

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

**Geschäftsjahr 2018**

**Jahresabschlusses und Lageberichtes zum**

**31. Dezember 2018**

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

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

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva			Passiva		
	31.12.2018	31.12.2017		31.12.2018	31.12.2017
	€	€		€	€
<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	91.124,00	219.541,00	II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	263.109.406,68	267.069.407,17	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.391.150,00	6.391.150,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.715.130,90	13.494.729,71	2. Andere Gewinnrücklagen	3.502.964,86	3.502.964,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.613.210,98	4.887.388,36		9.894.114,86	9.894.114,86
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	348.173,00	379.484,00	V. Bilanzgewinn	10.438.113,58	6.576.033,07
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	969.994,57	1.016.624,88		<b>178.354.266,05</b>	<b>174.492.185,54</b>
7. Anlagen im Bau	22.613.126,62	2.023.527,93	<b>B. Sonderposten</b>		
8. Geleistete Anzahlungen	386.750,87	11.889.670,08	Sonderposten für Investitionszulagen	<b>7.418.580,10</b>	<b>7.652.312,20</b>
	308.755.794,62	300.760.833,13	<b>C. Rückstellungen</b>		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	393.938,00	580.402,50
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00	2. Sonstige Rückstellungen	793.403,03	548.541,04
	<b>309.372.568,62</b>	<b>301.506.024,13</b>		<b>1.187.341,03</b>	<b>1.128.943,54</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.705.923,31	128.726.058,02
Unfertige Leistungen	13.079.913,83	13.373.872,54	2. Erhaltene Anzahlungen	14.685.121,48	14.486.897,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	501.170,19	529.664,35
1. Forderungen aus Vermietung	88.356,77	100.590,71	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.543.661,88	2.677.078,03
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71,40	13.694,52	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	184.320,61	136.914,09
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	282.608,03	236.180,40	6. Sonstige Verbindlichkeiten	523.654,46	799.213,66
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	211.489,69	291.503,48	(davon aus Steuern € 492.209,29; 31.12.2017 € 728.575,43)		
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.058.431,09	2.972.927,23	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.282,55; 31.12.2017 € 21.907,83)		
	4.640.956,98	3.614.896,34		<b>155.143.851,93</b>	<b>147.355.825,54</b>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	15.829.686,20	12.831.320,74		<b>860.673,18</b>	<b>859.923,43</b>
	<b>33.550.557,01</b>	<b>29.820.089,62</b>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>41.586,66</b>	<b>163.076,50</b>			
				<b>342.964.712,29</b>	<b>331.489.190,25</b>
	<b>342.964.712,29</b>	<b>331.489.190,25</b>			
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>5.219.705,72</b>	<b>5.019.158,74</b>	<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>5.219.705,72</b>	<b>5.019.158,74</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 2018**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.730.890,51	48.425.094,76
b) aus Betreuungstätigkeit	71.329,57	58.945,22
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.114.885,84	1.039.180,49
	<b>49.917.105,92</b>	<b>49.523.220,47</b>
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	-293.958,71	-99.797,39
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.639.126,96	4.241.021,02
	<b>51.262.274,17</b>	<b>53.664.444,10</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuer)	22.811.865,33	25.565.112,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	821.334,41	874.713,21
	<b>23.633.199,74</b>	<b>26.439.825,94</b>
5. Rohergebnis	<b>27.629.074,43</b>	<b>27.224.618,16</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.214.169,63	5.100.670,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 23.999,81; Vorjahr € 23.999,81)	1.006.415,20	985.015,96
	<b>6.220.584,83</b>	<b>6.085.686,42</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.545.857,30	9.708.793,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.004.191,05	2.490.285,12
9. Erträge aus Beteiligungen	197.454,63	285.366,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Negativzinsen € 113,68; Vorjahr € 0,00)	49.534,33	50.912,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 8.015,92; Vorjahr € 6.345,00)	3.680.163,18	4.002.983,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	542.141,27	450.381,99
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.883.125,76</b>	<b>4.822.767,26</b>
14. Sonstige Steuern	21.045,25	18.480,79
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>5.862.080,51</b>	<b>4.804.286,47</b>
16. Gewinnvortrag	4.576.033,07	1.940.810,32
17. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	<b>0,00</b>	<b>169.063,72</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>10.438.113,58</b>	<b>6.576.033,07</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 2018**

## 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	10
II. <u>Sonstige Angaben</u>	
A. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen	11
B. Abschlussprüferhonorare	12
C. Organe und Aufwendungen für Organe	12
D. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer	13
E. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	13
F. Sonstige Pflichtangaben	13
 <u>Anlage zum Anhang</u>	
Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens	14

## I. Angaben zum Jahresabschluss

### A. Allgemeine Angaben und Gliederung des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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.

