



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

Halle (Saale)

Testat

über die Prüfung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022

INHALT

- I. Bilanz zum 31. Dezember 2022
- II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022
- III. Anhang für das Geschäftsjahr 2022
- IV. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- V. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen vom 15. November 2018 sowie Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017



**GWG GESELLSCHAFT FÜR WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN HALLE-NEUSTADT MBH,
HALLE (SAALE)**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	26.185,00	32.988,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	273.808.696,73	278.639.007,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.477.946,20	15.614.719,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.903.974,12	1.777.824,12
4. Technische Anlagen und Maschinen	222.929,00	254.240,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.646,06	706.457,20
6. Anlagen im Bau	47.794.544,53	22.601.365,06
7. Geleistete Anzahlungen	9.920.045,00	2.981.545,00
	349.806.781,64	322.575.158,10
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	525.650,00
	350.358.616,64	323.133.796,10
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	12.897.116,00	14.033.063,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	129.461,89	90.425,57
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.509,47	43.553,51
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	124.587,13	248.008,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.937.871,19	4.453.345,35
	5.234.429,68	4.835.333,13
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.671.987,63	7.972.230,20
	23.803.533,31	26.840.626,33
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	93.515,86	155.358,32
	<u>374.255.665,81</u>	<u>350.129.780,75</u>

PASSIVA

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	12.782.300,00	12.782.300,00
II. Kapitalrücklage	152.326,63	152.326,63
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.391.150,00	6.391.150,00
2. Andere Gewinnrücklagen	22.076.155,15	17.876.155,15
	28.467.305,15	24.267.305,15
IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	145.087.410,98	145.087.410,98
V. Bilanzgewinn	3.695.751,55	7.533.453,00
	190.185.094,31	189.822.795,76
B. SONDERPOSTEN		
Sonderposten für Investitionszulagen	6.610.843,00	6.812.020,00
	6.610.843,00	6.812.020,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	415.000,00	589.591,00
2. Sonstige Rückstellungen	427.046,78	318.998,78
	842.046,78	908.589,78
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.094.846,79	134.891.149,22
2. Erhaltene Anzahlungen	14.842.727,39	14.156.272,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	753.775,77	771.973,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.153.181,63	2.024.757,52
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.866,81	74.996,07
6. Sonstige Verbindlichkeiten	121.991,56	117.321,09
- davon aus Steuern: € 83.661,08 (Vorjahr: € 86.238,45)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.865,00 (Vorjahr: € 8.834,99)		
	176.065.389,95	152.036.470,02
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	552.291,77	549.905,19
	<u>374.255.665,81</u>	<u>350.129.780,75</u>

**GWG GESELLSCHAFT FÜR WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN HALLE-NEUSTADT MBH,
HALLE (SAALE)**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.968.610,65	49.537.905,07
b) aus Betreuungstätigkeit	57.484,76	53.516,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.068.092,10</u>	<u>776.430,56</u>
	<u>52.094.187,51</u>	<u>50.367.852,43</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.135.947,00	704.087,75
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.635.545,65	4.333.940,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-28.818.327,95	-24.491.392,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-1.101.220,65</u>	<u>-687.747,81</u>
	<u>-29.919.548,60</u>	<u>-25.179.139,82</u>
5. Rohergebnis	23.674.237,56	30.226.740,99
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.274.648,21	-6.136.739,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.202.525,66	-1.193.806,30
- davon für Altersversorgung: € 23.999,91 (Vorjahr: € 23.999,91)		
	<u>-7.477.173,87</u>	<u>-7.330.546,11</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.094.488,90	-12.444.697,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-3.409.259,93</u>	<u>-2.468.127,19</u>
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	117.137,61	242.821,55
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	753,09	-7.710,57
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 3.410,00 (Vorjahr: € 2.478,00)		
- davon Negativzinsen: € -11.157,56 (Vorjahr: € -10.258,57)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.417.094,18	-2.591.354,65
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 787,00 (Vorjahr: € 0,00)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-8.582,01</u>	<u>-702.836,40</u>
13. Ergebnis nach Steuern	2.385.529,37	4.924.289,89
14. Sonstige Steuern	<u>-23.230,82</u>	<u>-23.836,89</u>
15. Jahresüberschuss	2.362.298,55	4.900.453,00
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>1.333.453,00</u>	<u>2.633.000,00</u>
17. Bilanzgewinn	<u>3.695.751,55</u>	<u>7.533.453,00</u>

