

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

Geschäftsjahr 2019

Jahresabschluss und Lagebericht zum

31. Dezember 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva			Passiva		
	31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	12.782.300,00	12.782.300,00
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	67.332,00	91.124,00	II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.094.561,21	263.109.406,68	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.391.150,00	6.391.150,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.142.132,85	16.715.130,90	2. Andere Gewinnrücklagen	11.002.964,86	3.502.964,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.077.674,53	4.613.210,98		17.394.114,86	9.894.114,86
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	1,00	IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	145.087.410,98	145.087.410,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	316.862,00	348.173,00	V. Bilanzgewinn	7.411.022,05	10.438.113,58
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	903.585,27	969.994,57		182.827.174,52	178.354.266,05
7. Anlagen im Bau	15.346.938,69	22.613.126,62	B. Sonderposten		
8. Geleistete Anzahlungen	23.205,00	386.750,87	Sonderposten für Investitionszulagen	7.212.062,22	7.418.580,10
	314.904.959,55	308.755.794,62	C. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	687.291,00	393.938,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00	2. Sonstige Rückstellungen	479.657,92	793.403,03
	315.497.941,55	309.372.568,62		1.166.948,92	1.187.341,03
B. Umlaufvermögen			D. Verbindlichkeiten		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.919.575,05	136.705.923,31
Unfertige Leistungen	13.230.013,88	13.079.913,83	2. Erhaltene Anzahlungen	14.366.173,01	14.685.121,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	575.858,89	501.170,19
1. Forderungen aus Vermietung	94.177,03	88.356,77	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.862.788,08	2.543.661,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	120,00	0,00	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	193.982,23	184.320,61
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	71,40	6. Sonstige Verbindlichkeiten	177.207,56	523.654,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.820,53	282.608,03	(davon aus Steuern 125.293,25 €; 31.12.2018 € 492.209,29)		
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	195.516,15	211.489,69	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.076,51 €; 31.12.2018 € 5.282,55)		
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.257.085,19	4.058.431,09		150.095.584,82	155.143.851,93
	4.644.718,90	4.640.956,98	E. Rechnungsabgrenzungsposten		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				801.641,62	860.673,18
Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	8.553.228,59	15.829.686,20			
	26.427.961,37	33.550.557,01		342.103.412,10	342.964.712,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	177.509,18	41.586,66			
	342.103.412,10	342.964.712,29			
Treuhandvermögen	5.290.459,97	5.219.705,72	Treuhandverbindlichkeiten	5.290.459,97	5.219.705,72

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.556.172,64	48.730.890,51
b) aus Betreuungstätigkeit	60.239,60	71.329,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.184.528,95	1.114.885,84
	49.800.941,19	49.917.105,92
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	150.100,05	-293.958,71
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.840.147,33	1.639.126,96
	53.791.188,57	51.262.274,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.647.026,72	22.811.865,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	884.964,48	821.334,41
	26.531.991,20	23.633.199,74
5. Rohergebnis	27.259.197,37	27.629.074,43
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.649.347,23	5.214.169,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 23.999,81 €; Vorjahr 23.999,81 €)	1.101.121,74	1.006.415,20
	6.750.468,97	6.220.584,83
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.251.510,75	8.545.857,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.514.062,00	3.004.191,05
9. Erträge aus Beteiligungen	190.332,35	197.454,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Negativzinsen 570,50 €; Vorjahr 113,68 €)	76.164,39	49.534,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufwendungen aus der Veränderung der Abzinsung 4.873,00 €; Vorjahr 8.015,92 €)	3.501.368,82	3.680.163,18
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	263,18	542.141,27
13. Ergebnis nach Steuern	6.508.020,39	5.883.125,76
14. Sonstige Steuern	35.111,92	21.045,25
15. Jahresüberschuss	6.472.908,47	5.862.080,51
16. Gewinnvortrag	938.113,58	4.576.033,07
17. Bilanzgewinn	7.411.022,05	10.438.113,58

**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 2019

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	13
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 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), 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.

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 in nicht 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 seit 1. Juli 1990 im Bestand befindlichen Grund und Boden sowie Gebäude wurden aus den Wertansätzen der D-Marköffnungsbilanz zum 1. Juli 1990 entsprechend den alters- und nutzungsbedingten Wertminderungen fortentwickelt. Die Bewertung in der D-Marköffnungsbilanz 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 netto mindestens 250 € betragen und 800,00 € nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang behandelt.