### 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 bewertet.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mindestens € 250 betragen und € 800,00 netto nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang behandelt. Die Änderung gegenüber dem Vorjahr folgt der Änderung von § 6 Abs. 2 EStG.

#### 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Den Berechnungen der Rückstellung wurde nach Maßgabe der RückAbzinsVO ein Rechnungszins von 2,32 % (Stand 31.12.2018) 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 Steuererminderungsansprüchen, 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 2018 weist das Tochterunternehmen ein Eigenkapital in Höhe T€ 526 und ein Jahresergebnis von T€ 197 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 2018 (T€ 197) und organschaftliche Steuern (T€ 9).

### 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 % (Gewerbesteuermesszahl 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 Geschäfts- und anderen Bauten
- 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€ 3.421 für den der Ansatz in der Bilanz unterblieben ist.

## Eigenkapital

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 5.862.080,51 ab. 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 € 10.438.113,58 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) € 2.000.000,00
- Zuführung zu Anderen Gewinnrücklagen € 7.500.000,00
- Vortrag auf neue Rechnung € 938.113,58

## Rückstellungen

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen ausstehende Rechnungen (T€ 303), Personalaufwendungen (T€ 163), Aufwendungen für Jahresschluss und Prüfung (T€ 98), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 75) und Prozessrisiken (T€ 65).

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 2018 noch eine Rückstellungsüberdeckung von T€ 0,2 (31. Dezember 2017 T€ 2).

## Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	mit einer Restlaufzeit von		
	bis zu einem Jahr (31.12.2017)	mehr als einem Jahr (31.12.2017)	mehr als fünf Jahren (31.12.2017)
	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.837 (10.568)	125.869 (118.158)	80.217 (75.559)
Erhaltene Anzahlungen	14.685 (14.487)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	501 (530)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.234 (2.363)	310 (314)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	184 (137)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	524 (799)	0 (0)	0 (0)
	<b>28.965</b> (28.884)	<b>126.179</b> (118.472)	<b>80.217</b> (75.559)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von T€ 136.706 gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen in Höhe von T€ 533 (T€ 399).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Lieferungen und Leistungen der BHT (T€ 184, 31. Dezember 2017: T€ 134).

## Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 55. Diese entfallen auf zwei direkte Zahlungsverhältnisse von insgesamt T€ 50 für die Handballbundesligaver-einigung Frauen e. V., Dortmund und auf ein direktes Mietverhältnis 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€ 48.731), aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 1.115) und aus Betreuungstätigkeit (T€ 71).

## Außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den Umsatzerlösen sind aperiodische Erträge ausgewiesen. Sie betreffen Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgewertete Forderungen aus Vermietung (T€ 52) und erstattete Grundsteuer aus Erlassanträgen 2017 (T€ 16).

Unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 392 enthalten. Sie betreffen Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen in Höhe von T€ 234 und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen (T€ 7).

Weitere periodenfremde Erträge wesentlicher Art betreffen die Ausbuchung von Verbindlichkeiten (T€ 58), den Verkauf von Grundstücken (T€ 34), Rückerstattungen von Gerichts- und Räumungskosten (T€ 24) und die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 21).

Von den Abschreibungen in Höhe von T€ 8.546 entfallen auf außerplanmäßige Abschreibungen T€ 1.127 aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung. Die außerplanmäßigen Abschreibungen waren auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB mit T€ 447 auf fünf Grundstücke mit Wohnbauten und in Höhe von T€ 680 auf ein Grundstück mit Geschäfts- und anderen Bauten vorzunehmen.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind aperiodische Betriebskosten von T€ 10 und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 4 enthalten.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet periodenfremde und außergewöhnliche Aufwendungen. Diese betreffen im Wesentlichen Verluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (T€ 27) und sonstige Kosten (T€ 561), insbesondere Planungskosten für ein nicht fortgeführtes Bauprojekt. Weitere periodenfremde Aufwendungen resultieren aus Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von T€ 238.

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (T€ 16) und Gewerbesteuer (T€ 46), davon aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 32, ausgewiesen.

