßnahmen für die Beschäftigten sind Eckpfeiler einer familienbewussten Personalpolitik. Die Gesellschaft genießt für ihr Engagement gegenüber ihren Kunden und Mitarbeitern große Anerkennung. Damit nimmt die GWG eine Vorbildrolle ein, die u. a. auch zu der Mitwirkung in der Unternehmerinitiative „Familienfreundliches Halle“ geführt hat. Durch dieses Engagement stärkt die GWG die Stadt Halle (Saale) und die Region als familienfreundlichen Standort für die Beschäftigten.

2.3.6 Stadtentwicklung in Halle (Saale)

Das Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale) wurde auch in 2015 wieder intensiv von der GWG mitgestaltet. Der Gesellschaft oblag weiterhin die Leitung der „Arbeitsgruppe Halle-Neustadt“, die auf eine unternehmensübergreifende Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung orientiert und mehrfach im Jahr berät. Die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen der Stadt fokussierten sich zunehmend auf die Verbesserung und Aufwertung des eigenen Wohnungsbestandes, Abriss und Rückbau sind zunehmend geringer werdende Themen. Das zu erneuernde Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie die in Planung befindliche Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen von Halle-Neustadt waren ebenfalls wichtige Themen in der Netzwerkarbeit.

2.3.7 Risikomanagement im Konzern

Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, welches den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) folgt, auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Gesellschaft ausgerichtet ist und ständig an aktuelle Anforderungen angepasst wird.

Das Risikomanagement zielt auf eine aktive Steuerung und Überwachung der Risiken, die sich wesentlich auf den Erfolg des Unternehmens auswirken könnten. Die frühzeitige Erkennung negativer Tendenzen ermöglicht, zeitnah Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

Ein Kernstück der Informationsaufbereitung stellen die monatlichen Chefzahlen dar. Sie enthalten in zusammengefasster Form wesentliche aktuelle Kennzahlen und Einschätzungen aus allen Bereichen des Unternehmens und der 100 %igen Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH (BHT).

Die Tochtergesellschaft BHT hat sich weiter stabilisiert und beendete das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 187 T€ (geplant: 80 T€, Vorjahr: 214 T€).

2.3.8 Stadtrendite

Die GWG beurteilt im Rahmen des Unternehmenserfolgs bereits seit 2005 ihre Leistungen zur Stadtrendite. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernimmt die Gesellschaft Verantwortung für die Stadt, weit über die formale Erfüllung des Wohnraumversorgungsauftrags hinaus. Die Stadtrendite beinhaltet Leistungen, die langfristig Vorteile für das Unternehmensergebnis bewirken, aber auch zu einem wesentlichen Anteil positive Effekte für die Stadt Halle (Saale) bringen. Die Stadtrendite in ihrer Ergebnisbewertung ergänzt die rein finanzwirtschaftliche Renditebetrachtung.

Die Maßnahmenkomplexe Stadtentwicklung, Finanzen, Soziales, kommunale Leistungen sowie interne Leistungen für eigene Mitarbeiter sind Bestandteil der Ermittlung und werden hinsichtlich ihrer inhaltlichen Bestimmung geprüft, bewertet und jährlich aktualisiert.

2.4 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von 4.382 T€ ab, der überwiegend aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung fällt gegenüber dem Vorjahr geringer aus und weist einen Überschuss in Höhe von 9.934 T€ (Vorjahr: 13.121 T€) aus. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung (1.726 T€).

Das negative Finanzergebnis von 4.432 T€ (Vorjahr: 4.820 T€) resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen für die Darlehen der Gesellschaft, denen nur verhältnismäßig geringe Zinserträge gegenüberstehen. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf den Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 384 T€ zurückzuführen, welche im Wesentlichen durch Umschuldungen und Prolongationen von Darlehen begründet sind. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 38,7 Prozent (Vorjahr: 38,5 Prozent).

Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen von Wohn- und Gewerbebauten und eingeschränkt verwertbaren Grundstücken sowie Zuschreibungen auf ein Wohngebäude führten zu einem negativen außerordentlichen Ergebnis von 2.018 T€ (Vorjahr: 4.412 T€).

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2015 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalrentabilität gegeben. Für das Geschäftsjahr 2015 beläuft sich diese auf 2,9 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent).

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft stellte sich auch im Geschäftsjahr 2015 positiv dar. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Hauptgeschäftes zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 14.479 T€ (Vorjahr: 15.123 T€) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 6.899 T€ zu decken. Planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen für die aufgenommenen Darlehen von 12.699 T€ sowie Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin von 2.000 T€ führten trotz Neuvaluierungen in Höhe von 6.366 T€ sowie erhaltenen Zuschüssen bzw. Fördermitteln in Höhe von 561 T€ zu einem Mittelabfluss im Bereich der Finanzierungstätigkeit von 7.772 T€ (Vorjahr: 11.751 T€). Insgesamt wurde eine ausgewogene Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionsmaßnahmen und der Ausschüttung an die Gesellschafterin erzielt, weshalb sich der Bestand des Finanzmittelfonds nur geringfügig um 192 T€ am Ende der Periode verminderte.

2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um 274 T€ verringert.

Auf der Aktivseite erhöhte sich der Bestand an immateriellem Vermögen um 189 T€. Den Abschreibungen auf Sachanlagen standen Zugänge im Sachanlagevermögen aufgrund der Investitionstätigkeit in etwa gleicher Höhe gegenüber, sodass ein Rückgang des Sachanlagevermögens von nur 88 T€ zu verzeichnen ist. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände nahmen um 625 T€ ab. Auf der Passivseite erhöhte sich der Bestand an Eigenmitteln durch die Zuführung zur Gewinnrücklage aus dem verbleibenden Bilanzgewinn des Jahres 2014.

Die lang- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten verminderten sich um 1.389 T€, hauptsächlich bedingt durch die planmäßige Tilgung und Neuaufnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die kurzfristigen Fremdmittel reduzierten sich um 1.018 T€. Im Wesentlichen standen der Inanspruchnahme der Rückstellungen für Bauinstandhaltung (1.805 €) Erhöhungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.063 T€) gegenüber.

Einem durchschnittlichen Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten von 489,27 € je qm stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von 221,57 € je qm gegenüber.

Das mittel- und langfristige Vermögen wird ausreichend durch mittel- und langfristig verfügbare Eigen- und Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zuzüglich Sonderposten für Investitionszulagen / Gesamtkapital) wird mit 54,6 Prozent ausgewiesen.

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

2.4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Leistungsindikatoren kennzeichnen das Geschäftsjahr 2015:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m ² monatlich	4,95	4,93
Erlösschmälerung der Sollmiete	Prozent	5,1	5,5
Verschuldungsgrad	Prozent	39,2	40,2
Eigenkapitalquote	Prozent	54,6	53,9
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	2,9	2,5

3 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine Ereignisse statt, die die Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr 2015 nachträglich beeinflussen.

4 Prognosebericht

Die Gesellschaft geht auch für die folgenden Geschäftsjahre von einer weiterhin stabilen Unternehmensentwicklung aus. Die von der Gesellschafterin erwartete Ausschüttung an den städtischen Haushalt wurde für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 2,0 Mio. € geplant. Bei einer veränderten Ausschüttungshöhe sind die im Folgenden bezifferten Prognosewerte unter Vorbehalt zu sehen.

Die Reurbanisierung wird neben der weiteren Zuwanderung für die Stadt Halle (Saale) voraussichtlich auch in 2016 eine Erhöhung der Bevölkerungszahlen zur Folge haben. Inwieweit der Stadtteil Halle-Neustadt ebenfalls Zuwächse verzeichnen wird, ist durch die GWG nicht zuverlässig prognostizierbar.