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 Jubiläumswendungen 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 1,97 % (Stand 31. Dezember 2019) 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 2,00 % 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 2019 weist das Tochterunternehmen ein Eigenkapital in Höhe von 526 T€ und ein Jahresergebnis von 190 T€ 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 den Gewinnabführungsanspruch gegen die BHT für das Geschäftsjahr 2019 (190 T€) und organschaftliche Steuern (5 T€).

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 % (Gewerbsteuermesszahl 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.

Passive Steuerlatenzen ergeben sich aus Bewertungsunterschieden in den Bilanzposten:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten.

Die aktiven latenten Steueransprüche resultieren aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen in folgenden Bilanzposten:

- Immaterielle Vermögensgegenstände,
- Sonstige Rückstellungen, auch für die Organgesellschaft,
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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 1.227 T€. Auf die Ausübung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, den Überhang aktiver latenter Steuern zu bilanzieren, wird verzichtet.

Eigenkapital

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.472.908,47 € 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 7.411.022,05 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) 2.000.000,00 €
- Zuführung zu Anderen Gewinnrücklagen 1.663.022,05 €
- Vortrag auf neue Rechnung 3.748.000,00 €

Rückstellungen

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Personalaufwendungen (221 T€), Aufwendungen für Jahresschluss und Prüfung (100 T€), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (74 T€) sowie ausstehende Rechnungen (50 T€).

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 2019 noch eine Rückstellungsunterdeckung von 0,1 T€ (31. Dezember 2018 Rückstellungsüberdeckung von 0,2 T€).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	mit einer Restlaufzeit von		
	bis zu einem Jahr (31.12.2018)	mehr als einem Jahr (31.12.2018)	mehr als fünf Jahren (31.12.2018)
	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.133 (10.837)	116.787 (125.869)	74.743 (80.217)
Erhaltene Anzahlungen	14.366 (14.685)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	576 (501)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.588 (2.234)	275 (310)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	194 (184)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	177 (524)	0 (0)	0 (0)
	33.034 (28.965)	117.062 (126.179)	74.743 (80.217)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen in Höhe von 284 T€ (533 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Lieferungen und Leistungen der BHT (193 T€, 31. Dezember 2018: 184 T€).

Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 40 T€. Diese entfallen auf zwei direkte Zahlungsverpflichtungen für die Handball Bundesliga Vereinigung Frauen e. V. mit 30 T€, für den Deutschen Handballbund e. V. und die Vereine der 3. Liga (5 T€) sowie auf ein direktes Mietaval von 5 T€.

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Hausbewirtschaftung (48.556 T€), aus anderen Lieferungen und Leistungen (1.185 T€) und aus Betreuungstätigkeit (60 T€).

Außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den Umsatzerlösen sind aperiodische Erträge ausgewiesen. Sie betreffen im Wesentlichen Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgewertete Forderungen aus Vermietung (69 T€).

Unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2.942 T€ enthalten.

Sie betreffen das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB mit Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (1.844 T€). Weitere Zuschreibungen wurden auf Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten (246 T€) und auf unbebaute Grundstücke (222 T€) vorgenommen.

Weitere periodenfremde Erträge wesentlicher Art betreffen die Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen (207 T€), den Verkauf von Grundstücken (149 T€), die Ausbuchung von Verbindlichkeiten (143 T€) und die Auflösung frei gewordener Rückstellungen (82 T€).

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind aperiodische Betriebskosten von 22 T€ enthalten.

Von den Abschreibungen in Höhe von 8.252 T€ entfallen auf außerplanmäßige Abschreibungen 723 T€ aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung. Die außerplanmäßigen Abschreibungen waren auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB mit 701 T€ auf vier Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten und in Höhe von 22 T€ auf zwei Grundstücke mit Wohnbauten vorzunehmen.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet periodenfremde und außergewöhnliche Aufwendungen. Diese betreffen im Wesentlichen Verluste aus Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen (248 T€) und dem Abgang von Sachanlagevermögen (77 T€) und sonstige Kosten (52 T€), insbesondere Planungskosten für nicht fortgeführte Bauprojekte.

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge für Gewerbesteuer (285 T€) und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (227 T€), davon aus der Auflösung von Rückstellungen (9 T€), ausgewiesen.

