

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

Geschäftsjahr 2016

Jahresabschluss und Lagebericht

zum 31. Dezember 2016

Aktiva			Passiva		
	31.12.2016	31.12.2015		31.12.2016	31.12.2015
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	12.782.300,00	12.782.300,00
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	363.570,00	67.209,59	II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	171.349,29	III. Gewinnrücklagen		
	363.570,00	238.558,88	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.222.086,28	5.784.218,47
II. Sachanlagen			2. Andere Gewinnrücklagen	3.502.964,86	1.559.507,89
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	268.166.639,75	268.463.355,96		9.725.051,14	7.343.726,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.247.719,71	12.647.170,93	IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	145.087.410,98	145.087.410,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.078.978,64	5.005.673,70	V. Bilanzgewinn	3.940.810,32	3.943.456,97
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00		171.687.899,07	169.309.220,94
5. Technische Anlagen und Maschinen	410.796,00	293.489,00	B. Sonderposten		
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	941.913,11	676.161,14	Sonderposten für Investitionszulagen	7.859.879,05	8.067.929,34
7. Anlagen im Bau	2.608.990,27	2.458.054,83	C. Rückstellungen		
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.004.583,99	1. Steuerrückstellungen	394.415,00	189.810,86
	290.455.038,48	290.548.490,55	2. Sonstige Rückstellungen	589.054,71	1.023.779,14
III. Finanzanlagen				983.469,71	1.213.590,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00	D. Verbindlichkeiten		
	291.344.258,48	291.312.699,43	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.073.923,04	127.305.367,87
B. Umlaufvermögen			2. Erhaltene Anzahlungen	14.179.973,23	14.496.961,72
I. Vorräte			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	425.698,23	428.964,79
Unfertige Leistungen	13.473.669,93	13.660.377,29	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.619.660,62	2.663.774,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148.294,47	206.262,25
1. Forderungen aus Vermietung	79.477,95	88.260,77	6. Sonstige Verbindlichkeiten	206.755,05	206.203,63
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	23.000,00	(davon aus Steuern € 183.561,85; 31.12.2015 € 177.832,44)		
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	138,84	83,13	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.889,49; 31.12.2015 € 5.610,27)		
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.546,11	78.995,65		142.654.304,64	145.307.534,39
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	378.504,85	200.803,05			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.341.887,41	3.555.654,85	E. Rechnungsabgrenzungsposten	882.662,00	912.848,31
	3.849.555,16	3.946.797,45			
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	15.306.709,62	15.798.012,73			
	32.629.934,71	33.405.187,47			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	94.021,28	93.236,08			
	324.068.214,47	324.811.122,98		324.068.214,47	324.811.122,98
Treuhandvermögen	4.970.123,60	4.872.883,10	Treuhandverbindlichkeiten	4.970.123,60	4.872.883,10

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.037.897,33	46.471.400,02
b) aus Betreuungstätigkeit	53.713,12	53.430,58
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	963.036,50	905.322,58
	49.054.646,95	47.430.153,18
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	-186.707,36	419.188,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	123.345,38
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.420.880,46	4.722.406,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	26.361.203,34	24.398.249,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	755.435,85	709.532,19
	27.116.639,19	25.107.781,54
6. Rohergebnis	24.172.180,86	27.587.312,25
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.850.027,11	4.561.808,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 23.999,81; Vorjahr € 23.999,81)	932.565,62	893.051,65
	5.782.592,73	5.454.860,62
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.211.334,73	10.854.413,72
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.684.431,62	2.207.933,08
10. Erträge aus Beteiligungen	364.224,42	187.485,55
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	327.457,49	319.221,44
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 7.752,00; Vorjahr € 8.703,98)	4.384.709,47	4.938.836,05
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	408.693,87	230.684,53
14. Ergebnis nach Steuern	4.392.100,35	4.407.291,24
15. Sonstige Steuern	13.422,22	25.672,38
16. Jahresüberschuss	4.378.678,13	4.381.618,86
17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	437.867,81	438.161,89
18. Bilanzgewinn	3.940.810,32	3.943.456,97

**GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien
Halle-Neustadt mbH**

- im Folgenden GWG oder Gesellschaft genannt -

Halle (Saale)

Amtsgericht Stendal HRB 200071

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Inhaltsverzeichnis des Anhangs