Für die Umsatzerlöse aus Sollmieten wird in 2016 ein Wert von 34,1 Mio. € erwartet, was einer voraussichtlichen Durchschnittsmiete von 4,93 € je m² im Monat entspricht. Die Gesellschaft geht weiterhin von einer Erlösschmälerung der Sollmieten in Höhe von 5,3 % in 2016 aus. Der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund wird sich voraussichtlich langfristig erhöhen.

Die Gesellschaft wird in 2016 neue Kreditverbindlichkeiten in Höhe von voraussichtlich 13,2 Mio. € aufnehmen und damit den Verschuldungsgrad auf 40,8 % anheben. Diese Kennziffer steht in Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Eigenkapitals. Unter der Voraussetzung, dass die Verwendung der Bilanzgewinne durch die Gesellschafterin plankonform erfolgt, geht die Gesellschaft von einer Eigenkapitalquote von 53,5 % zum Ende des Geschäftsjahres 2016 aus. Rückstellungen, andere Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten bilden zusammen die verbleibenden 5,7 %.

Aus den geplanten Investitionen sowie deren Aktivierungsfähigkeit wird die Bewertung des Sachanlagevermögens von Wohn- und Geschäftsbauten in 2016 auf das 9,4fache der Jahresnettokaltmiete geplant. Bei der Bewertung der Verbindlichkeiten geht die Gesellschaft davon aus, dass sich zum 31.12.2016 ein Wert vom 4,3fachen der Jahresnettokaltmiete einstellt.

Zum Ende des Jahres 2014 unterzeichnete die Gesellschaft einen Vertrag zur Umstellung der unternehmensweit eingesetzten Softwarelösung GES auf das Nachfolgeprodukt Wodis Sigma des Systemanbieters Aareon Deutschland GmbH. Der Systemwechsel wird am 26.09.2016 stattfinden.

5 Risikobericht

5.1 Risikomanagementsystem

Die GWG ist mit ihren Planungs-, Portfolio- und Controllinginstrumenten in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und geeignete Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Eine enge Vernetzung von Vermietungs- und Investitionsstrategien ermöglicht dabei eine effiziente Risikosteuerung.

Zur Einhaltung der Vorgaben des Konzerntransparenzgesetzes (KonTraG) wird ein dafür entwickeltes Frühwarnsystem betrieben, welches über die wesentlichen Kennziffern der Sollmiete, des Leerstands sowie über finanzwirtschaftliche Kennziffern wie Verschuldungsgrad und Forderungsquoten die Risiken des Geschäftsbetriebes permanent erfasst und bei Abweichungen an die Geschäftsleitung berichtet.

5.2 Risiken

Die beendete Altschuldenhilferegelung stellt die Gesellschaft bei ihren Aufgaben für die nächsten Jahre vor die finanzielle Herausforderung, die noch bestehenden Altschulden zu bedienen. Im Fall von Teil- und Gesamtrückbauten in den Folgejahren werden die darauf lastenden Altschulden durch Eigenmittel der Gesellschaft bzw. aus dem Ertrag der verbleibenden Bestandsgebäude zu bedienen sein.

Im Stadtteil Halle-Neustadt wird bis 2030 ein Rückgang der Bevölkerung von 10 bis 12 Prozent prognostiziert. Durch die in 2015 zugenommene Immigration ist die Zuverlässigkeit dieser langfristigen Prognose nicht gesichert. Für die Gesellschaft kann dies bedeuten, dass ca. 1.000 Wohnungen durch Abriss und Rückbau bis 2030 vom Markt genommen werden müssen. Zur Vorbereitung dieses Umstrukturierungsprozesses hat die Gesellschaft ein Portfoliosystem installiert, welches die Zukunftsfähigkeit des Bestandes objektkonkret untersucht und daraus Perspektiven aufzeigt.

Die Gesellschaft geht weiterhin nicht davon aus, dass das bis zum Jahr 2016 befristete Förderprogramm „Stadtumbau-Ost“ in seiner aktuellen Form verlängert wird. Daraus entsteht zusätzlich das Risiko, dass der Abriss leerstehender Gebäude wegen fehlender Fördermittel in voller Höhe gewinnmindernd sein wird.