In den Sonstigen Steuern sind Umsatzsteuererstattungen in Höhe von T€ 4 für das Vorjahr 2017 enthalten.

## II. Sonstige Angaben

### A. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen für das Bestellobligo für Investitionen in Höhe von T€ 9.315 und für bestehende Leasingverträge (T€ 88).

## 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€ 14).

## 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 Arbeitnehmervertreter Justiziar
Herr Dr. Bernd Wiegand	Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale)
Frau Angelika Kriedemann	Arbeitnehmervertreterin Teamleiterin WEG-Verwaltung und gewerbliche Vermietung
Herr Marko Rupsch	Referent Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Halle (Saale)
Herr Andreas Schachtschneider	Lehrer Land Sachsen-Anhalt

Herr Kay Senius

Vorsitzender der Geschäftsführung der  
Regionaldirektion der Bundesagentur  
für Arbeit  
Regionaldirektion  
Sachsen-Anhalt-Thüringen

Herr Carsten Thielecke

Arbeitnehmersvertreter  
Teamleiter Kundencenter

Herr Gernot Töpfer

Rechtsanwalt  
Rechtsanwaltskanzlei Töpfer

Für das Geschäftsjahr 2018 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von T€ 16 als Aufwand erfasst.

D. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 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 wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung statt.

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 29. März 2019



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	31.12.2018	31.12.2017
	01.01.2018				31.12.2018	01.01.2018					31.12.2018		
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b> Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	748.359,47	53.173,89	0,00	0,00	801.533,36	528.818,47	181.590,89	0,00	0,00	0,00	710.409,36	91.124,00	219.541,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	425.628.510,83	1.109.732,30	0,00	1.671.204,06	428.409.447,19	158.559.103,66	6.918.925,39	0,00	0,00	-177.988,54	165.300.040,51	263.109.406,68	267.069.407,17
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.487.859,86	3.324.306,97	11.080,06	1.413.051,60	29.214.138,37	10.993.130,15	1.161.282,42	2.493,06	0,00	347.087,96	12.499.007,47	16.715.130,90	13.494.729,71
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	11.928.213,70	3.341,14	148.692,89	-328.387,94	11.454.474,01	7.040.825,34	0,00	30.462,89	0,00	-169.099,42	6.841.263,03	4.613.210,98	4.887.388,36
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	112.057,48	31.311,00	0,00	0,00	0,00	143.368,48	348.173,00	379.484,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.273.575,46	172.478,13	54.781,30	35.000,00	2.426.272,29	1.256.950,58	252.747,60	53.420,46	0,00	0,00	1.456.277,72	969.994,57	1.016.624,88
7. Anlagen im Bau	2.023.527,93	11.508.059,66	17.263,33	9.098.802,36	22.613.126,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.613.126,62	2.023.527,93
8. Geleistete Anzahlungen	11.889.670,08	386.750,87	0,00	-11.889.670,08	386.750,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386.750,87	11.889.670,08
	<b>478.912.270,94</b>	<b>16.504.669,07</b>	<b>231.817,58</b>	<b>0,00</b>	<b>495.185.122,43</b>	<b>178.151.437,81</b>	<b>8.364.266,41</b>	<b>86.376,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186.429.327,81</b>	<b>308.755.794,62</b>	<b>300.760.833,13</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>480.186.280,41</b>	<b>16.557.842,96</b>	<b>231.817,58</b>	<b>0,00</b>	<b>496.512.305,79</b>	<b>178.680.256,28</b>	<b>8.545.857,30</b>	<b>86.376,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>187.139.737,17</b>	<b>309.372.568,62</b>	<b>301.506.024,13</b>

# Anlagen

# **Anlage 1**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

### **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 .....	9
3	Prognosebericht.....	11
4	Risikobericht .....	13
5	Chancenbericht.....	14

### **1 Grundlagen des Unternehmens**

Für die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten hat die Stadt Halle (Saale) am 02.05.1990 die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt gegründet. Die Gesellschaft befindet sich seit der Gründung unverändert 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 über 97 % 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 fast 30 Jahren erfolgreich die Aufgabe, in Halle-Neustadt das Stadtbild zu prägen.