	<u>Seite</u>
I. <u>Angaben zum Jahresabschluss</u>	
A. Allgemeine Angaben und Gliederung des Jahresabschlusses	5
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
C. Erläuterungen zur Bilanz	9
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	12
II. <u>Sonstige Angaben</u>	
A. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen	13
B. Abschlussprüferhonorare	13
C. Organe und Aufwendungen für Organe	13
D. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer	14
E. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	14
F. Sonstige Pflichtangaben	15
 <u>Anlage zum Anhang</u>	
Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens	16

I. Angaben zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben und Gliederung des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie des D-Markbilanzgesetzes (DMBiG) aufgestellt. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 wurde entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung des Jahresergebnisses erstellt.

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.

In Erweiterung des gesetzlichen Gliederungsschemas gemäß § 266 Abs. 3 HGB und der FormblattVO werden zusätzlich zur gesetzlichen Gliederung in der Bilanz die Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung der Posten "Rohergebnis" (Saldo der Posten gemäß § 275 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 HGB) ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Die Umsatzerlöse wurden durch die Neudefinition gemäß § 277 Abs. 1 HGB erheblich ausgeweitet. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

Die Kosten für Wohn-, Gewerbe- und sonstige Einheiten in Eigennutzung der Gesellschaft werden unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie sonstigen Steuern ausgewiesen. Bisher erfolgte der Ausweis als Erlösschmälerungen unter den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bzw. in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Die Vorjahreszahlen wurden zur Herstellung der Vergleichbarkeit angepasst.

Erstmalig werden die Kosten für unbebaute Grundstücke unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern ausgewiesen. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen bei den betroffenen Posten angepasst.

Die planmäßigen Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen wurden bisher mit den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen verrechnet. Ab dem Geschäftsjahr 2016 werden die Auflösungsbeträge in den sonstigen betrieblichen Erträgen dargestellt. Die Vorjahreswerte wurden bei den betroffenen Posten entsprechend angepasst.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte werden nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertungsmethoden werden im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr angewandt. Abweichend von den Vorjahren wird von dem Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 S. 3 HGB ab dem Geschäftsjahr 2016 nicht mehr Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen.

Die Werte für zum 1. Juli 1990 im Bestand befindlichen Grund und Bodens sowie 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.

Hergestellte Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden auf Einzelkostenbasis zuzüglich angemessener Gemeinkostenzuschläge, soweit diese für die Herstellung notwendig sind, bewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Herstellungskosten angesetzt.

Voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

In der Position "Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (Einzelkosten, angemessene Gemeinkosten) unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Risiken sowie der Leerstand werden dabei durch angemessene Wertabschläge berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen sind nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Forderungen und sonstige Aktiva

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.

Der Ansatz der sonstigen Aktiva erfolgt zu Nennwerten.

Sonderposten

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 Wohngebäude.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, 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 Jubiläumswendungen 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 3,24 % (Stand 31.12.2016) 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.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bilanziert.

Latente Ertragsteuern

Die Ermittlung der latenten Ertragsteuern resultiert aus den Unterschiedsbeträgen handelsrechtlicher und steuerlicher Wertansätze (temporäre Differenzen) und den Steuerminderungsansprüchen, die sich aus der zu erwartenden Nutzung bestehender Verlustvorträge in Folgejahren ergeben und deren Realisierung wahrscheinlich ist.

Die latenten Steuern werden gemäß der für die Gesellschaft geltenden Steuersätze ermittelt. 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.

Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB werden nach den für Verbindlichkeiten geltenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme ausgewiesen. Die Risikoeinschätzung der Inanspruchnahme erfolgt auf der Grundlage vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung (Finanzanlagen) in Höhe von 100 % an der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH mit Sitz in Halle (Saale). Zum 31. Dezember 2016 weist das Tochterunternehmen ein Eigenkapital in Höhe T€ 526 und ein Jahresergebnis von T€ 364 aus, welches aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages in voller Höhe an die Gesellschafterin abgeführt wird.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen den Gewinnabführungsanspruch gegen die BHT für das Geschäftsjahr 2016 (T€ 364) und organschaftliche Steuern (T€ 14).

Forderungen gegenüber der Gesellschafterin bestehen in Höhe von T€ 140.