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien**Halle-Neustadt mbH**, Halle (Saale), Amtsgericht Stendal HRB 200071**Anhang für das Geschäftsjahr 2022****Inhaltsverzeichnis des Anhangs**

Seite

I.	Angaben zum Jahresabschluss	
A.	Allgemeine Angaben und Gliederung des Jahresabschlusses	2
B.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
C.	Erläuterungen zur Bilanz	5
D.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	8
II.	Sonstige Angaben	
A.	Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen	8
B.	Abschlussprüferhonorare	8
C.	Organe und Aufwendungen für Organe	8
D.	Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer	9
E.	Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	9
F.	Sonstige Pflichtangaben	10
	Anlage zum Anhang	
	Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens	

I. ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. ALLGEMEINE ANGABEN UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG) und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der Fassung vom 12. August 2021 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 außerhalb der latenten Steuern nicht in Anspruch genommen. Auf den Textteil zu latenten Steuern wird verwiesen.

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 über Nutzungsdauern zwischen 3 und 5 Jahren linear abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen und erhaltene Zuschüsse, 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-Markeroffenbilanz zum 1. Juli 1990 entsprechend den alters-

und nutzungsbedingten Wertminderungen fortentwickelt. Die Bewertung in der D-Markeröffnungsbilanz erfolgte mit den unter Sachwertgesichtspunkten ermittelten Zeitwerten. Die Restnutzungsdauern wurden im Wesentlichen ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Bei gewerblich genutzten Bauten wurden grundsätzlich 40 – 50 Jahre Gesamtnutzungsdauer unterstellt.

Hergestellte Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden auf Einzelkostenbasis bewertet.

Voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen in späteren Jahren entfallen, werden diese durch Zuschreibungen im Rahmen des § 253 Abs. 5 HGB korrigiert.

Technische Anlagen und Maschinen werden planmäßig über Nutzungsdauern zwischen 15 und 16 Jahren, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über Nutzungsdauern zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten netto über 250,00 € 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 Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (Einzelkosten, angemessene Gemeinkosten) unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten (z. B. durch Leerstand) werden herausgerechnet.

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.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

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 in Höhe des durchschnittlichen Abschreibungssatzes 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 Bildung der Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen erfolgt nach einer pauschalen Bewertung laut Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 27.02.2020, dem die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt wurden. Die bereits abgezinsten Werte berücksichtigen einen Fluktuationsabschlag und die Wahrscheinlichkeit des Ausscheidens.

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 und quasi-permanente 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 Abschreibungen des Geschäftsjahres sowie die weiteren Angaben nach § 284 Abs. 3 HGB sind – soweit zutreffend – dort ebenfalls vermerkt.

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung (Finanzanlagen) in Höhe von 100 % an der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH („BHT“) mit Sitz in Halle (Saale). Zum 31. Dezember 2022 weist das Tochterunternehmen ein Eigenkapital in Höhe 526 T€ und ein erwirtschaftetes Ergebnis von 117 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 im Wesentlichen den Gewinnabführungsanspruch gegen die BHT für das Geschäftsjahr 2022 (117 T€).

Latente Ertragsteuern

Für die Ermittlung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 31,58 % zugrunde gelegt. Hierbei werden die Körperschaftsteuer von 15,00 %, der Solidaritätszuschlag von 5,50 % auf Körperschaftsteuer und die Gewerbeertragsteuer von 15,75 % nach aktuellem Hebesatz von 450 % (Gewerbsteuermesszahl 3,50 %) berücksichtigt.

Die ermittelten latenten Steuern beruhen auf temporären und quasi-permanenten 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
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

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

- Anlagen im Bau
- Sonstige Rückstellungen, auch für die Organgesellschaft
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, auch für die Organgesellschaft

Des Weiteren ergeben sich aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen, soweit ihre Realisierung in den nächsten fünf Jahren erwartet wird. Der danach verbleibende Passivüberhang an zu versteuernden temporären und quasi-permanenten Differenzen wird mit den darüber hinaus bestehenden weiteren aufrechnungsfähigen und unbeschränkt vortragsfähigen Verlustvorträgen verrechnet, die unabhängig vom Realisierungszeitpunkt bei der Ermittlung der aktiven latenten Steuern zu berücksichtigen sind.

Eigenkapital und Ergebnisverwendungsvorschlag

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist in Höhe der Hälfte des Stammkapitals mit 6.391.150,00 € vollständig dotiert.

In dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 1.333.453,00 € enthalten.