In den Sonstigen Steuern sind Nachzahlungen (11 T€) und Erstattungen (4 T€) aus Umsatzsteuer für Vorjahre enthalten.

II. Sonstige Angaben

A. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen für das Bestellobligo für Investitionen in Höhe von 5.187 T€ und für bestehende Leasingverträge (50 T€).

B. Abschlussprüferhonorare

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

- Abschlussprüfungsleistungen (25 T€)
- Sonstige Prüfungsleistungen (10 T€).

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 Wahlkreisbüro

Herr Volker Tittel

Stellvertretender Vorsitzender
Arbeitnehmersvertreter
Angestellter

Herr Dr. Bernd Wiegand

Oberbürgermeister der
Stadt Halle (Saale)

Frau Dörte Jacobi
(ab 4. Juli 2019)

Studentin

Frau Dr. Annette Kreuzfeldt
(ab 4. Juli 2019)

Niedergelassene Fachärztin

Frau Angelika Kriedemann

Arbeitnehmervertreterin
Angestellte

Herr Alexander Raue
(ab 4. Juli 2019)

Mitglied des Landtages Sachsen-Anhalt

Herr Marko Rupsch
(bis 3. Juli 2019)

Referent Stadtratsfraktion
Bündnis 90/Die Grünen
Halle (Saale)

Herr Andreas Schachtschneider

Berufsschullehrer

Herr Kay Senius
(bis 3. Juli 2019)

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

Herr Carsten Thielecke
(bis 3. Juli 2019)

Arbeitnehmervertreter
Angestellter

Herr Gernot Töpfer
(bis 3. Juli 2019)

Rechtsanwalt

Herr Thomas Weber
(ab 4. Juli 2019)

Arbeitnehmervertreter
Angestellter

Für das Geschäftsjahr 2019 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von 16 T€ als Aufwand erfasst.

D. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten
Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 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 31. März 2020



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	31.12.2019	31.12.2018
	01.01.2019				31.12.2019	01.01.2019					31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	801.533,36	24.406,90	35.517,53	0,00	790.422,73	710.409,36	48.181,90	35.500,53	0,00	0,00	723.090,73	67.332,00	91.124,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	428.409.447,19	7.328.925,91	0,00	12.484.189,85	448.222.562,95	165.300.040,51	6.742.282,76	0,00	1.844.131,81	-70.189,72	170.128.001,74	278.094.561,21	263.109.406,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.214.138,37	319.422,78	549.969,55	242.124,95	29.225.716,55	12.499.007,47	1.185.614,67	455.176,16	245.529,77	99.667,49	13.083.583,70	16.142.132,85	16.715.130,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.454.474,01	12.771,00	42.218,22	-757.810,00	10.667.216,79	6.841.263,03	0,00	0,00	222.243,00	-29.477,77	6.589.542,26	4.077.674,53	4.613.210,98
4. Bauten auf fremden Grundstücken	189.371,60	0,00	189.371,60	0,00	0,00	189.370,60	0,00	189.370,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	491.541,48	0,00	0,00	0,00	491.541,48	143.368,48	31.311,00	0,00	0,00	0,00	174.679,48	316.862,00	348.173,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.426.272,29	177.717,16	59.617,81	0,00	2.544.371,64	1.456.277,72	244.120,42	59.611,77	0,00	0,00	1.640.786,37	903.585,27	969.994,57
7. Anlagen im Bau	22.613.126,62	4.376.644,12	37.873,12	-11.604.958,93	15.346.938,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.346.938,69	22.613.126,62
8. Geleistete Anzahlungen	386.750,87	0,00	0,00	-363.545,87	23.205,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.205,00	386.750,87
	495.185.122,43	12.215.480,97	879.050,30	0,00	506.521.553,10	186.429.327,81	8.203.328,85	704.158,53	2.311.904,58	0,00	191.616.593,55	314.904.959,55	308.755.794,62
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	525.650,00
	496.512.305,79	12.239.887,87	914.567,83	0,00	507.837.625,83	187.139.737,17	8.251.510,75	739.659,06	2.311.904,58	0,00	192.339.684,28	315.497.941,55	309.372.568,62

Anlagen

Anlage 1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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.....	15