Latente Ertragsteuern

Für die Ermittlung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 31,575 % zugrunde gelegt. Hierbei werden die Körperschaftsteuer von 15 %, der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf Körperschaftsteuer und die Gewerbebeertragsteuer von 15,75 % nach aktuellem Hebesatz von 450 % (Gewerbsteuerermesszahl 3,5 %) berücksichtigt.

Die ermittelten latenten Steuern beruhen auf temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen 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 auf Grundstücke mit Wohnbauten,
- der Inanspruchnahme der erhöhten Absetzung gemäß § 7i EStG auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten 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.

Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Aktivsaldo latenter Steuern in Höhe von T€ 5.614 für den der Ansatz in der Bilanz unterblieben ist.

Eigenkapital

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 4.378.678,13 ab. Gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 437.867,81 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Geschäftsführerin schlägt vor, den im Jahresabschluss der GWG ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 2.000.000,00 an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 1.940.810,32 auf neue Rechnung vorzutragen.

Rückstellungen

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Personalaufwendungen (T€ 203), Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungen (T€ 97), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 71) und Prozessrisiken (T€ 66).

Aus der Umstellung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen im Rahmen des BilMoG zum 1. Januar 2010 resultiert aufgrund der Ausübung des Beibehaltungswahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB zum 31. Dezember 2016 noch eine Rückstellungsüberdeckung von T€ 3 (31. Dezember 2015 T€ 1).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	mit einer Restlaufzeit von		
	bis zu einem Jahr (31.12.2015)	mehr als einem Jahr (31.12.2015)	mehr als fünf Jahre (31.12.2015)
	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.052 (8.441)	116.022 (118.864)	75.693 (82.293)
Erhaltene Anzahlungen	14.180 (14.497)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	426 (429)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.280 (2.315)	340 (349)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148 (206)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	207 (206)	0 (0)	0 (0)
	26.293 (26.094)	116.362 (119.213)	75.693 (82.293)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 125.074 gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen in Höhe von T€ 427.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen der BHT (T€ 148, 31. Dezember 2015: T€ 206).

Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 35. Diese entfallen auf ein direktes Zahlungsaval in Höhe von T€ 30 für die Handballbundesligavereinigung Frauen e. V., Dortmund und auf ein direktes Mietaval von T€ 5.

Mit einer Inanspruchnahme aus den Bürgschaften wird nicht gerechnet, da der Schuldner finanziell in der Lage ist, seine Verpflichtungen termingerecht nachzukommen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Hausbewirtschaftung (T€ 48.038), aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 963) und aus Betreuungstätigkeit (T€ 54).

Außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den Umsatzerlösen sind aperiodische Erträge ausgewiesen. Sie betreffen Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgewertete Forderungen aus Vermietung (T€ 85) und erstattete Grundsteuer aus Erlassanträgen 2015 (T€ 18).

Außergewöhnliche Erträge betreffen das Wertauffolungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB mit T€ 821 Zuschreibungen auf ein Grundstück mit Wohnbauten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage in Höhe von T€ 208 und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von T€ 112 ausgewiesen.

Weitere periodenfremde Erträge resultieren insbesondere aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (T€ 95), nachträgliche Aktivierungen von Sachanlagevermögen (T€ 94), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 38) sowie dem Verkauf von Grundstücken (T€ 35) und sonstige aperiodische Erträge (T€ 15).

In dem Posten Löhne und Gehälter sind vom Unternehmen übernommene Beitragszahlungen zur Sozialversicherung für Vorjahre in Höhe von T€ 2 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 218 ausgewiesen.

In den Sonstigen Steuern sind Erstattungen aus Umsatzsteuer (T€ 8) für die Vorjahre 2014 und 2015 enthalten.

Abschreibungen

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf das Sachanlagevermögen (T€ 248) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert beziehen sich mit T€ 152 auf Grundstücke mit Wohnbauten, darunter ein Wohngebäude mit T€ 50. Auf ein unbebautes Grundstück war eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 96 vorzunehmen.

II. Sonstige Angaben

A. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen für das Bestellobligo für Investitionen in Höhe von T€ 4.861.

B. Abschlussprüferhonorare

Für den Abschlussprüfer wurden gemäß § 285 Nr. 17 HGB folgende Honorare (Gesamtvergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

- Abschlussprüfungsleistungen (T€ 25)
- Sonstige Leistungen (T€ 19).