Aus dem steigenden Anteil an Mietern, die über ein sehr geringes Haushalts- oder Transfereinkommen verfügen, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Mietrückstandsquote und der Arbeitsumfang der Sozialbetreuer auch in 2016 weiter erhöhen werden.

Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat seit dem Jahr 2008 zur eigenen Haushaltskonsolidierung insgesamt € 47,6 Mio. Liquidität aus der Gesellschaft entnommen. Weitere Entnahmen der Gesellschafterin in den Folgejahren können nicht ausgeschlossen werden.

5.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

6 Chancenbericht

Durch zahlreiche Investitionen in der Stadt durch die öffentliche Hand und durch die private Wirtschaft ergeben sich Chancen, dass die Arbeitsplatzzahlen in 2016 leicht steigen. Es bleibt zu hoffen, dass sich daraus neue Ertragspotenziale auch für die GWG erzielen lassen.

Die GWG bewirtschaftet ihren Wohnungsbestand im Rahmen ihrer Ertragskraft in einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell und berücksichtigt dabei soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte. Der Bedarf an Investitionen wird auch zukünftig auf hohem Niveau bleiben müssen. Wesentliche Grundlage aller Aktivitäten ist immer die Wirtschaftlichkeit.

Das kommunale und soziale Engagement der Gesellschaft in der Quartiersentwicklung und in der Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement ist ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung der Wohnquartiere. Für die Gesellschaft besteht hier auch in Zukunft eine ihrer Hauptaufgaben, in deren Ergebnis für die Stadt Halle (Saale) eine Sozialrendite im engeren und Stadtrendite im weiteren Sinn erwirtschaftet wird.

Auch in den Folgejahren wird die Energieeffizienz des Gebäudebestandes weiter verbessert. Mit einer nachhaltigen Modernisierung dafür geeigneter Objekte leistet die Gesellschaft einen Beitrag zur weiteren Aufwertung ihres Bestandes und zum Klimaschutz.

Neue Ertragspotenziale ergeben sich aus dem Erwerb von Grundstücken, dem Neubau und der Entwicklung von Immobilien, auch außerhalb des Stadtteils Halle-Neustadt. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, das Immobilienportfolio weiter zu diversifizieren. Die Gesellschaft wird diese Strategie auch in den kommenden Jahren konsequent

weiterverfolgen. Das Kerngeschäft bleibt jedoch weiterhin die Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes in Halle-Neustadt.

Zu einer der besonderen Aufgaben der Gesellschaft zählt der Umgang mit älter und in Teilen ärmer werdenden Mietern. Diese wachsende Kundengruppe benötigt eine qualifizierte Betreuung und Begleitung im Alltag. Durch die auch in Zukunft fortzuführende Seniorenbetreuung und den Einsatz von Nachbarschaftshelfern stellt sich die GWG dieser Herausforderung mit dem Ziel, ihre Mieter möglichst lange in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu halten und damit ihre Kundschaft langfristig an sich zu binden.

Halle (Saale), 31. März 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jana Kozyk', written over a horizontal line.

Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Anlage 2

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

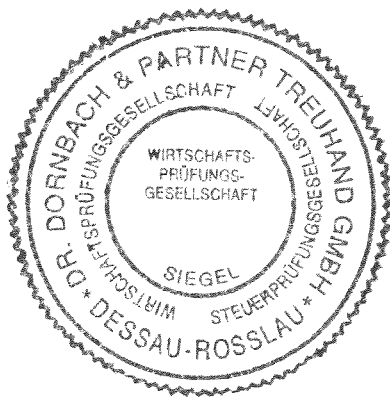
Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dessau-Roßlau, 31. März 2016



DR. DORNBACH & PARTNER TREUHAND GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Nitschke

Wirtschaftsprüfer



Balke

Wirtschaftsprüfer

Anlage 3

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, dem Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

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

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

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

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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