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 mbH 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 der Hausbewirtschaftung 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 setzte auch in 2019 nur noch ein gebremstes Wachstum fort. Für das Jahr wurde vom statistischen Bundesamt nur noch ein Wachstum von insgesamt 0,6 % (Vorjahr 1,5 %) berechnet. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einer der wesentlichen Wirtschaftsbereiche, wuchs um 1,46 % (Vorjahr 1,06 %). Die Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche im Jahr 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,4 Mrd. € (Vorjahr 324,7 Mrd. €). Vorgenannte Angaben sind am 23.03.2020 veröffentlichte Ergebnisse des statistischen Bundesamtes. Sie können sich im Jahr 2020 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 2019 gingen in der Gesamtstadt und auch in Halle-Neustadt die Einwohnerzahlen leicht zurück:

	Einwohner mit Hauptwohnsitz in Halle (Saale)				
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Stadt Halle (Saale)	238.321	239.738	241.093	241.333	240.931
davon Halle-Neustadt	45.025	45.918	46.280	45.952	45.661

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Das durchschnittliche Alter der Einwohner in der gesamten Stadt Halle (Saale) war zum Ende des Jahres 2019 mit 45 Jahren etwas niedriger als das Durchschnittsalter der Halle-Neustädter mit 46 Jahren. 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 2019 erneut sehr erfolgreich und erzielte einen Jahresüberschuss von 6.473 T€. Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2019 eingestellten Zielwert von 4.210 T€ für das Jahresergebnis ergibt sich somit eine positive Abweichung von 2.263 T€. Diese ist überwiegend auf Zuschreibungen in Höhe von 2.312 T€ zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr wurden die Planwerte für die Sollmiete je m² erreicht. Die über dem Zielwert erreichten Sollmieten konnten die höher als geplanten Erlösschmälerungen der Sollmiete kompensieren. In allen Geschäftsbereichen des Unternehmens wurden die geplanten Erträge und Aufwendungen nur mit geringfügigen Abweichungen von den Planwerten erzielt.

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 der umfassenden Dienstleistungen für ältere Menschen, der guten Standortqualitäten und attraktiven Lebensbedingungen bei der GWG eine erhöhte Chance der Neukundengewinnung sowie der langfristigen Kundenbindung.

Im Rahmen des Organisationsprojektes ORGA 1.0 wurden agile Arbeitsmethoden eingeführt und damit verbundene Änderungen der Aufbau- und Ablauforganisation umgesetzt. Die Gesellschaft konnte ihre individuelle Unternehmenskultur in ihrer Einheit von Unternehmenszielen und Mitarbeiterzufriedenheit weiterentwickeln und festigen. In 2019 wurde zudem eine Mitarbeiterbefragung zu der Umsetzung des Organisationsprojektes und zum allgemeinen Unternehmensklimaindex durchgeführt. Die Auswertung ergab eine allgemein gestiegene Zustimmung zu den begonnenen organisatorischen Änderungen und bestärkte die Geschäftsleitung in ihrer Strategie.

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 2019 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)
Wohneinheiten	9.813	554.827	9.780	551.076
Gewerbeeinheiten	115	25.663	112	23.470
	9.928	580.490	9.892	574.546

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag zehn Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) mit 285 privatisierten Wohnungen auf einer Wohnfläche von 17.431 m².

Zum Ende des Jahres 2019 wurde eine Vermietungsquote von über 94 % erreicht. Die Gründe für die Beendigung von Mietverträgen waren, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ableben der Mieter, den Wegzug in Alters- bzw. Pflegeheime oder Hospize, die Größe der Wohnung oder die Beendigung des Studiums in der Stadt Halle (Saale) geprägt. Die Gesellschaft analysiert jährlich die beeinflussbaren Kündigungsgründe und arbeitet aktiv und erfolgreich in der Mieterbindung, um den Wegzug aus dem Wohnungsbestand zu vermeiden. Von den per 31.12.2019 bestehenden 9.928 eigenen Wohnungs- und Gewerbemieteinheiten wurden im gesamten Geschäftsjahr 2019 nur 9,5 % gekündigt (Vorjahr 10,1 %) und dafür mit einer zum Vorjahr unveränderten Quote von 10,1 % neu- bzw. wiedervermietet.