C. Organe und Aufwendungen für Organe

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 der Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen
Herr Gernot Töpper	Rechtsanwalt Rechtsanwaltskanzlei Töpper
Herr Dr. Sebastian Kranich (bis 31. August 2016)	Pfarrer Kirchenkreis Halle der EKM
Herr Marko Rupsch (ab 1. September 2016)	Referent Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Stadtrat der Stadt Halle (Saale)

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von T€ 16 als Aufwand erfasst.

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.

D. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 105 Arbeitnehmer (darunter 11 gewerbliche Arbeitnehmer).

E. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine Ereignisse statt, die die Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr 2016 nachträglich beeinflussen.

F. Sonstige Pflichtangaben

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

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

Halle (Saale), den 27. März 2017

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

Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Um- buchungen	Stand 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	433.924,06	287.786,54	163.025,77	171.349,29	730.034,12	366.714,47	162.164,83	162.415,18	0,00	0,00	366.464,12	363.570,00	67.209,59
2. Geleistete Anzahlungen	171.349,29	0,00	0,00	-171.349,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171.349,29
	605.273,35	287.786,54	163.025,77	0,00	730.034,12	366.714,47	162.164,83	162.415,18	0,00	0,00	366.464,12	363.570,00	238.558,88
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	418.345.320,72	2.509.885,63	289.985,77	2.898.522,34	423.463.742,92	149.881.964,76	6.352.608,29	116.745,64	820.724,24	0,00	155.297.103,17	268.166.639,75	268.463.355,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.839.870,28	1.210.492,00	446.259,37	-491.612,10	24.112.490,81	11.192.699,35	361.367,47	446.257,37	0,00	-243.038,35	10.864.771,10	13.247.719,71	12.647.170,93
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.874.007,46	1.070,00	0,00	410.824,92	12.285.902,38	6.868.333,76	95.551,63	0,00	0,00	243.038,35	7.206.923,74	5.078.978,64	5.005.673,70
4. Bauten auf fremden Grundstücken	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	141.541,48	0,00	0,00	491.541,48	56.511,00	24.234,48	0,00	0,00	0,00	80.745,48	410.796,00	293.489,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.738.018,33	481.482,23	177.374,94	0,00	2.042.125,62	1.062.179,42	215.408,03	177.374,94	0,00	0,00	1.100.212,51	941.913,11	675.838,91
7. Anlagen im Bau	2.458.054,83	2.050.112,64	86.026,03	-1.813.151,17	2.608.990,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.608.990,27	2.458.054,83
8. Geleistete Anzahlungen	1.004.583,99	0,00	0,00	-1.004.583,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.004.583,99
	459.799.227,21	6.394.583,98	999.646,11	0,00	465.194.165,08	169.251.058,89	7.049.169,90	740.377,95	820.724,24	0,00	174.739.126,60	290.455.038,48	290.548.168,32
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
	460.930.150,56	6.682.370,52	1.162.671,88	0,00	466.449.849,20	169.617.773,36	7.211.334,73	902.793,13	820.724,24	0,00	175.105.590,72	291.344.258,48	291.312.377,20

Anlagen

Anlage 1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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	3
2.4	Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	8
3	Prognosebericht.....	10
4	Risikobericht	11
4.1	Risikomanagementsystem	11
4.2	Risiken.....	12
4.3	Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	12
5	Chancenbericht.....	12

1 Grundlagen des Unternehmens

Für die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsschichten 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. Aus den bewirtschafteten Mietwohnungen werden 97 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 solides Wachstum auch in 2016 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wurde nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr in 2016 um 1,9 Prozent gesteigert. Für das Folgejahr werden von verschiedenen Forschungsinstituten sowie von der Bundesregierung Wachstumsraten von über einem Prozent prognostiziert.

Die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft** stellt einen der **größten Wirtschaftszweige in Deutschland** dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich in 2016 auf 307 Milliarden €. Das entspricht einem Anteil von **11 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung**. Die Wachstumsraten in der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft fallen mit 0,8 Prozent im Berichtsjahr sowie mit 0,9 Prozent im Vorjahr tendenziell etwas geringer aus als die gesamtdeutschen Wachstumsraten. Sie sind jedoch wesentlich robuster gegenüber konjunkturellen Schwankungen.

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 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 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 ihre 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.