## **2      Wirtschaftsbericht**

### **2.1     Entwicklung der Gesamtwirtschaft und des Immobilienmarktes**

Die deutsche Wirtschaft konnte in 2018 die hohen Wachstumsraten der vergangenen Perioden von jährlich ca. 2 % nicht fortsetzen. Für das Jahr 2018 werden insgesamt 1,5 % vom statistischen Bundesamt berechnet. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung eine der wesentlichen Wirtschaftsbereiche, wuchs um 1,06 %. Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche im Jahr 2018 eine Bruttowertschöpfung von 324,7 Mrd. € (nach 316,2 Mrd. € im Vorjahr). Vorgenannte Angaben sind am 28.02.2019 veröffentlichte Ergebnisse des statistischen Bundesamtes. Sie können sich im Jahr 2019 noch verändern.

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 auch weiterhin eine der wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. Für die GWG 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 hat und weiterhin gut meistert.

Die Stadt Halle (Saale) konnte in den letzten Jahren leichte Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Zum Ende des Jahres 2018 stabilisierten sich in der Gesamtstadt und auch in Halle-Neustadt die Einwohnerzahlen:

	Einwohner mit Hauptwohnsitz in Halle (Saale)				
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Stadt Halle (Saale)	233.552	238.321	239.738	241.093	241.333
davon Halle-Neustadt	44.198	45.025	45.918	46.280	45.952

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Das durchschnittliche Alter der Einwohner in der gesamten Stadt Halle (Saale) war zum Ende des Jahres 2018 mit 44,8 Jahren etwas niedriger als das Durchschnittsalter der Halle-Neustädter, die im Durchschnitt 46,0 Jahren alt waren. In Halle-Neustadt wohnt, im Gegensatz zu anderen Städten mit Großwohnsiedlungen, jeder fünfte Einwohner der Stadt. Jeder dritte Einwohner von Halle-Neustadt ist GWG-Mieter.

## 2.3 Geschäftsverlauf

### 2.3.1 Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2018 erneut sehr erfolgreich und erzielte einen Jahresüberschuss von 5.862 T€. Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2018 eingestellten Zielwert von 4.680 T€ für das Jahresergebnis ergibt sich somit eine positive Abweichung von 1.182 T€.

Im Geschäftsjahr wurden die Planwerte für die Wohnraumvermietung erreicht. Die über dem Zielwert erreichten Sollmieten konnten die höher als geplanten Erlösschmälerungen der Sollmiete kompensieren. Als Ergebnis der außerordentlich guten Vermietungszahlen des Jahres 2017 stellten sich geringere Erlösschmälerungen der Umlagen und Gebühren als geplant ein. Der Planwert der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wurde um ca. 2,8 Mio. € unterschritten. Hauptursache war die Verschiebung aufwandswirksamer Maßnahmen in das Folgejahr sowie geringer als geplant angefallene Betriebs- und Heizkosten für den vermieteten Wohnungsbestand. Das Niveau der kleinen laufenden Instandhaltung wurde gegenüber den Vorjahren nicht unterschritten. Die insgesamt geringer als geplanten realisierten Aufwendungen für die bezogenen Lieferungen und Leistungen konnten notwendige außerplanmäßige Abschreibungen und erhöhte sonstige betriebliche Aufwendungen kompensieren, sodass ein positives und auch überplanmäßiges Jahresergebnis erzielt werden konnte.

### 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 eigenen Wohnungsangebotes sind nach Auffassung der Gesellschaft auch weiterhin erforderlich, um zukünftig erfolgreich am Wohnungsmarkt agieren zu können. Dabei wird neben der kontinuierlichen, qualitativen Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes in Halle-Neustadt die Erschließung neuer Wohnungsteilmärkte in Halle (Saale) ein weiteres und ebenso wichtiges Element sein.

Ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements der GWG ist die umfassende Betreuung der Mieter über das übliche Vermietungsgeschäft hinaus. Die Gesellschaft sieht aufgrund des umfassenden Services für ältere Menschen, der guten Standortqualitäten und attraktiven Lebensbedingungen bei der GWG eine erhöhte Chance der Neukundengewinnung sowie der langfristigen Kundenbindung.