Die Geschäftsführerin schlägt vor, den im Jahresabschluss der GWG Halle-Neustadt mbH ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 3.695.751,55 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) 2.000.000,00 €
- Vortrag auf neue Rechnung 1.695.751,55 €

Rückstellungen

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Personalaufwendungen (175 T€), Aufwendungen für Jahresschluss und Prüfung (115 T€), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (98 T€) sowie künftige Betriebsprüfungen (18 T€).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachstehender Übersicht:

	mit einer Restlaufzeit von		
	bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	davon mehr als fünf Jahren
	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.568	141.086	87.125
(Vorjahr)	(12.489)	(122.402)	(79.921)
Erhaltene Anzahlungen	14.843	0	0
(Vorjahr)	(14.156)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	754	0	0
(Vorjahr)	(772)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.016	137	0
(Vorjahr)	(1.936)	(89)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99	0	0
(Vorjahr)	(75)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	122	0	0
	(117)	(0)	(0)
31.12.2022	34.402	141.223	87.125
(Vorjahr)	(29.545)	(122.491)	(79.921)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 158.095 T€ (Valutenstand) gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin werden in Höhe von insgesamt 292 T€ (Vorjahr: 207 T€) im Wesentlichen unter den Erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Lieferungen und Leistungen der BHT mit 97 T€ (Vorjahr: 73 T€).

Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 59 T€. Diese entfallen auf zwei direkte Zahlungsverträge für die Handball Bundesliga Vereinigung Frauen e. V. mit 50 T€ sowie für den Deutschen Handballbund e V. und die Vereine der 3. Liga mit 5 T€. Mit einer Inanspruchnahme aus den Bürgschaften wird nicht gerechnet, da die Schuldner nach unserer Kenntnis finanziell in der Lage sind, ihren Verpflichtungen termingerecht nachzukommen.

Weiterhin besteht ein direktes Mietverhältnis über 4 T€ als Mietsicherheit für einen angemieteten Geschäftsraum.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Hausbewirtschaftung (50.969 T€), aus anderen Lieferungen und Leistungen (1.068 T€) und aus Betreuungstätigkeit (57 T€).

Außergewöhnliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge ausgewiesen. Sie betreffen im Wesentlichen Zahlungseingänge auf in Vorjahren abgewertete Forderungen aus Vermietung mit 95 T€.

Unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.169 T€ enthalten.

Die periodenfremden Erträge wesentlicher Art betreffen insbesondere den Verkauf von Grundstücken (585 T€), Erträge aus Zuschreibung (322 T€), die Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen in Höhe von (201 T€) und die Ausbuchung von Verbindlichkeiten (39 T€).

In den Abschreibungen des Geschäftsjahres sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und auf Gebäude des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 271 T€ ausgewiesen.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet periodenfremde Aufwendungen in Höhe von insgesamt 519 T€. Diese betreffen im Wesentlichen Baukosten früherer Jahre (374 T€).

II. SONSTIGE ANGABEN

A. GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen für das Bestellobligo für Investitionen in Höhe von 31.764 T€, für Bestellung von Betriebs- und Geschäftsausstattung von 5 T€ und für bestehende Leasingverträge 242 T€.

B. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

Für die Abschlussprüfer wurden gemäß § 285 Nr. 17 HGB 24 T€ als Aufwand für Abschlussprüfungsleistungen erfasst.

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; Angestellter
Herr Carsten Thielecke	Stellvertretender Vorsitzender; Arbeitnehmersvertreter, Angestellter
Frau Dr. Annette Kreutzfeldt	Niedergelassene Fachärztin
Frau Angelika Kriedemann	Arbeitnehmersvertreterin, Angestellte
Herr Alexander Raue	Bauingenieur
Herr Thomas Weber	Arbeitnehmersvertreter, Angestellter
Herr Andreas Schachtschneider	Berufsschullehrer
Herr Christoph Bernstiel	Angestellter
Herr Renè Rebenstorf	Beigeordneter der Stadt Halle (Saale)

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von 16 T€ als Aufwand erfasst.

D. DURCHSCHNITTliche ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 114 Arbeitnehmer (darunter 14 gewerbliche Arbeitnehmer).

E. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES EINGETRETEN SIND

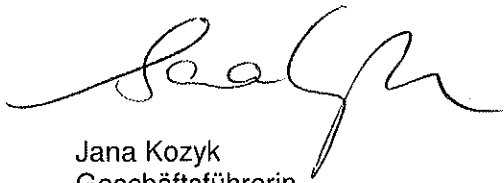
Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Vorgänge statt, die von besonderer Bedeutung sind. Zu den fortdauernden Auswirkungen des Ukraine-Krieges verweisen wir auf unseren Lagebericht, Abschnitt 4.2.

F. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Aus der Wohnungseigentumsverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und aus Mietkautionen resultieren nicht in der Bilanz ausgewiesenes Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 5.494.880,13 € (Vorjahr: 5.615.733,48 €).

Halle (Saale), 31. März 2023

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

Jana Kozyk
Geschäftsführerin

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	695.656,69	17.487,06	0,00	0,00	713.143,75
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	458.547.241,10	118.058,33	532.437,85	2.188.739,29	460.321.600,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	29.813.771,55	0,00	0,00	86.058,68	29.899.830,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.518.879,45	0,00	153.991,63	596.106,56	10.960.994,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	491.541,48	0,00	0,00	0,00	491.541,48
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.468.349,68	178.119,17	187.127,36	0,00	2.459.341,49
6. Anlagen im Bau	24.709.462,69	28.445.512,78	381.428,78	-2.870.904,53	49.902.642,16
7. Geleistete Anzahlungen	2.981.545,00	7.950.000,00	1.011.500,00	0,00	9.920.045,00
	529.530.790,95	36.691.690,28	2.266.485,62	0,00	563.955.995,61
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.650,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00
	530.752.097,64	36.709.177,34	2.266.485,62	0,00	565.194.789,36

Abschreibungen						Buchwerte	
Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€	€
662.668,69	24.290,06	0,00	0,00	0,00	686.958,75	26.185,00	32.988,00
179.908.233,69	7.370.671,44	244.704,97	34.080,00	-487.216,02	186.512.904,14	273.808.696,73	278.639.007,41
14.199.052,24	467.112,33	0,00	288.240,00	43.959,46	14.421.884,03	15.477.946,20	15.614.719,31
8.741.055,33	0,00	127.291,63	0,00	443.256,56	9.057.020,26	1.903.974,12	1.777.824,12
237.301,48	31.311,00	0,00	0,00	0,00	268.612,48	222.929,00	254.240,00
1.761.892,48	201.104,07	182.301,12	0,00	0,00	1.780.695,43	678.646,06	706.457,20
2.108.097,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2.108.097,63	47.794.544,53	22.601.365,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.920.045,00	2.981.545,00
206.955.632,85	8.070.198,84	554.297,72	322.320,00	0,00	214.149.213,97	349.806.781,64	322.575.158,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	525.650,00	525.650,00
207.618.301,54	8.094.488,90	554.297,72	322.320,00	0,00	214.836.172,72	350.358.616,64	323.133.796,10

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



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

INHALTSVERZEICHNIS

I	Grundlagen des Unternehmens.....	1
II	Wirtschaftsbericht.....	2
	A. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und des Immobilienmarktes	2
	B. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle (Saale).....	3
	C. Geschäftsverlauf	4
	D. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	9
III	Prognosebericht	11
IV	Risikobericht.....	13
	A. Risikomanagementsystem	13
	B. Risiken.....	13
V	Chancenbericht	16

I 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. Weiterhin gehören auch gewerbliche Einrichtungen, Stellplätze und Garagen zum Angebotsportfolio der Gesellschaft. Zur Umsetzung bautechnischer Aufgaben besitzt die GWG zu 100 % die Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH. Die GWG erfüllt seit über 30 Jahren erfolgreich die Aufgabe, die Stadtentwicklung von Halle-Neustadt zu begleiten.