Die Stadt Halle (Saale) kann seit mehreren Jahren in Folge einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Im Jahr 2016 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.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale):

	Einwohner mit Hauptwohnsitz				
	31.12.2006	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Stadt Halle (Saale)	233.874	232.705	233.552	238.321	239.738
davon Halle-Neustadt	48.931	44.159	44.198	45.025	45.918

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Das durchschnittliche Alter der Einwohner in der gesamten Stadt Halle (Saale) ist mit 44,9 Jahren (per 31.12.2016) etwas geringer als das Durchschnittsalter der Halle-Neustädter, welches bei 46,6 Jahren (per 31.12.2016) liegt.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2016 erneut sehr erfolgreich und erzielte einen Jahresüberschuss von 4.379 T€. Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2016 eingestellten Zielwert von 3.042 T€ für das Jahresergebnis ergibt sich somit eine positive Abweichung von 1.337 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. Die Abweichung ist im Wesentlichen auf nicht geplante Veräußerungen von zwei Wohngebäuden sowie dem hohen Beteiligungsergebnis der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH zurückzuführen.

2.3.2 Unternehmensentwicklung

Als städtischer Vermieter bewirtschaftet die GWG in Halle-Neustadt rund ein Drittel des Wohnungsbestandes und ist damit unverändert das bestimmende Wohnungsunternehmen in Halles größtem Stadtteil.

Die Veränderung der Haushaltsgrößen und gleichzeitige Zunahme der älteren Einwohner hat die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit und auch in 2016 stark verändert. Waren in Sachsen-Anhalt in den 1990er Jahren noch durchschnittlich 29 Prozent aller Haushalte durch Singles bewohnt, stieg diese Zahl gemäß letztem Mikrozensus bis 2015 auf 37 Prozent an. Auch die rückläufige Zahl von durchschnittlich in einem Haushalt lebenden Personen ist mit 1,89 Personen deutlich niedriger als noch in 1995 mit 2,28 Personen.

Quantitative und qualitative Anpassungen des Wohnungsangebotes sind nach Auffassung der Gesellschaft auch weiterhin erforderlich, um zukünftig erfolgreich am Wohnungsmarkt agieren zu können.

Die Bevölkerungsgruppe der Senioren im Alter von über 60 Jahren 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, Studenten und Berufsschüler ist in gleichem Maße für die GWG bedeutsam, um den Altersdurchschnitt der Mieter in ihrem Wohnungsbestand weiter zu stabilisieren.

Mit dem „Wohngucker“, einem Ladengeschäft im nahe gelegenen Neustadt Centrum, startete die Gesellschaft in 2016 ein Projekt, um für ihre Kunden in und außerhalb der gewöhnlichen Öffnungszeiten Ansprechpartner bereitzuhalten, den Stadtteil Halle-Neustadt zu bewerben und über aktuelle Bauprojekte zu informieren. Zielgruppe für den Wohngucker sind Bestandskunden und Interessenten, die sich bereits langfristig vor ihrem Wohnungswechsel über Angebote der GWG informieren können.

Als Beitrag zur Stabilisierung des sozialen Gefüges in Halle-Neustadt unterstützt die GWG auch weiterhin zahlreiche Familien- und Jugendprojekte freier Träger und Sportvereine, wie bspw. den FC Halle-Neustadt e.V, die „Grüne Villa“ im Herzen von Halle-Neustadt oder den CVJM beim Betrieb von drei Kindertreffpunkten „Schnitte“.

Im professionellen Sport unterstützt die GWG unverändert den SV Union Halle-Neustadt e.V. als Hauptsponsor der Frauen-Handballmannschaft, die Basketballerinnen vom SV Halle e.V.,

den Eishockeysportverein MEC Halle 04 e.V. und seit 2016 den Halleschen Fußballclub e.V. als Co-Sponsor.

2.3.3 Bestandsentwicklung

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2016 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)
Wohneinheiten	9.708	545.692	9.684	545.214
Gewerbeeinheiten	110	22.837	110	22.837
	9.818	568.529	9.794	568.051

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag zehn Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) mit insgesamt 270 Wohnungen auf einer Fläche von 16.655 m².

Durch die kontinuierliche Verbesserung des marktaktiven Kernbestandes ist es der Gesellschaft gelungen, den Anteil nicht vermieteter Wohnungen und Gewerberäume von 4,9 Prozent per 31.12.2015 auf **4,3 Prozent per 31.12.2016** zu reduzieren. Die durch den Leerstand im Jahr 2016 verursachte **Erlösschmälerung an der Sollmiete** betrug **4,2 Prozent** (5,1 Prozent im Jahr 2015). Der Leerstand des gesamten Bestandes der Gesellschaft konnte ebenfalls stichtagsbezogen auf 9,2 Prozent (9,9 Prozent per 31.12.2015) verringert werden.

