

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

Geschäftsjahr 2017

Jahresabschluss und Lagebericht zum

31. Dezember 2017

**DR. DORNBACH & PARTNER TREUHAND GMBH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft  
**DESSAU-ROßLAU**

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

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva			Passiva		
	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	12.782.300,00	12.782.300,00
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	219.541,00	363.570,00	II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	267.069.407,17	268.166.639,75	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.391.150,00	6.222.086,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.494.729,71	13.247.719,71	2. Andere Gewinnrücklagen	3.502.964,86	3.502.964,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.887.388,36	5.078.978,64		9.894.114,86	9.725.051,14
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00	IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	145.087.410,98	145.087.410,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	379.484,00	410.796,00	V. Bilanzgewinn	6.576.033,07	3.940.810,32
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.016.624,88	941.913,11		<b>174.492.185,54</b>	<b>171.687.899,07</b>
7. Anlagen im Bau	2.023.527,93	2.608.990,27	<b>B. Sonderposten</b>		
8. Geleistete Anzahlungen	11.889.670,08	0,00	Sonderposten für Investitionszulagen	<b>7.652.312,20</b>	<b>7.859.879,05</b>
	300.760.833,13	290.455.038,48	<b>C. Rückstellungen</b>		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	580.402,50	394.415,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00	2. Sonstige Rückstellungen	548.541,04	589.054,71
	<b>301.506.024,13</b>	<b>291.344.258,48</b>		<b>1.128.943,54</b>	<b>983.469,71</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.726.058,02	125.073.923,04
Unfertige Leistungen	13.373.872,54	13.473.669,93	2. Erhaltene Anzahlungen	14.486.897,39	14.179.973,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	529.664,35	425.698,23
1. Forderungen aus Vermietung	100.590,71	79.477,95	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.677.078,03	2.619.660,62
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.694,52	138,84	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	136.914,09	148.294,47
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	236.180,40	49.546,11	6. Sonstige Verbindlichkeiten	799.213,66	206.755,05
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	291.503,48	378.504,85	(davon aus Steuern € 728.575,43; 31.12.2016 € 183.561,85)		
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.972.927,23	3.341.887,41	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 21.907,83; 31.12.2016 € 4.889,49)		
	3.614.896,34	3.849.555,16		<b>147.355.825,54</b>	<b>142.654.304,64</b>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.831.320,74	15.306.709,62		<b>859.923,43</b>	<b>882.662,00</b>
	<b>29.820.089,62</b>	<b>32.629.934,71</b>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>163.076,50</b>	<b>94.021,28</b>			
	<b>331.489.190,25</b>	<b>324.068.214,47</b>		<b>331.489.190,25</b>	<b>324.068.214,47</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>5.019.158,74</b>	<b>4.970.123,60</b>	<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>5.019.158,74</b>	<b>4.970.123,60</b>

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017**

	2017	2016
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.425.094,76	48.037.897,33
b) aus Betreuungstätigkeit	58.945,22	53.713,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.039.180,49	963.036,50
	<b>49.523.220,47</b>	<b>49.054.646,95</b>
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	-99.797,39	-186.707,36
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.241.021,02	2.420.880,46
	<b>53.664.444,10</b>	<b>51.288.820,05</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	25.565.112,73	26.361.203,34
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	874.713,21	755.435,85
	<b>26.439.825,94</b>	<b>27.116.639,19</b>
5. Rohergebnis	<b>27.224.618,16</b>	<b>24.172.180,86</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.100.670,46	4.850.027,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 23.999,81; Vorjahr € 23.999,81)	985.015,96	932.565,62
	<b>6.085.686,42</b>	<b>5.782.592,73</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.708.793,32	7.211.334,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.490.285,12	2.669.383,27
9. Erträge aus Beteiligungen	285.366,17	364.224,42
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.912,78	327.457,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 6.345,00; Vorjahr € 7.752,00)	4.002.983,00	4.384.709,47
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	450.381,99	408.693,87
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.822.767,26</b>	<b>4.407.148,70</b>
14. Sonstige Steuern	18.480,79	28.470,57
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>4.804.286,47</b>	<b>4.378.678,13</b>
16. Gewinnvortrag	1.940.810,32	0,00
17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	<b>169.063,72</b>	<b>437.867,81</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>6.576.033,07</b>	<b>3.940.810,32</b>

**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 2017**

## Inhaltsverzeichnis des Anhangs

	<u>Seite</u>
I. <u>Angaben zum Jahresabschluss</u>	
A. Allgemeine Angaben und Gliederung des Jahresabschlusses	5
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	5
C. Erläuterungen zur Bilanz	8
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	11
II. <u>Sonstige Angaben</u>	
A. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen	12
B. Abschlussprüferhonorare	12
C. Organe und Aufwendungen für Organe	12
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	14
 <u>Anlage zum Anhang</u>	
Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens	15

## I. Angaben zum Jahresabschluss

### A. Allgemeine Angaben und Gliederung des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 2017 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 der 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 Ausweisstetigkeit wurde gewahrt.