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 2018 einen eigenen Hausbesitz von:

	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>	
	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohneinheiten	9.780	551.076	9.692	544.990
Gewerbeeinheiten	112	23.470	114	22.908
	<b>9.892</b>	<b>574.546</b>	<b>9.806</b>	<b>567.898</b>

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

Die außerordentlich gute Vermietungsquote von 96,3 % zum Ende des Jahres 2017 wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2018 nicht wieder erreicht. Die in den Jahren 2015 bis 2017 erfolgte Zuwanderung konnte den altersbedingten Rückgang der Bevölkerung und damit auch die Zahl der Mieter im eigenen Bestand überkompensieren. Ab 2018 ist dies nicht mehr der Fall, sodass nunmehr die Demografie in den Vordergrund rückt und die Vermietungsquote beeinträchtigt. Zahlreiche Aktivitäten zum Erhalt und der Verbesserung des marktaktiven Kernbestandes waren die Grundlage dafür, dass der Anteil nicht vermieteter Wohnungen und Gewerberäume von 3,7 % per 31.12.2017 nur auf **5,4 % per 31.12.2018** anstieg. Die durch den Leerstand im Jahr 2018 verursachte **Erlösschmälerung an der Sollmiete** betrug **4,7 %** (3,9 % im Jahr 2017). Der Leerstand des gesamten Bestandes der Gesellschaft erhöhte sich nur gering. Hauptsächlich wegen der Wiederinbetriebnahme des im Vorjahr noch leerstehenden und in der Modernisierung befindlichen Wohnraums belief sich diese Quote stichtagsbezogen auf 7,9 % (7,1 % per 31.12.2017).

Die Gesellschaft investierte auch in 2018 umfangreich in den Wohnungsbestand. Rund 25 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 2018 wieder besonderen Wert auf den Neu- und Ausbau bedarfsgerechten Wohnraums, Ein- und Anbau von Aufzügen, den langfristigen Erhalt der Bausubstanz, die Senkung der Energiekosten sowie auf die Funktionssicherheit der technischen Anlagen.

Nach einer langen Planungs- und Genehmigungsphase konnte mit der Bebauung im Heideweg von Halle-Dölau im Nordwesten von Halle (Saale) in 2018 begonnen werden. Rund zwölf Millionen Euro werden in 32 Wohnungen und eine Arztpraxis investiert. Von den großzügig geschnittenen Wohnungen, die viel Platz für Senioren und Familien bieten, war zum Berichtszeitpunkt fast die Hälfte bereits vermietet. Die Wohnanlage wird ab Juli 2019 von den Mietern bezogen. Mit dem Projekt stärkte die Gesellschaft weiter ihre Kompetenz im Wohnungsneubau und erarbeitete sich weitere Grundlagen für die Entwicklung des Wohngebietes im Böllberger Weg (siehe Chancen- und Prognosebericht).

Die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel ermöglichte der Gesellschaft in 2018, wirtschaftlich bislang nicht darstellbare aber dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen in zwei Gebäuden durchzuführen. In der Gellertstraße 69 konnten in allen 29 Wohnungen die Ver- und Entsorgungsleitungen saniert und das jüngste Wohnhaus des Wohnungsbestands aus der DDR energetisch vollmodernisiert werden. Das elfgeschossige Gebäude in der Carl-Zeiss-Straße 8-10 wurde mit 129 Wohnungen ebenfalls energetisch sowie brandschutztechnisch saniert. Fast alle Wohnungen in beiden Liegenschaften sind belegungsgebunden und werden zu sozial sehr verträglichen Mieten angeboten.

Weitere Fördermittel konnte die Gesellschaft für den Einbau von Aufzügen einwerben und somit in sieben Eingängen im Hibiskusweg moderne Aufzugsanlagen einbauen. Durch die Erschließung des Kellergeschosses stellt der Aufzug für alle Etagen einen Mehrwert dar. Weitere Aufzugsanbauten sind für die Jahre 2019 und 2020 geplant.

Weiterhin stand in 2018 die Wohnform der Senioren-WG im Fokus der Investitionstätigkeit. In zwei Wohnanlagen wurden 37 Wohnräume an ältere Mieter übergeben. In kleinen Wohngruppen organisieren sie selbstständig ihren Alltag gemeinsam, ohne den notwendigen privaten Rückzugsraum einbüßen zu müssen.

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. Mehrere Gebäudefassaden wurden auch in 2018 überarbeitet und das neue Farb- und Gestaltungskonzept weiter verfolgt.

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 trotzdem

zu öffnen sein muss. Durch die Installation elektrischer Fallen-Riegel-Schlösser ist die jeweilige Haustür gegen Einbrüche besser geschützt und bleibt trotzdem die notwendige, von innen schlüssellos zu öffnende Fluchttür. Im Jahr 2018 wurden weitere 21 Gebäude mit dieser Technik ausgestattet.