Die Gesellschaft investierte auch in 2016 umfangreich in den Wohnungsbestand. Insgesamt 17 Mio. € wurden für Bauprojekte, zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Sanierung und Modernisierung des GWG-Bestandes umgesetzt.

Wie bereits in den Vorjahren legte die Gesellschaft auch in 2016 wieder 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.

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

Der in 2015 begonnene Neubau einer Wohn- und Gewerbeimmobilie Am Steintor 9 wurde planmäßig im September 2016 abgeschlossen und zum 1.10.2016 erfolgreich vermietet.

Mit dem Ankauf einer weiteren leerstehenden Immobilie im Myrtenweg 1a hat die Gesellschaft die Grundlage geschaffen, um auch in der nördlichen Neustadt demenzerkrankten Menschen sowie deren Angehörigen voraussichtlich ab 2019 Betreuung und Wohnung am gleichen Ort in Kombination anbieten zu können.

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 einem weiteren Wohngebäude die Kochgasversorgung entfernt und die Leistungsfähigkeit der elektrischen Anschlüsse erhöht. Beide städtische Unternehmen profitieren langfristig von dieser Strategie.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2016 getätigten Ausschreibungen konnten ca. 85 Prozent der beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen an Firmen innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt vergeben werden.

Im Wesentlichen wurden folgende größere Baumaßnahmen im Jahr 2016 realisiert:

- Komplexer Umbau mit Teilabbruch Azaleenstraße 1-9 (Fertigstellung in 2017),
- Energetische Sanierung Punkthochhaus Am Tulpenbrunnen 7,
- Anbau von Aufzügen und Balkonen Burger Hof 6-13,
- Sanierung von Leerwohnungen im Rahmen der Neuvermietung.

Im Geschäftsjahr wurde begonnen, neben der seit vielen Jahren realisierten Verbesserung des Wohnraums durch Individualsanierung, umfangreiche Instandsetzungen der Gebäudehülle sowie der Treppenhäuser im Wohnungsbestand vorzunehmen. Dieses Investitionsprogramm wird in den nächsten Jahren weiter fortgesetzt. Die GWG verfolgt damit das Ziel, ihre Quartiere optisch und baulich aufzuwerten.

Die Gesellschaft veräußerte in 2016 ein Wohngebäude. Der Eigentumsübergang vollzog sich zum 1.1.2017. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2016 sieben Eigentumswohnungen verkauft.

2.3.4 Mietenentwicklung

Der Zweck des Unternehmens ist eine sichere und **sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung** breiter Schichten der Bevölkerung, auch einkommensschwacher Bürger. Zur **Sicherung der wirtschaftlichen Existenz** ist dennoch im Rahmen einer moderaten Mietpreisgestaltung 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 **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.

Das **intensive Forderungsmanagement** der Gesellschaft ermöglichte per 31.12.2016 eine **Mietenrückstandsquote** von **0,7 Prozent** (0,8 Prozent per 31.12.2015). Die Gesellschaft hatte zum Stichtag offene Mietforderungen in Höhe von 350 T€ (386 T€ per 31.12.2015) zu verzeichnen.

2.3.5 Personalentwicklung und Familienfreundlichkeit

In der Gesellschaft arbeiteten per 31.12.2016 insgesamt 118 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter acht Auszubildende sowie drei geringfügig Beschäftigte. 58,5 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, welche Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen und fördern. Flexible Arbeitszeiten, Jahresarbeitszeitkonten sowie individuelle Fördermaßnahmen für die Beschäftigten sind Eckpfeiler dieser familienbewussten Personalpolitik.

2.3.6 Stadtentwicklung in Halle (Saale)

Das Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale) wurde auch in 2016 wieder intensiv von der GWG mitgestaltet. Die Gesellschaft leitete weiterhin die „Arbeitsgruppe Halle-Neustadt“, die auf eine unternehmensübergreifende Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung orientiert und mehrfach im Jahr berät. Das wohnungspolitische Konzept, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie die Entwicklung des Mietspiegels waren wichtige Themen in der Netzwerkarbeit.