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

Die Grundsteuer für ein Gebäude in Eigennutzung wird unter sonstigen Steuern ausgewiesen. Im vergangenen Jahr erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Vorjahreszahlen wurden zur Herstellung der Vergleichbarkeit angepasst.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte werden nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertungsmethoden werden unverändert gegenüber dem Vorjahr angewandt.

#### 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 Boden 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.

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.

#### 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 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 2,80 % (Stand 31.12.2017) zugrunde gelegt. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (Vereinfachungsregel) wurde eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Eine erwartete jährliche Einkommenssteigerung von 3,00 % und eine jährliche Steigerung der SV-Bemessungsgrenzen von 2,50 % 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 2017 weist das Tochterunternehmen ein Eigenkapital in Höhe T€ 526 und ein Jahresergebnis von T€ 285 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 2017 (T€ 285) und organschaftliche Steuern (T€ 6).

#### 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 Gewerbeertragsteuer 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
- steuerlich nicht anerkannten Zuschreibungen 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€ 7.190 für den der Ansatz in der Bilanz unterblieben ist.

#### Eigenkapital

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 4.804.286,47 ab. Gemäß § 20 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 169.063,72 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist in Höhe der Hälfte des Stammkapitals von € 6.391.150,00 dotiert.

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 € 4.576.033,07 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### Rückstellungen

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Personalaufwendungen (T€ 186), Aufwendungen für Jahresschluss und Prüfung (T€ 94), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 74) und Prozessrisiken (T€ 71).

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 2017 noch eine Rückstellungsüberdeckung von T€ 2 (31. Dezember 2016 T€ 3).

## Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	mit einer Restlaufzeit von		
	bis zu einem Jahr (31.12.2016)	mehr als einem Jahr (31.12.2016)	mehr als fünf Jahren (31.12.2016)
	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.568 (9.052)	118.158 (116.022)	75.559 (75.693)
Erhaltene Anzahlungen	14.487 (14.180)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	530 (426)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.363 (2.280)	314 (340)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	137 (148)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	799 (207)	0 (0)	0 (0)
	<b>28.884</b> (26.293)	<b>118.472</b> (116.362)	<b>75.559</b> (75.693)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 128.726 gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin bestehen in Höhe von T€ 399.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Lieferungen und Leistungen der BHT (T€ 134, 31. Dezember 2016: T€ 148).

## Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 35. Diese entfallen auf ein direktes Zahlungsveraval 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€ 48.425), aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 1.039) und aus Betreuungstätigkeit (T€ 59).

### Außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den Umsatzerlösen sind aperiodische Erträge ausgewiesen. Sie betreffen Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgewertete Forderungen aus Vermietung (T€ 55) und andere Lieferungen und Leistungen (T€ 11) sowie erstattete Grundsteuer aus Erlassanträgen 2016 (T€ 9).

Außergewöhnliche Erträge betreffen das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB mit T€ 2.045 Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten. Weitere Zuschreibungen wurden auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (T€ 459) und auf unbebaute Grundstücke mit T€ 253 vorgenommen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen in Höhe von T€ 208 und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von T€ 11 ausgewiesen.

Weitere periodenfremde Erträge wesentlicher Art betreffen den Verkauf von Grundstücken (T€ 163), Ausbuchung von Verbindlichkeiten (T€ 44), die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 23) und sonstige aperiodische Erträge (T€ 19).

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind aperiodische Betriebskosten von T€ 19 und Instandhaltungsaufwendungen (T€ 5) enthalten.

In dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von T€ 258 enthalten.

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erstattungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für die Jahre 2013 bis 2015 von T€ 31 ausgewiesen.

In den Sonstigen Steuern sind Umsatzsteuererstattungen in Höhe von T€ 6 für das Vorjahr 2016 enthalten.