Wiederum waren zahlreiche Aktivitäten zum Erhalt und der Verbesserung des marktaktiven Kernbestandes die Grundlage dafür, dass der Anteil nicht vermieteter Wohnungen und Gewerberäume von 5,4 % per 31.12.2018 nur auf **5,9 % per 31.12.2019** anstieg. Die durch den Leerstand im Jahr 2019 verursachte **Erlösschmälerung an der Sollmiete** betrug **6,0 %** (Vorjahr: 4,7 %). Der Leerstand des gesamten Bestandes der Gesellschaft erhöhte sich nur gering. Hauptsächlich wegen des Teilabbruches eines im Vorjahr noch leerstehenden Gebäudes und der Aktivierung eines stillgelegten Gewerbeobjektes belief sich diese Quote stichtagsbezogen auf 7,7 % (7,9 % per 31.12.2018).

Die Gesellschaft investierte auch in 2019 umfangreich in den Wohnungsbestand. Rund 23 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 2019 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.

Der Neubau im Heideweg von Halle-Dölau im Nordwesten von Halle (Saale) wurde planmäßig im Juni 2019 für die Vermietung freigegeben. Rund 13 Millionen Euro wurden in 32 Wohnungen und eine Arztpraxis investiert. Von den großzügig geschnittenen Wohnungen, die viel Platz für Senioren und Familien bieten, waren zum Berichtszeitpunkt rund 80 Prozent vermietet. 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 auch in 2019, wirtschaftlich bislang nicht darstellbare aber dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen in zwei Gebäuden durchzuführen. 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 in vier Gebäuden moderne Aufzugsanlagen einbauen bzw. im Geschäftsjahr damit beginnen. Weitere Aufzugsan- und einbauten sind für die Jahre 2020 und 2021 geplant.

Für die Bebauung eines Teils des in 2017 erworbenen Areals am Böllberger Weg wurden im Geschäftsjahr 2019 zwei Realisierungswettbewerbe ausgelobt und prämiert. Die siegreichen Entwürfe wurden direkt im Anschluss an die Wettbewerbe mit den jeweiligen Preisträgern weiterentwickelt, die Baugenehmigungsreife für drei von sechs Teilgebieten wird in 2020 erreicht.

Das Bedürfnis der Mieter nach Sicherheit ist anhaltend hoch. Seit vielen Jahren besteht ein Konflikt zwischen dem Wunsch der Mieter, die Hauseingangstür zu verschließen 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. Mit Ende des Jahres 2019 wurden insgesamt 225 Haustüren in 32 Gebäuden mit dieser Technik ausgestattet. Für die Installationskosten wurden Modernisierungsumlagen erhoben.

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 2019 getätigten Ausschreibungen wurden ca. 97 % der beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen an Firmen in Sachsen-Anhalt und Sachsen vergeben. 68 % der Aufträge erhielten Auftragnehmer aus Halle (Saale).

2.3.4 Mietenentwicklung

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

Die Stadt Halle (Saale) verfügt derzeit über keinen qualifizierten Mietspiegel. Eine Neufassung ist geplant, die GWG steht der Neufassung eines Mietspiegels positiv gegenüber.

In Abhängigkeit von der Marktlage sowie Wohnungslage und -zustand werden die GWG-Mieten vorrangig nach Modernisierungen und baulichen Veränderungen angepasst (nach § 559 BGB). Abgesehen von den gesetzlichen Änderungen nach dem beschlossenen Mietrechtsanpassungsgesetz Ende 2018 und der damit verbundenen Kappungsgrenze der Mieterhöhung nach Modernisierung von elf auf acht Prozent, würde der maximal umlegbare Kostenanteil auf die Nettokaltmiete für viele Mieter der GWG über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit hinausgehen. Die Gesellschaft berücksichtigt, dass Bezieher von Transfereinkommen bei der Zustellung einer solchen Mieterhöhung, umgehend vom Jobcenter eine Umzugsaufforderung erhalten, da die angemessenen Mietkosten überschritten werden. Die GWG hat sich deshalb dazu entschlossen, Mietern, die wegen einer zu hohen Modernisierungsumlage eine Umzugsaufforderung erhalten würden, so zu kappen, dass die angemessenen Kosten nicht überschritten werden.

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.

2.3.5 Personalpolitik

In der Gesellschaft arbeiteten per 31.12.2019 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 in 2019 umgesetzt. So wurden neben den Öffnungszeiten auch diverse Vergütungsregelungen angepasst und mit der Erarbeitung eines Wertekataloges begonnen, der in 2019 fertiggestellt wurde. 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 Ergebnis der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH

Die Tochtergesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2019 erneut erfolgreich und erwirtschaftete ein Jahresergebnis in Höhe von 190 T€ (geplant: 130 T€, Vorjahr: 197 T€), welches durch den Ergebnisabführungsvertrag vollständig in das Jahresergebnis der GWG eingeht.