2.3.7 Ergebnis der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH

Die Tochtergesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 364 T€ (geplant: 110 T€, Vorjahr: 187 T€). Die Planabweichung ist auf ertragswirksame Einmaleffekte im Geschäftsjahr 2016 zurückzuführen.

2.3.8 Stadttrendite

Die GWG beurteilt im Rahmen des Unternehmenserfolgs bereits seit 2005 ihre Leistungen zur Stadttrendite. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernimmt die Gesellschaft Verantwortung für die Stadt, weit über die formale Erfüllung des Wohnraumversorgungsauftrags hinaus. Die Stadttrendite beinhaltet Leistungen, die langfristig Vorteile für das Unternehmensergebnis bewirken, aber auch zu einem wesentlichen Anteil positive Effekte für die Stadt Halle (Saale) bringen. Die Stadttrendite 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 2016 mit einem Jahresüberschuss von 4.379 T€ ab, der überwiegend aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung weist einen Überschuss in Höhe von 8.572 T€ aus, der sich gegenüber dem Vorjahr um 1.362 T€ verringert hat. Dies ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen zurück zu führen.

Das negative Finanzergebnis von 3.693 T€ resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen für die Darlehen der Gesellschaft, denen (im Ergebnis des derzeitigen Zinsniveaus) nur unwesentliche Zinserträge gegenüber stehen. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf rückläufige Zinsaufwendungen in Höhe von 554 T€ (durch Umschuldungen und Prolongationen von Darlehen) zurückzuführen. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 38,7 Prozent.

Insbesondere der Rückgang außerplanmäßiger Abschreibungen führte zu einem verbessertem neutralen Ergebnis in Höhe von 572 T€.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2016 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalverzinsung gegeben. Die Gesamtkapitalrentabilität für das Geschäftsjahr 2016 beträgt 2,7 Prozent.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft stellte sich auch im Geschäftsjahr 2016 positiv dar. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Hauptgeschäftes zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 13.445 T€ (Vorjahr: 14.479 T€) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 5.795 T€ zu decken. Planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen für die aufgenommenen Darlehen von 12.962 T€ sowie Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin von 2.000 T€ führten trotz Neuvaluierungen zu einem Mittelabfluss im Bereich der Finanzierungstätigkeit von 8.141 T€. Danach ergab sich insgesamt ein Mittelabfluss in 2016, was zu einem Rückgang des Finanzmittelfonds um 491 T€ am Ende der Periode führte.

2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr 2015 um 743 T€ verringert.

Auf der Aktivseite war insbesondere bei den flüssigen Mitteln (um 491 T€) und den unfertigen Leistungen (um 186 T€) ein Rückgang zu verzeichnen. Die Passivseite verringerte sich vor allem im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (um 2.262 T€) – hier vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der planmäßigen Tilgungen um 8.577 T€, die durch Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 6.654 T€ erhöht wurden.

Einem durchschnittlichen Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten von 487,89 € je qm stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von 216,82 € 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 Investitionszulage / Gesamtkapital) wird mit 55,4 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 2016:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m ² monatlich	5,04	4,93
Erlösschmälerung der Sollmiete	Prozent	4,2	5,3
Verschuldungsgrad	Prozent	38,6	41,6
Eigenkapitalquote	Prozent	55,4	53,5
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	2,7	2,3

3 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 2017 in Höhe von 2,0 Mio. € geplant. Bei einer veränderten Ausschüttungshöhe sind die im Folgenden bezifferten Prognosewerte unter Vorbehalt zu sehen.

Für 2017 erwartet die Gesellschaft wieder eine Erhöhung der Bevölkerungszahl von Halle (Saale) und dem für die GWG relevantesten Stadtteil Halle-Neustadt. Der Zuwachs wird jedoch durch die stagnierende Zahl von Migranten und Asylsuchenden nicht mehr das Niveau der beiden Vorjahre erreichen. In der Vergangenheit leerstehende Wohngebäude im Stadtgebiet von Halle-Neustadt wurden durch deren Eigentümer in den letzten Jahren schrittweise wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Die GWG erwartet, dass aus diesem verbreiterten Wohnungsangebot lediglich eine Binnenwanderung von Wohnungsmietern im Stadtgebiet zu verzeichnen sein wird. Der hinzugekommene Wohnungsbestand weist keine großen Potenziale auf, um den Zuzug aus dem Umland zu befördern.