## Abschreibungen

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf das Sachanlagevermögen (T€ 2.503) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert beziehen sich mit T€ 2.198 auf Grundstücke mit Wohnbauten, darunter drei Wohngebäude mit T€ 910. Weitere außerplanmäßige Abschreibungen waren auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 67 und auf unbebaute Grundstücke in Höhe von T€ 238 vorzunehmen.

## II. Sonstige Angaben

### A. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen für das Bestellobligo für Investitionen in Höhe von T€ 5.760, für bestehende Leasingverträge (T€ 91) sowie für Beratungsleistungen (T€ 36).

### 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€ 12).

### C. Organe und Aufwendungen für Organe

#### Geschäftsführung

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

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.

### Aufsichtsrat

Herr Dr. Bodo Meerheim

Vorsitzender  
Mitarbeiter im  
Wahlkreisbüro

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 WEG-Verwaltung  
und gewerbliche Vermietung

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 Töpfer

Rechtsanwalt  
Rechtsanwaltskanzlei Töpfer

Herr Marko Rupsch

Referent Stadtratsfraktion  
Bündnis 90/Die Grünen  
Halle (Saale)

Für das Geschäftsjahr 2017 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von T€ 16 als Aufwand erfasst.

D. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 111 Arbeitnehmer (darunter 11 gewerbliche Arbeitnehmer).

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

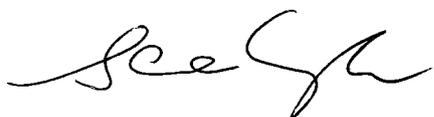
Nach dem Bilanzstichtag fanden keine Ereignisse statt, die die Lage der Gesellschaft im Berichtsjahr 2017 nachträglich beeinflussen.

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 28. März 2018



Jana Kozyk  
Geschäftsführerin

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Um- buchungen	Stand		
	01.01.2017				31.12.2017	01.01.2017					31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	730.034,12	18.325,35	0,00	0,00	748.359,47	366.464,12	162.354,35	0,00	0,00	0,00	528.818,47	219.541,00	363.570,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	423.463.742,92	4.777.753,65	4.865.279,56	2.252.293,82	425.628.510,83	155.297.103,17	8.575.106,70	3.257.902,75	2.044.885,00	-10.318,46	158.559.103,66	267.069.407,17	268.166.639,75
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.112.490,81	0,00	0,00	375.369,05	24.487.859,86	10.864.771,10	426.059,42	0,00	459.010,00	161.309,63	10.993.130,15	13.494.729,71	13.247.719,71
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	12.285.902,38	0,00	0,00	-357.688,68	11.928.213,70	7.206.923,74	237.902,77	0,00	253.010,00	-150.991,17	7.040.825,34	4.887.388,36	5.078.978,64
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	491.541,48	0,00	0,00	0,00	491.541,48	80.745,48	31.312,00	0,00	0,00	0,00	112.057,48	379.484,00	410.796,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.042.125,62	350.801,40	119.351,56	0,00	2.273.575,46	1.100.212,51	276.058,08	119.320,01	0,00	0,00	1.256.950,58	1.016.624,88	941.913,11
7. Anlagen im Bau	2.608.990,27	1.939.419,87	254.908,02	-2.269.974,19	2.023.527,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.023.527,93	2.608.990,27
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	11.889.670,08	0,00	0,00	11.889.670,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.889.670,08	0,00
	<b>465.194.165,08</b>	<b>18.957.645,00</b>	<b>5.239.539,14</b>	<b>0,00</b>	<b>478.912.270,94</b>	<b>174.739.126,60</b>	<b>9.546.438,97</b>	<b>3.377.222,76</b>	<b>2.756.905,00</b>	<b>0,00</b>	<b>178.151.437,81</b>	<b>300.760.833,13</b>	<b>290.455.038,48</b>
<b>III. Finanzanlagen</b> 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
	<b>466.449.849,20</b>	<b>18.975.970,35</b>	<b>5.239.539,14</b>	<b>0,00</b>	<b>480.186.280,41</b>	<b>175.105.590,72</b>	<b>9.708.793,32</b>	<b>3.377.222,76</b>	<b>2.756.905,00</b>	<b>0,00</b>	<b>178.680.256,28</b>	<b>301.506.024,13</b>	<b>291.344.258,48</b>

# Anlagen

# Anlage 1

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017**

### **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
5	Chancenbericht.....	13

### **1 Grundlagen des Unternehmens**

Für die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter 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, 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 setzte das robuste Wachstum der Vorjahre mit einer Wachstumsrate von 2,5 % in 2017 (Vorjahr 1,9 %) fort. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung eine der wesentlichen Wirtschaftsbereiche, wuchs um 1,3 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,5 Mrd. € (nach 308,9 Mrd. € im Vorjahr).