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



II WIRTSCHAFTSBERICHT

A. ENTWICKLUNG DER GESAMTWIRTSCHAFT UND DES IMMOBILIENMARKTES

Auch das Jahr 2022 war vom Infektionsgeschehen um das Corona-Virus gezeichnet. Die Schutzmaßnahmen haben jedoch ihre Wirkung entfaltet und durch weitere Veränderungen des Virus selbst waren die Beeinträchtigungen der Wirtschaft und der Bevölkerung geringer als in den beiden Vorjahren. Der völkerrechtswidrige Einmarsch russischer Streitkräfte am 24.02.2022 auf ukrainisches Staatsgebiet und der damit begonnene Krieg zwischen Russland und der Ukraine hatte immense Folgen auf die Politik in Europa und die Wirtschaftsbeziehungen zu Russland. Die Zerstörung der für Deutschland und weiterer europäischen Länder wichtigen Zuliefertrasse für russisches Erdgas „North Stream 1“ am 26.09.2022 löst einen weiteren Wendepunkt bei den Strategien der Energiebeschaffung und Preissicherung aus. Ein bisher nicht gekannter Anstieg der Preise für Strom und Erdgas sowie eine starke Inflation war die Folge, insbesondere für die deutsche Bevölkerung.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,9 %, kalenderbereinigt um 2,0 % gegenüber dem Vorjahr an. „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen“, sagte Dr. Ruth Brand, seit 1. Januar 2023 neue Präsidentin des Statistischen Bundesamtes, bei der Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2022“ in Berlin. „Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten“, so Brand weiter. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die Wirtschaftssparten entwickelten sich sehr unterschiedlich. Während Dienstleistungsbereiche, insbesondere die Kreativ- und Unterhaltungsbranche durch den Abbau vieler Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten profitieren konnten (+ 6,3 %), bremsten hohe Preise und der Materialmangel die Industrieproduktion (+ 0,2 %) und die Bauwirtschaft ein (-2,3 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

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



Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren auch hier Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2022 dagegen preisbereinigt 2,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zählt auch weiterhin zu den Wirtschaftszweigen, die keine negativen Auswirkungen der pandemischen Lage und dem damit verbundenen konjunkturellen Einbruch zu verzeichnen hatten. Die GWG Halle-Neustadt mbH selbst blickt auf ein gutes Geschäftsjahr zurück, wenngleich die erwarteten Planwerte nicht durchweg erzielt werden konnten.

B. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES IN HALLE (SAALE)

Wurde seit 2015 die Zuwanderung durch arabischstämmige Geflüchtete dominiert, verzeichnete die Stadt Halle (Saale) Anfang 2022 eine große Zuwanderung aus den vom russischen Angriffskrieg betroffenen Gebieten der Ukraine. Die GWG stellte auch für diese Bevölkerungsgruppe über 100 möblierte Wohnungen, die menschenwürdig, freundlich und vor allem sichere Unterkünfte für die Geflüchteten waren.

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



Die Einwohnerzahlen der Stadt Halle (Saale) und im Stadtgebiet Halle-Neustadt veränderten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr wieder durch stärkeren Zuwachs:

	Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in Halle (Saale)				
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Stadt Halle (Saale)	241.333	240.931	239.870	240.116	244.099
davon Halle-Neustadt	45.952	45.661	45.480	45.808	47.442

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Das durchschnittliche Alter der Einwohner*innen in der gesamten Stadt Halle (Saale) war zum Ende des Jahres 2022 mit 44,9 Jahren (Vorjahr: 45,0 Jahre) erstmals etwas höher als das Durchschnittsalter in Halle-Neustadt mit 44,8 Jahren (Vorjahr: 45,5 Jahre). In Halle-Neustadt wohnt, im Gegensatz zu anderen Städten mit Großwohnsiedlungen, fast jede(r) fünfte Einwohner*in der Stadt. In Halle-Neustadt wohnt zudem ein Drittel der Bevölkerung in Wohnungen der GWG Halle-Neustadt mbH. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund hat sich ausgehend vom Jahr 2018 mit einem Anteil von 24 % um weitere 10 Prozentpunkte erhöht. Der Migrationsanteil an der Bevölkerung in Halle-Neustadt lag Ende 2022 bei knapp 34 Prozent. Im Jahr 2015 belief sich dieser Anteil noch auf unter 16 Prozent. Die Arbeit der GWG, Migranten unterschiedlicher Herkunft in die Bestandsstrukturen der Bevölkerung zu integrieren, nimmt einen immer größer werden Anteil der täglichen Arbeit ein.

C. GESCHÄFTSVERLAUF

Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich und erzielte einen Jahresüberschuss von 2.362 T€. Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2022 eingestellten Zielwert von 3.715 T€ für das Jahresergebnis ergibt sich somit eine negative Abweichung von 1.353 T€. Hauptgrund für die Unterschreitung des Planwertes sind Kostensteigerungen bei der Instandsetzung und bei den Verwaltungskosten, welche auch durch Liefer- und Materialengpässe verursacht wurden. Weiterhin musste die Gesellschaft auch zahlreiche Zahlungsausfälle von Mieter*innen verzeichnen und Forderungen wegen Uneinbringlichkeit abschreiben.

Die aufgrund der Energiekrise gewährten Dezemberhilfen für die Bezugskosten von Fernwärme und Erdgas haben aufgrund der hohen Vermietungsquote für die Gesellschaft keinen nennenswerten Einfluss auf das Jahresergebnis.