Um den Vermietungserfolg dauerhaft zu verbessern, sind zahlreiche bauliche Maßnahmen zur langfristigen Aufwertung des Bestandes umgesetzt worden. 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 2018 getätigten Ausschreibungen wurden ca. 98 % der beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen an Firmen in Sachsen-Anhalt und Sachsen vergeben. 63 % der Aufträge erhielten Firmen aus Halle (Saale).

#### 2.3.4 Mietenentwicklung

Der Zweck des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung 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.

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 auch in Zukunft attraktiv zu halten.

Das intensive Forderungsmanagement der Gesellschaft führte per 31.12.2018 zu einer weiterhin stabilen Mietenrückstandsquote von 0,85 % (0,9 % per 31.12.2017). Die Gesellschaft hatte zum Stichtag offene Mietforderungen in Höhe von 437 T€ (461 T€ per 31.12.2017) zu verzeichnen. Titulierte Forderungen werden von der Gesellschaft zur langfristigen Verfolgung an Inkassodienste übergeben. Nicht unwesentlich haben sich die Ertragsausfälle infolge der Ausbuchungen von Mietforderungen entwickelt. Die Gesellschaft hat auf die Entwicklung dieser Ertragsausfälle kaum Einfluss.

#### 2.3.5 Personalpolitik

In der Gesellschaft arbeiteten per 31.12.2018 insgesamt 113 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter fünf Auszubildende. 58 % des gesamten Personals ist weiblich. 44 % der Stellen mit Personalverantwortung sind mit Frauen besetzt.

Aus der im Jahr 2017 durchgeführten Mitarbeiterbefragung wurden zahlreiche Maßnahmen vorbereitet und in 2018 bereits umgesetzt. So wurden neben den Öffnungszeiten auch diverse Vergütungsregelungen angepasst und mit der Erarbeitung eines Wertekataloges begonnen, der in 2019 fertiggestellt sein wird. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Vorbereitung der personellen Umsetzung des Organisationsprojektes. Die Ergebnisse der Verhandlung mit dem Betriebsrat zum Organisationsprojekt über flankierende Maßnahmen wurden in einer abschließenden Betriebsvereinbarung festgeschrieben.

### 2.3.6 Stadtentwicklung in Halle (Saale)

Das Netzwerk Stadtentwicklung Halle (Saale) wurde auch in 2018 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. Eine der wichtigsten Meilensteine der Netzwerkarbeit, das wohnungspolitische Konzept, wurde vom halleschen Stadtrat am 27.06.2018 beschlossen.

Im Bereich des Böllberger Wegs konnte die Gesellschaft mit der Auslobung des ersten Realisierungswettbewerbes im zweiten Halbjahr 2018 damit beginnen, aktiv Stadtentwicklung zu betreiben und die Bebauung des ca. fünf Hektar großen Areals an der ehemaligen Böllberger Mühle auf den Weg zu bringen.

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

Die Tochtergesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2018 erneut erfolgreich und erwirtschaftete ein Jahresergebnis in Höhe von 197 T€ (geplant: 100 T€, Vorjahr: 285 T€), welches durch den Ergebnisabführungsvertrag vollständig in das Jahresergebnis der GWG eingeht.

### 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 2018 mit einem Jahresüberschuss von 5.862 T€ ab, der insbesondere aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung weist einen Überschuss in Höhe von 12.280 T€ aus, der sich gegenüber dem Vorjahr um 2.623 T€ erhöht hat. Ursächlich für die Verbesserung sind neben den weiterhin gestiegenen Istmieten (387 T€) vor allem geringere Instandsetzungsaufwendungen (2.467 T€), da zum Bilanzstichtag einige Baumaßnahmen noch nicht durchgeführt werden konnten.

Das negative Finanzergebnis (3.433 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 den Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 323 T€ (durch Umschuldungen und Prolongationen von Darlehen) zurückzuführen. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 39,91 %.

Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen von Wohn- und Gewerbebauten führten hauptsächlich zu einem negativen neutralen Ergebnis von 1.980 T€.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2018 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalverzinsung von 2,8 % gegeben.

### 2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft stellte sich auch im Geschäftsjahr 2018 positiv dar. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Hauptgeschäftes zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 15.291 T€ unterstützt durch den Zufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 3.866 T€ reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 16.158 T€ zu decken. Der Zufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert insbesondere aus Neuvaluierungen in Höhe von 19.161 T€, denen Abflüsse durch planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen für die aufgenommenen Darlehen von 13.731 T€ sowie Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin von 2.000 T€ gegenüber standen. Dies führte insgesamt zu einem Mittelzufluss in 2018, was zu einem Anstieg des Finanzmittelfonds um 2.999 T€ am Ende der Periode führte.