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 und nicht als Handelsware zu pflegen ist. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut, deshalb handelt und finanziert auch die GWG als kommunale Wohnungsgesellschaft im Vergleich zum privaten Wettbewerb langfristig. 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)**

Neben dem seit mehreren Jahren absehbaren demografischen Wandel ist das Management der Zuwanderung aktuell eine der wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. Für die Wohnungsgesellschaft ist die Bereitstellung menschenwürdiger, freundlicher und sicherer Unterkünfte nicht nur mit Blick auf die baulichen Leistungen sondern vor allem auch im sozialen Bereich eine Herausforderung, die sie angenommen und bewältigt hat. Im Ergebnis kann verzeichnet werden, dass in Halle (Saale) eine Willkommenskultur gelebt und praktiziert wird, die vorbildhaft ist. Die GWG hat hier einen großen Anteil daran.

Die Stadt Halle (Saale) kann seit mehreren Jahren in Folge einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Im Jahr 2017 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 nicht unwesentlich auf die Zuwanderung zurückzuführen.

*Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale):*

	Einwohner mit Hauptwohnsitz				
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Stadt Halle (Saale)	232.705	233.552	238.321	239.738	241.093
davon Halle-Neustadt	44.159	44.198	45.025	45.918	46.280

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Das durchschnittliche Alter der Einwohner in der gesamten Stadt Halle (Saale) ist mit 44,9 Jahren (per 31.12.2017) etwas geringer als das Durchschnittsalter der Halle-Neustädter, welches bei 46,2 Jahren (per 31.12.2017) liegt.

## 2.3 Geschäftsverlauf

### 2.3.1 Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2017 erneut sehr erfolgreich und erzielte einen Jahresüberschuss von 4.804 T€. Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2017 eingestellten Zielwert von 1.373 T€ für das Jahresergebnis ergibt sich somit eine positive Abweichung von 3.431 T€.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt aus Sollmieten und einer verbesserten Vermietung leerstehenden Wohnraums 482 T€ mehr Erlöst. Das Betriebskostenmanagement und eine wiederum günstige Wetterperiode 2017 ermöglichten um 456 T€ geringere Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten. Einzelne wertintensive Investitionen wurden fördermittelbedingt in das Jahr 2018 verschoben, sodass sich der Aufwand erst im Folgejahr zeigt. Die Aufwendungen für das aufwandswirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsgeschäft fielen um 957 T€ geringer aus, das Niveau der kleinen laufenden Instandhaltung wurde dabei gegenüber den Vorjahren nicht gekürzt. Für zwei zum Abbruch vorgesehene, zum Ende des Geschäftsjahres aber verkaufte Wohngebäude fielen die im Bereich der anderen Aufwendungen geplanten Aufwendungen für den Abbruch in Höhe von 805 T€ nicht an. Dem gegenüber stehen geringere sonstige betriebliche Erträge durch den Entfall von Städtebaufördermitteln, die jedoch durch andere Fördermittel und Zuschüsse teilkompensiert werden konnten. Zinsgünstige Prolongationen aus dem Vorjahr bewirkten einen insgesamt um 206 T€ niedrigeren Zinsaufwand. Das über dem Erwartungswert erzielte Beteiligungsergebnis an der Bau und Haustechnik GmbH bewirkte mit 185 T€ einen weiteren Anteil am überplanmäßigen Jahresergebnis.

### 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.

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.

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 den Halleschen Fußballclub e.V. als Co-Sponsor.

### 2.3.3 Bestandsentwicklung

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2017 einen eigenen Hausbesitz von:

	<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>	
	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohneinheiten	9.692	544.990	9.708	545.692
Gewerbeeinheiten	114	22.908	110	22.837
	<b>9.806</b>	<b>567.898</b>	<b>9.818</b>	<b>568.529</b>

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag zehn Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) mit insgesamt 285 Wohnungen auf einer Fläche von 17.431 m<sup>2</sup>.