2.3.7 Stadttrendite

Als Unternehmen der öffentlichen Wohnungswirtschaft und kommunale Gesellschaft hat die GWG entsprechend der Vorjahre auch für das vorangegangene Geschäftsjahr 2018 eine quantitative Ermittlung ihrer Leistungen im Rahmen der Stadttrendite vorgenommen. Mit dem Begriff „Stadttrendite“ werden Leistungen der öffentlichen Wohnungsunternehmen bewertet, die sie aus gesellschaftlicher Verantwortung mit ihrer Geschäftstätigkeit für die Kommune übernehmen und erbringen.

2.4 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.4.1 Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 6.473 T€ ab, der insbesondere aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung weist einen Überschuss in Höhe von 8.791 T€ aus, der sich gegenüber dem Vorjahr um 3.489 T€ verringert hat. Ursächlich für den Rückgang sind trotz gestiegener Ist-Mieten (86 T€) vor allem höhere Instandsetzungsaufwendungen (2.459 T€), da einige Baumaßnahmen aus dem Vorjahr erst in 2019 durchgeführt werden konnten. Zudem waren höhere Abschreibungen auf die bewirtschafteten Gebäude aufgrund der getätigten Investitionen (257 T€) zu verzeichnen.

Das negative Finanzergebnis (3.235 T€) resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen für die Darlehen der Gesellschaft, denen (im Ergebnis des derzeitigen Zinsniveaus) nur unwesentliche Zinserträge gegenüberstehen. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf den Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 179 T€ (durch Umschuldungen, Rückzahlungen und Prolongationen von Darlehen) zurückzuführen. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 41,58 %.

Umfangreiche Zuschreibungen (2.312 T€) führten trotz außerplanmäßiger Abschreibungen (723 T€) hauptsächlich zu einem positiven neutralen Ergebnis von 1.378 T€.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2019 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalverzinsung gegeben. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 2019 2,9 %.

2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2019 trotz des Mittelabflusses immer noch positiv zu beurteilen. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Hauptgeschäftes zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 11.545 T€ wurde durch den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 11.727 T€ aufgezehrt. Zins- und Tilgungszahlungen für Darlehen über 15.728 T€ sowie Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin von 2.000 T€, denen Zuflüsse aus Neuvaluierungen in Höhe von 8.440 T€ sowie Fördermittelauszahlungen von 2.193 T€ gegenüber standen, bewirkten einen Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 7.095 T€. Dies führte insgesamt zu einer Minderung der liquiden Mittel um 7.277 T€ im Geschäftsjahresverlauf.

2.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 861 T€ verringert.

Auf der Aktivseite führten im Wesentlichen umfangreiche Investitionen (12.240 T€), reduziert um Abschreibungen abzüglich Zuschreibungen (5.940 T€), zu einem Zugang im Anlagevermögen von 6.125 T€. Die flüssigen Mittel haben sich durch die vorübergehende Finanzierung der Baukosten aus Eigenmitteln um 7.277 T€ vermindert. Die dafür in 2019 rubrizierten Darlehen wurden bis zum Bilanzstichtag nicht vollständig valuiert, um die zum Ende des Geschäftsjahres 2019 erhöhten Guthabengebühren auf Bankgirokonten zu vermeiden. Das abrufbereite Fremdkapital wird im Folgejahr valuiert. Die Passivseite verminderte sich vor allem im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (um 3.872 T€) – hier vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der planmäßigen Tilgungen (10.827 T€) und der Rückführung von Darlehen (1.399 T€) denen Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 8.440 T€ gegenüber standen.

Einem durchschnittlichen Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten von 498,30 € je qm stand zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche Verschuldung von 225,10 € 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 55,6 % 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 2019:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m ² monatlich	5,20	5,22
Erlösschmälerung der Sollmiete	%	6,0	5,0
Verschuldungsgrad	%	38,9	41,1
Eigenkapitalquote	%	55,6	51,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	2,2

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 2020 wieder in bisheriger Höhe von 2,0 Mio. € geplant.

Für 2020 erwartet die Gesellschaft einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen der Gesamtstadt von Halle (Saale) und dem Teilraum von Halle-Neustadt.