Für die Umsatzerlöse aus Sollmieten wird in 2017 ein Wert von 35,0 Mio. € erwartet, was einer voraussichtlichen Durchschnittsmiete von 5,06 € je m² im Monat entspricht. Die Gesellschaft geht weiterhin von einer Erlösschmälerung der Sollmieten in Höhe von 4,7 % in 2017 aus. Der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund wird sich voraussichtlich langfristig erhöhen.

Die Gesellschaft wird in 2017 neue Kreditverbindlichkeiten in Höhe von voraussichtlich 17,6 Mio. € aufnehmen und damit den Verschuldungsgrad anheben. Ein Anteil von 9,3 Mio. € sind dabei Valutierungen von Kreditmitteln aus Vertragsabschlüssen im Geschäftsjahr 2016. Unter der Voraussetzung, dass die Verwendung der Bilanzgewinne durch die Gesellschafterin mit den eigenen Planansätzen einhergeht, erreicht die Gesellschaft eine Eigenkapitalquote von voraussichtlich 53,6 % zum Ende des Geschäftsjahres 2017.

Aus den geplanten Investitionen sowie deren Aktivierungsfähigkeit wird die Bewertung des Sachanlagevermögens von Wohn- und Geschäftsbauten in 2017 auf das 9,0fache der Jahresnettokaltmiete geplant. Bei der Bewertung der Verbindlichkeiten geht die Gesellschaft davon aus, dass sich zum 31.12.2017 ein Wert in Höhe des 4,1fachen der Jahresnettokaltmiete einstellt.

4 Risikobericht

4.1 Risikomanagementsystem

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 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 Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (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.

4.2 Risiken

Die beendete Altschuldenhilferegulierung 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 seit 2015 erhöhte Immigration ist dieser Wert möglicherweise nicht mehr zutreffend. Für die Gesellschaft kann dies dennoch 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. Mittelfristig sieht die Gesellschaft kein weiteres Erfordernis zum Abriss von eigenen Wohngebäuden.

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 2017 weiter erhöhen werden. Damit einher geht auch ein steigender Anteil an kaum oder nicht einbringlichen Mietforderungen.

Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat im Zeitraum von 2008 bis 2016 zur eigenen Haushaltskonsolidierung knapp 50 Mio. € aus der Gesellschaft entnommen. Weitere Entnahmen der Gesellschafterin in den Folgejahren können nicht ausgeschlossen werden.

4.3 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

5 Chancenbericht

Seit 2015 vollzieht die deutsche Wirtschaft eine vor allem durch das Zinstief beförderte Konjunktur. Infolge zahlreicher Investitionen in der Stadt durch die öffentliche Hand und

durch die private Wirtschaft werden die Arbeitsplatzzahlen in 2017 voraussichtlich leicht steigen. Für die Gesellschaft ergibt sich daraus die Chance, dass der Prozentsatz ihrer Bestandsmieter, die selbst ihre Miete erwirtschaften können, ansteigt.

Die GWG bewirtschaftet ihren Wohnungsbestand im Rahmen ihrer Ertragskraft in einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell und berücksichtigt dabei soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte. Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sind weiterhin verstärkte Aktivitäten zu verzeichnen, von denen die Gesellschaft auch in 2017 partizipieren kann. 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 weiterhin die Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes in Halle-Neustadt.

Zu den Herausforderungen der Gesellschaft zählt der Umgang mit älter und in Teilen ärmer werdenden Mietern. Diese wachsende Kundengruppe benötigt eine qualifizierte Betreuung und Begleitung im Alltag. Die seit Jahren erfolgreich agierende Seniorenbetreuung ist die Basis für eine langfristige Mieterbindung.

Halle (Saale), 27. März 2017



Jana Kozyk
Geschäftsführerin

Anlage 2

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

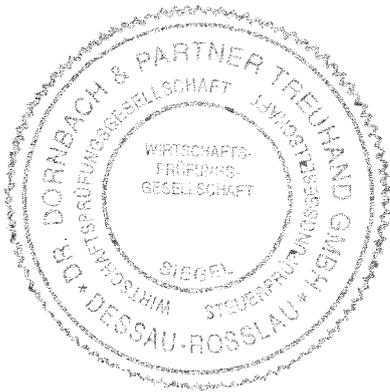
Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dessau-Roßlau, 7. April 2017



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, den 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 Fehlschlägen 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.