Durch die kontinuierliche Verbesserung des marktaktiven Kernbestandes ist es der Gesellschaft gelungen, den Anteil nicht vermieteter Wohnungen und Gewerberäume von 4,3 Prozent per 31.12.2016 auf **3,7 Prozent per 31.12.2017** zu reduzieren. Die durch den Leerstand im Jahr 2017 verursachte **Erlösschmälerung an der Sollmiete** betrug **3,9 Prozent** (4,2 Prozent im Jahr 2016). Der Leerstand des gesamten Bestandes der Gesellschaft konnte ebenfalls stichtagsbezogen auf 7,1 Prozent (9,2 Prozent per 31.12.2016) verringert werden. Die Verminderung ist hauptsächlich in der Reaktivierung eines leerstehenden Wohngebäudes nach Sanierung sowie der Veräußerung von zwei leerstehenden Wohngebäuden begründet.

Die Gesellschaft investierte auch in 2017 umfangreich in den Wohnungsbestand. Insgesamt über 17 Mio. € wurden für Bauprojekte, zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung des GWG-Bestandes umgesetzt.

Wie bereits in den Vorjahren legte die Gesellschaft auch in 2017 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.

Zum Ende des Geschäftsjahres konnte die im unbewohnten Zustand erfolgte Sanierung der Immobilie Azaleenstraße 1-8 im Wohngebiet Am Tulpenbrunnen abgeschlossen werden. Damit sind in diesem Quartier alle GWG-Gebäude saniert. Den Mietern konnten individuelle und großzügigere Grundrisse in einer Energiesparimmobilie angeboten werden, die den KfW-Effizienzhausstandard 70 erfüllt. Die Bewohner der Wohnungen im Erdgeschoss können von ihrem Balkon aus in ihren kleinen, privaten Mietergarten gelangen. Das Konzept vom „urban gardening“ kann damit in der Azaleenstraße 1-9 und in zwei weiteren Wohngebäuden (Oleanderweg 21-45 und Rennbahnring 4-18) bei der GWG aktiv und modern praktiziert werden.

Bereits in den 1990er und 2000er Jahren realisierte die GWG umfangreiche energetische Sanierungen an den Wohngebäuden, zumeist lange bevor die Notwendigkeit dieser Thematik öffentlichkeitswirksam diskutiert wurde. Im Zuge dieser Maßnahmen erhielten zu dieser Zeit auch die Fassaden der Wohngebäude einen individuellen Farbanstrich. Die Fassaden werden ab dem Jahr 2017 schrittweise bearbeitet. Im Zuge dieser mehrjährigen, bestandsweiten Erneuerung wird auch ein neues Farbkonzept verfolgt. Dieses soll die Erkennbarkeit der

GWG-Immobilien anhand von wiederkehrenden Elementen, Firmen- und Wohngebietslogos erhöhen und die Identifikation mit dem Wohngebiet und dem Stadtteil verstärken.

Das Bedürfnis nach Sicherheit in der Wohnung ist in den letzten Jahren weiter gewachsen. Seit vielen Jahren besteht ein Konflikt zwischen dem Wunsch der Mieter nach einer verriegelten Hauseingangstür und der Notwendigkeit, dass diese im Brand- oder Rettungsfall per Knopfdruck trotzdem zu öffnen sein muss. Eine Serie von Einbrüchen in Wohngebäude vieler Vermieter im gesamten Stadtgebiet Halle (Saale), zum Teil ohne erkennbare Spuren oder Beschädigungen hat die GWG dazu bewogen, die Sicherheit von Hauseingangstüren im Bestand schrittweise weiter zu erhöhen. Durch die Installation von automatischen Fallen-Riegel-Schlössern ist die jeweilige Haustür gegen Einbrüche besser geschützt und bleibt trotzdem die notwendige, von innen schlüssellos zu öffnende Fluchttür. Im Bestand wurden in 2017 bereits 40 Haustüren umgerüstet.

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

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2017 getätigten Ausschreibungen konnten ca. 93 Prozent der beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen an Firmen innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt vergeben werden.

Die Gesellschaft veräußerte in 2017 fünfzehn Eigentumswohnungen.