### 2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr 2017 um 11.476 T€ erhöht.

Auf der Aktivseite führten umfangreiche Investitionen in Sachanlagen (16.505 T€), reduziert um Abschreibungen (8.364 T€) und Buchwertabgänge (146 T€) zu einem Zugang bei dem Sachanlagenvermögen von 7.995 T€. Die Passivseite erhöhte sich vor allem im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (um 8.563 T€) – hier vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 19.161 T€, denen planmäßige Tilgungen von 10.051 T€ gegenüber standen.

Einem durchschnittlichen Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten von 479,32 € je qm stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von 234,17 € 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 54,2 % 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 2018:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m <sup>2</sup> monatlich	5,16	5,16
Erlösschmälerung der Sollmiete	%	4,7	4,1
Verschuldungsgrad	%	39,9	40,5
Eigenkapitalquote	%	54,2	53,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,7

## 3 Prognosebericht

Für die Unternehmensentwicklung geht die Gesellschaft für die folgenden Geschäftsjahre weiterhin von einem Wachstum an vermieteter Wohnfläche im Eigenbesitz aus. Mit dem mehrjährigen Bebauungskonzept im Böllberger Weg vergrößert die Gesellschaft ihre Marktposition

und kann sich an weiteren Standorten im Stadtgebiet von Halle (Saale) etablieren. Die von der Gesellschafterin erwartete Ausschüttung an den städtischen Haushalt wurde für das Geschäftsjahr 2019 wieder in bisheriger Höhe von 2,0 Mio. € geplant.

Für 2019 erwartet die Gesellschaft eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen der Gesamtstadt von Halle (Saale) und dem Teilraum von Halle-Neustadt. Nennenswerte Zuwächse durch den Zuzug Asylsuchender und Migranten wird es voraussichtlich nicht weiter geben. Vielmehr wird weiterhin eine effiziente Zusammenarbeit zwischen GWG, Jobcenter und der Stadt Halle (Saale) gewünscht und erforderlich sein. Es bestehen keine Zweifel daran, dass die bisher gute Zusammenarbeit weiter auf gutem Niveau fortgesetzt wird.

In der Vergangenheit leerstehende Wohngebäude im Stadtgebiet von Halle-Neustadt wurden und werden weiter schrittweise dem Wohnungsmarkt zugeführt. Die GWG erwartet, dass aus diesem von wenig Variantenreichtum geprägtem 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 eigenen Umsatzerlöse aus Sollmieten wird in 2019 ein Wert von 36,7 Mio. € erwartet, was einer voraussichtlichen Durchschnittsmiete von 5,22 € je m<sup>2</sup> im Monat entspricht. Die Gesellschaft geht von einer Erlösschmälerung der Sollmieten in Höhe von 5,0 % in 2019 aus. Aufgrund des in der Stadt Halle (Saale) nicht vorhandenen Mietspiegels sind Wohnungsmieten nicht eigentümerübergreifend vergleichbar. Für eine mittel- und langfristig rentable Vermietung aller Marktakteure ist die Anfertigung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlich. Die GWG wird andernfalls nur Anpassungen der Kaltmieten über Vergleichswohnungen in geringem Umfang vornehmen können.

Der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund wird sich nicht weiter erhöhen. Aus den Familiengrößen heraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Wohnungen mit vier und mehr Individualräumen, die im Eigenbestand sehr begrenzt oder nur mit hohem Anpassungsaufwand bereitgestellt werden können. Über die Kosten der Unterkunft sind Grundrissveränderungen nicht refinanzierbar. Der Trend zu Singlewohnungen wird sich weiter fortsetzen, somit bleibt auch die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte auf hohem Niveau bestehen.

Die Gesellschaft wird in 2019 neue Kreditverbindlichkeiten in Höhe von voraussichtlich 18,7 Mio. € aufnehmen und damit die Fremdkapitalquote weiter geringfügig anheben. Ein Anteil von 6,3 Mio. € sind dabei Valutierungen von Kreditmitteln aus Vertragsabschlüssen im Geschäftsjahr 2018. Unter der Voraussetzung, dass die Verwendung der Bilanzgewinne durch

die Gesellschafterin mit den eigenen Planansätzen einhergeht, erreicht die Gesellschaft eine Eigenkapitalquote von voraussichtlich 53 % zum Ende des Geschäftsjahres 2019.