In der Vergangenheit leerstehende Wohngebäude im Besitz von Dritten 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, da es an Qualität zumeist mangelt.

Für die eigenen Umsatzerlöse aus Sollmieten wird in 2020 ein Wert von 37,1 Mio. € erwartet, was einer voraussichtlichen Durchschnittsmiete von 5,23 € je m² im Monat entspricht. Die Gesellschaft geht von einer Erlösschmälerung der Sollmieten in Höhe von 6,9 % in 2020 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 vornehmen können, die Einführung einer entsprechenden Softwarelösung in Eigenentwicklung ist für 2020 geplant.

Bei den größeren Familien mit Migrationshintergrund 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 2020 neue Kreditverbindlichkeiten in Höhe von voraussichtlich 23,1 Mio. € aufnehmen und damit die Fremdkapitalquote geringfügig erhöhen. Ein Anteil von 5,6 Mio. € sind dabei Valutierungen von Kreditmitteln aus Vertragsabschlüssen im Geschäftsjahr 2019. Unter der Voraussetzung, dass die Verwendung der Bilanzgewinne durch die Gesellschafterin mit den eigenen Planansätzen einhergeht, erreicht die Gesellschaft eine Eigenkapitalquote von voraussichtlich 52,8 % zum Ende des Geschäftsjahres 2020.

Aus den geplanten Investitionen sowie deren Aktivierungsfähigkeit wird die Bewertung des Sachanlagevermögens von Wohn- und Geschäftsbauten in 2020 auf das 9,4fache der Jahres-Istmierte (Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen wegen Leerstands sowie der Umlagen und Gebühren) ansteigen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeiten geht die Gesellschaft davon aus, dass sich zum 31.12.2020 ein Wert in Höhe des 4,4fachen der Jahres-Istmierte einstellt.

Vorgenannte Prognosen basieren auf der integrierten Wirtschafts-, Finanz- und Bilanzplanung, die im Jahr 2019 durch das Aufsichtsgremium der Gesellschaft beschlossen wurde. Zum Berichtszeitpunkt 31.03.2020 ist festzustellen, dass die sich zu Beginn des Jahres 2020 ereignete SARS-CoV-2-Pandemie (Corona-Virus) noch unbekannte Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der GWG Halle-Neustadt mbH haben wird. Detaillierte Prognosen zu den Folgen sind deshalb zum Berichtszeitpunkt nicht möglich.

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 Altschuldenthilferegelung 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 die besser nachgefragten Stadtteile Nördliche und Südliche Halle-Neustadt bis 2030 ein Rückgang der Bevölkerung von bis zu 10 % prognostiziert, im westlichen Stadtgebiet bis zu 15 %. In der Prognoserechnung wird von einer sehr geringen 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 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 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 2020 weiter erhöhen werden. Daraus ergibt sich auch ein erhöhtes Aufkommen an uneinbringlichen Forderungen, die im Geschäftsjahr 2020 voraussichtlich ausgebucht werden müssen.

Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat im Zeitraum von 2008 bis 2019 zur eigenen Haushaltskonsolidierung über 55 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.

4.4 Risiko wegen der SARS-CoV-2 Pandemie in 2020

Zu Beginn des Jahres 2020 ereignete sich, von China ausgehend, durch die exponentielle Verbreitung einer lebensbedrohlichen Variante des Corona-Virus eine weltweite Pandemie. In der Folge wurde auch in Deutschland zum Ende des 1. Quartals der Betrieb von Schulen, Sport- und Kindertagesstätten, Hotels und Gastronomiebetriebe sowie eine Vielzahl von Geschäften behördlich eingestellt. Der damit einhergehende Rückgang des Bruttoinlandsproduktes wird auch Auswirkungen auf die GWG Halle-Neustadt mbH haben. So sind die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen für Beherbergungsleistungen bereits zum Berichtszeitpunkt beeinträchtigt. Derzeit ist nicht bekannt, wann die Pandemie beendet sein wird und sich die für die GWG relevanten Wirtschaftsbereiche wieder auf Normalniveau einstellen. Eine Prognose über die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsjahr 2020 ist deshalb nicht möglich.

5 Chancenbericht

Die GWG bewirtschaftet ihren Wohnungsbestand im Rahmen ihrer Ertragskraft in einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell und berücksichtigt dabei soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte. 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), 31.03.2020



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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 3. April 2020



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 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.