#### 2.3.4 Mietenentwicklung

Der Zweck des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung 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 ist zwar ergebniswirksam, erfüllt jedoch gleichzeitig die Anforderung, sozial ausgewogene und verträgliche Mieten im Wohnungsbestand und im Stadtgebiet zu gewährleisten. Für die Gesellschaft wirkte sich die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft in der Stadt Halle (Saale) positiv aus. Diese Anhebung hilft, die soziale Entmischung in den Stadtteilen zu verlangsamen. Eine

Segregation findet weiterhin statt und 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 führte per 31.12.2017 zu einer Mietentrückstandsquote von 0,9 Prozent (0,7 Prozent per 31.12.2016). Die Gesellschaft hatte zum Stichtag offene Mietforderungen in Höhe von 461 T€ (350 T€ per 31.12.2016) zu verzeichnen. Der Aufwuchs des Forderungsbestands gegenüber 2016 ist auch darauf zurückzuführen, dass seit 2017 neben Mietrückständen nun auch offene Forderungen aus Gerichtskosten, Schadenersatz und Schönheitsreparaturen enthalten sind. Titulierte Forderungen werden von der Gesellschaft zur langfristigen Verfolgung an Inkassodienste übergeben.

#### 2.3.5 Personalpolitik

In der Gesellschaft arbeiteten per 31.12.2017 insgesamt 118 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter acht Auszubildende. 58 Prozent des gesamten Personals ist weiblich. 44 Prozent der Stellen mit Personalverantwortung sind mit Frauen besetzt.

Das Audit „berufundfamilie®“ hat seit der Erstauditierung im Jahr 2006 dazu beigetragen, Unternehmensziele und private, vor allem familiäre Mitarbeiterinteressen in Übereinstimmung zu bringen und die Personalpolitik in Richtung Familienfreundlichkeit weiter zu entwickeln. Mit Hilfe des Audits wurden die Prozesse im Unternehmen bis zum Ablauf der aktuellen Zertifizierung im Jahr 2018 verstetigt.

Als Instrument der Mitarbeiterbindung wurde im Jahr 2017 eine tiefgreifende und detaillierte Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die Vorbereitung der Befragung erfolgte unter Beteiligung einer Projektgruppe aus der Mitarbeiterschaft und unter Steuerung durch einen externen Partner. Die Beteiligungsquote belief sich auf 90 Prozent. Diese hohe Quote und die ersten sich überdurchschnittlich positiv darstellenden Ergebnisse zeugen von einer starken Mitarbeiterbindung, Loyalität und hohen Zufriedenheit der Mitarbeiter mit ihrem Arbeitgeber.

#### 2.3.6 Stadtentwicklung in Halle (Saale)

Das Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale) wurde auch in 2017 wieder intensiv von der GWG mitgestaltet. Die Gesellschaft führte die „Arbeitsgruppe Halle-Neustadt“, die auf eine unternehmensübergreifende Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung orientiert und mehrfach im Jahr berät. Das wohnungspolitische Konzept, die Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie die Entwicklung des Mietspiegels waren wichtige Themen

in der Netzwerkarbeit. Das neue Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde vom halleschen Stadtrat am 25.10.2017 beschlossen.

### 2.3.7 Ergebnis der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH

Die Tochtergesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresergebnis in Höhe von 285 T€ (geplant: 100 T€, Vorjahr: 364 T€). Die Planabweichung ist auf ertragswirksame Einmaleffekte im Geschäftsjahr 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, die weit über die formale Erfüllung des Wohnraumversorgungsauftrags hinausgeht. Die Stadttrendite beinhaltet Leistungen, die positive Effekte für die Stadt Halle (Saale) bringen und langfristig Vorteile für das Unternehmensergebnis bewirken. In ihrer Ergebnisbewertung ergänzt sie die rein finanzwirtschaftliche Renditebetrachtung.

## 2.4 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### 2.4.1 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von 4.804 T€ ab, der überwiegend aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung weist einen Überschuss in Höhe von 9.657 T€ aus, der sich gegenüber dem Vorjahr um 1.085 T€ erhöht hat. Dies ist insbesondere auf gestiegene Mieteinnahmen (vordergründig durch gesunkene Leerstandsverluste) und geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Das negative Finanzergebnis (3.667 T€) resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen für die Darlehen der Gesellschaft, denen (im Ergebnis des derzeitigen Zinsniveaus) kaum mehr Zinserträge gegenüber stehen. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf rückläufige Zinsaufwendungen in Höhe von 382 T€ (durch Umschuldungen und Prolongationen von Darlehen) zurückzuführen. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 38,4 Prozent.