Aus den geplanten Investitionen sowie deren Aktivierungsfähigkeit wird die Bewertung des Sachanlagevermögens von Wohn- und Geschäftsbauten in 2019 weiterhin auf das 9,0fache der Jahres-Istmiete (Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen wegen Leerstands sowie der Umlagen und Gebühren) geplant. Bei der Bewertung der Verbindlichkeiten geht die Gesellschaft davon aus, dass sich zum 31.12.2019 ein Wert in Höhe des 4,2fachen der Jahres-Istmiete 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 Haus-technik 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 Altschuldenthilfeverordnung 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 % prognostiziert, bis 2030 um weitere 3,5 %. In der Prognoserechnung wird weiterhin von einer leichten Zunahme der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt ausgegangen. Dadurch kann sich die Anzahl der Haushalte etwas stärker rückläufig entwickeln als die Bevölkerung. Bis 2025 zeigen Prognosemodelle einen Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte von über 7 %, bis 2030 weitere 4 %. Für die Gesellschaft mit ihren 9.650 Wohnungen in Halle-Neustadt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 kann dies bedeuten, dass ohne weitere Investitionen in qualitative Verbesserungen des eigenen Wohnungsbestandes in 2030 ca. weitere 1.000 Wohnungen nicht mehr vermietet werden können. Zur Vorbereitung auf die veränderte Nachfragesituation hat die Gesellschaft ein Portfoliosystem erarbeitet, welches die Zukunftsfähigkeit des Bestandes objektkonkret untersucht und daraus Perspektiven aufzeigt. Mittelfristig sieht die Gesellschaft kein Erfordernis zum Abbruch ganzer Wohngebäude. Eine qualitative Anpassung der Wohngebäude wird jedoch weiter erfolgen müssen, um den monostrukturierten und nicht mehr nachgefragten Bestand attraktiv zu halten.

Die Binnennachfrage nach handwerklichen Leistungen ist durch niedrige Kreditzinsen und einige Förderprogramme, deren Existenz die Gesellschaft grundsätzlich sehr begrüßt, stark angestiegen. Dem gegenüber stehen nicht adäquat mitgewachsene personelle und materielle Kapazitäten im Baugewerbe, was die Preise für Bauleistungen erheblich steigen ließ. Auch durch die hohen energetischen Anforderungen für Neubauten ist nicht zu erwarten, dass sich Preise für den Wohnungsneu- und -umbau kurzfristig wieder rückläufig entwickeln. Die GWG sieht wegen weiterhin stagnierender Mietpreise das Risiko, dass einzelne Baumaßnahmen wegen Unwirtschaftlichkeit entweder nicht in dem geplanten Zeitrahmen oder gar nicht realisiert werden können.

Aus dem steigenden Anteil an Mietern, die über ein sehr geringes Haushalts- oder Transfer-einkommen verfügen, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Mietrückstandsquote und der Arbeitsumfang der Sozialbetreuer auch in 2019 weiter erhöhen werden. Daraus ergibt sich auch ein erhöhtes Aufkommen an uneinbringlichen Forderungen, die im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich ausgebucht werden müssen.

Aus dem steigenden Anteil an Mietern, die über ein sehr geringes Haushalts- oder Transfer-einkommen verfügen, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Mietrückstandsquote und der Arbeitsumfang der Sozialbetreuer auch in 2019 weiter erhöhen werden. Daraus ergibt sich auch ein erhöhtes Aufkommen an uneinbringlichen Forderungen, die im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich ausgebucht werden müssen.

Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat im Zeitraum von 2008 bis 2018 zur eigenen Haushaltskonsolidierung knapp 54 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 2019 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, von dem die Gesellschaft auch in 2019 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. Kerngeschäft bleibt weiterhin die Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes in Halle-Neustadt. Sanierungsmaßnahmen des Halle-Neustädter Wohnungsbestandes werden weiter stattfinden und bedarfsgerecht geplant.

Halle (Saale), 29.03.2019



Jana Kozyk  
Geschäftsführerin

## **Anlage 2**

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### ***Grundlage für die Prüfungsurteile***

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### ***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### ***Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dessau-Roßlau, 5. April 2019



**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 aufeinanderfolgendes Auftreten von Schäden 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 Prüfungen.

(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 Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

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