Insbesondere der Anstieg außerplanmäßiger Abschreibungen führte zu einem negativen neutralen Ergebnis in Höhe von -124 T€.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2017 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalverzinsung gegeben. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 2017 2,7 Prozent.

#### 2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft stellte sich auch im Geschäftsjahr 2017 positiv dar. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Hauptgeschäftes zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 17.062 T€ reichte aus, um den Mittelabfluss aus der im Geschäftsjahr sehr umfangreichen Investitionstätigkeit von 16.870 T€ zu decken. Planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen für die aufgenommenen Darlehen von 13.074 T€ sowie Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin von 2.000 T€ führten trotz Neuvaluierungen zu einem Mittelabfluss im Bereich der Finanzierungstätigkeit von 2.668 T€. Danach ergab sich insgesamt ein Mittelabfluss in 2017, was zu einem Rückgang des Finanzmittelfonds um 2.476 T€ am Ende der Periode führte.

#### 2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr 2016 um 7.421 T€ erhöht.

Auf der Aktivseite war auf Grund der hohen Investitionen bei den Sachanlagen ein Zugang von 10.306 T€ zu verzeichnen. Die Passivseite erhöhte sich im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (um 2.913 T€) - hier vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der Neuaufnahmen von Darlehen zur Finanzierung der Investitionen in Höhe von 12.300 T€.

Einem durchschnittlichen Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten von 492,88 € je qm stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von 225,02 € 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 54,9 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 2017:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m <sup>2</sup> monatlich	5,17	5,09
Erlösschmälerung der Sollmiete	Prozent	3,9	4,7
Verschuldungsgrad	Prozent	38,6	46,1
Eigenkapitalquote	Prozent	54,9	53,7
Gesamtkapitalrentabilität	Prozent	2,7	1,9

### **3 Prognosebericht**

Die Gesellschaft geht für die folgenden Geschäftsjahre erstmals wieder von einer von Wachstum an vermieteter Wohnfläche dominierten Unternehmensentwicklung aus. Über die Akquisition von Großflächen für Neubau und Sanierung im Böllberger Weg sowie dem Ankauf von Immobilien im benachbarten Stadtteil Nietleben vergrößert die Gesellschaft ihre Marktposition und kann diese weiter ausbauen. Die von der Gesellschafterin erwartete Ausschüttung an den städtischen Haushalt wurde für das Geschäftsjahr 2018 wieder in bisheriger Höhe von 2,0 Mio. € geplant.

Für 2018 erwartet die Gesellschaft eine leichte Erhöhung der Bevölkerungszahl von Halle (Saale) und eine Stabilisierung in dem für die GWG relevantesten Stadtteil Halle-Neustadt. Ein Zuzug durch Asylsuchende und Migranten wird voraussichtlich weiter erfolgen, ist aber aufgrund der inzwischen effizienten Zusammenarbeit zwischen GWG, Jobcenter und Stadt Halle (Saale) zu bewältigen. Anhand der politischen Ziele der neuen Bundesregierung erwartet die Gesellschaft keine Migrationsströme mehr wie im Jahr 2015.

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 2018 ein Wert von 35,9 Mio. € erwartet, was einer voraussichtlichen Durchschnittsmiete von 5,16 € je m<sup>2</sup> im Monat entspricht. Die Gesellschaft geht von einer Erlösschmälerung der Sollmieten in Höhe von 4,1 % in 2018 aus. Der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund wird sich voraussichtlich weiter erhöhen, hieraus ergibt sich auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen. Der Trend zu Singlewohnungen wird sich weiter fortsetzen, somit bleibt die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte auf hohem Niveau bestehen. Für die Folgejahre wird sich die Nachfrage nach Wohnraum qualitativ verändern, auf die die Gesellschaft mit individuellen Wohnraumzuschnitten gut vorbereitet ist.

Die Gesellschaft wird in 2018 neue Kreditverbindlichkeiten in Höhe von voraussichtlich 17,7 Mio. € aufnehmen und damit die Fremdkapitalquote weiter geringfügig anheben. Ein Anteil von 4,6 Mio. € sind dabei Valutierungen von Kreditmitteln aus Vertragsabschlüssen im Geschäftsjahr 2017. Unter der Voraussetzung, dass die Verwendung der Bilanzgewinne durch die Gesellschafterin mit den eigenen Planansätzen einhergeht, erreicht die Gesellschaft eine Eigenkapitalquote von voraussichtlich 54 % zum Ende des Geschäftsjahres 2018.

Aus den geplanten Investitionen sowie deren Aktivierungsfähigkeit wird die Bewertung des Sachanlagevermögens von Wohn- und Geschäftsbauten in 2018 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 4,0fachen 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 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 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 finanzieren sein.

Im aktuellen ISEK wird für den Stadtteil Halle-Neustadt bis 2025 ein Rückgang der Bevölkerung um 6 Prozent prognostiziert, bis 2030 um weitere 3,5 Prozent. Frühere Einschätzungen Dritter, die einen Bevölkerungsverlust von über 10 Prozent für Halle-Neustadt sahen, wurden von der Gesellschaft in der Vergangenheit anders beurteilt und treffen nach jüngsten Prognosen jetzt nicht mehr zu. In der Prognoserechnung wird weiterhin von einer leichten Zunahme der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt ausgegangen. Dadurch kann sich die Anzahl Haushalte etwas stärker rückläufig entwickeln als die Bevölkerung. Bis 2025 zeigen Prognosemodelle einen Rückgang der Haushalte von über 7 Prozent, bis 2030 weitere 4 Prozent. Für die Gesellschaft mit ihren 9.562 Wohnungen in Halle-Neustadt zum Bilanzstichtag 31.12.2017 kann dies bedeuten, dass langfristig bis zu 1.000 Wohnungen durch Abriss und Rückbau vom Markt genommen werden müssten. Zur Vorbereitung dieses Umstrukturierungsprozesses hat die Gesellschaft ein Portfoliosystem erarbeitet, welches die Zukunftsfähigkeit des Bestandes objektkonkret untersucht und daraus Perspektiven aufzeigt. Mittelfristig sieht die Gesellschaft kein weiteres Erfordernis zum Komplettabbruch eigener Wohngebäude.

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 2018 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 2017 zur eigenen Haushaltskonsolidierung knapp 52 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. Diverse Förderprogramme im Land Sachsen-Anhalt bewirken einen weiteren Investitionsschub in den Wohnungsbau. Infolge zahlreicher Investitionen in der Stadt durch die öffentliche Hand und durch die private Wirtschaft werden die Arbeitsplatzzahlen in 2018 voraussichtlich weiter 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, an dem die Gesellschaft auch in 2018 partizipieren kann. Neue Ertragspotenziale ergeben sich aus dem Neubau und der Entwicklung von Immobilien außerhalb des Stadtteils Halle-Neustadt. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, das eigene Portfolio weiter zu diversifizieren. Das Kerngeschäft bleibt weiterhin die Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes in Halle-Neustadt. Sanierungsmaßnahmen des Halle-Neustädter Wohnungsbestandes werden weiter stattfinden und bedarfsgerecht geplant.

Über die Einbindung von Dienstleistungsgesellschaften zur ambulanten Betreuung in Wohngruppen sieht die Gesellschaft die Chance, die älteren und in Teilen ärmer werdenden Mieter weiter mit angemessenem und geeignetem Wohnraum zu versorgen. Diese wachsende Kundengruppe benötigt eine qualifizierte Betreuung und Begleitung im Alltag. Die seit Jahren

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



erfolgreich agierende Seniorenbetreuung ist die Basis für eine langfristige Mieterbindung und damit langfristig gesicherte Erträge.

Halle (Saale), 28.03.2018

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

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 2017 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.

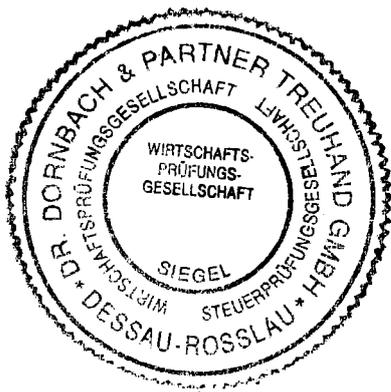
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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, 6. April 2018

**DR. DORNBACH & PARTNER TREUHAND GMBH**  
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
 Steuerberatungsgesellschaft



  
 Nitschke  
 Wirtschaftsprüfer

  
 Balke  
 Wirtschaftsprüfer

# **Anlage 3**

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit 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 in Textform 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 infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

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 Fall 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:

- a) 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
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) 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 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) 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 Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) 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 Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

#### 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

#### 13. 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) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

#### 15. Anzuwendendes Recht

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