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



Aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen wurden geplante Mieterhöhungen im Bestand nur zum Teil realisiert. Wichtiger war für die kurzfristige Liquiditätssicherung die Erhöhung der Vorauszahlungsbeträge für Betriebs- und Heizkosten, die im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung realisiert wurden. Im Ergebnis dessen konnten die Planwerte für die Sollmiete nicht erreicht werden, sie wurden um ca. 370 T€ unterschritten. So konnte als Nebeneffekt auch eine Überbelastung sozial schwacher Mieter*innen vermieden werden, die ihre Einkünfte selbst erwirtschaften.

Bezüglich der Erlösschmälerungen wurde der Planwert um 523 T€ verbessert, begründet im Wesentlichen durch den Zustrom ukrainischer Geflüchteter ab März 2022. Ohne diesen Zustrom verbliebe ein Vermietungsdefizit (Einzüge vs. Auszüge), welches durch das Geburtendefizit verursacht wird und auch nicht durch die Reurbanisierung ausgeglichen werden kann.

Unternehmenspolitik

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

Qualitative Anpassungen des eigenen Wohnungsangebotes sind auch weiterhin erforderlich, um zukünftig erfolgreich am Wohnungsmarkt agieren zu können. Anpassungen der Quantität sind mittel- bis langfristig weiterhin erforderlich, jedoch kurzfristig mit Blick auf die Zuströme von Geflüchteten derzeit nicht begründet. Hieraus ergibt sich eine Herausforderung, den für die quantitative Anpassung notwendigen Subventionsbedarf aufrecht zu erhalten, weil staatliche Förderpolitik und die strategischen Anpassungsbedarfe der Wohnungsunternehmen nicht fristenkongruent sind.

Zunehmend muss sich die Gesellschaft, durch die demografischen Entwicklungen bedingt, mit Wohnraum zur Neuvermietung befassen, der zuvor jahrzehntelang ohne Mieterwechsel vermietet war. Die Instandsetzungsaufwendungen in diesen Wohnungen sind oft größer als in stärker von Fluktuation geprägten Wohnungen. Mehrkosten aufgrund der hohen Inflation bewirken, dass die Wirtschaftlichkeit der notwendigen Wohnraumsanierungen zurückgeht, weil die Mieten nicht mit gleichem Tempo gesteigert werden können.

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.

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



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. das Quartiersmanagement der AWO/SPI, den FC Halle-Neustadt e.V., die „Grüne Villa“ inmitten von Halle-Neustadt oder den CVJM beim Betrieb von drei Kindertreffpunkten „Schnitte“. Diese Partner leisten einen sehr wichtigen Beitrag zur Integration von Zuwanderern.

Im professionellen Sport unterstützt die GWG unverändert den SV Union Halle-Neustadt e.V. als Hauptsponsor der Frauen-Handballmannschaft, die Basketballerinnen des SV Halle e.V., den Eishockeysportverein MEC Halle 04 e.V. und den Halleschen Fußballclub e.V. als Co-Sponsor.

Bestandsentwicklung

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2022 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Anzahl	Fläche (m²)	Anzahl	Anzahl
Wohneinheiten	9.859	559.295,33	9.876	559.892,90
Gewerbeeinheiten	117	26.375,27	117	26.341,68
	9.976	585.670,60	9.993	586.234,58

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag neun Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) mit 228 privatisierten Einheiten auf einer Nutzfläche von 14.914,36 m².

Zum Ende des Jahres 2022 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 31.12.2022 bestehenden 9.976 eigenen Wohnungs- und Gewerbemieteinheiten wurden während des Geschäftsjahres 9,2 % gekündigt (Vorjahr 10,3 %) und mit einer Quote von 10,7 % (Vorjahr 10,5 %) neu- bzw. wiedervermietet.

Wiederum waren zahlreiche Aktivitäten zum Erhalt und der Verbesserung des marktaktiven Kernbestandes sowie die wieder verstärkte Vermietungstätigkeit die Grundlagen dafür, dass der Anteil nicht vermieteter Wohnungen und Gewerberäume von 6,9 % per 31.12.2021 auf **5,5 % per**

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



31.12.2022 reduziert werden konnte. Die durch den Leerstand im Jahr 2022 verursachte **Erlösmäßigung an der Sollmiete** betrug **5,7 %** (Vorjahr: 6,6 %). Der Leerstand des gesamten Bestandes an Wohn- und Gewerbeeinheiten konnte durch die Reaktivierung der zur Sanierung vorübergehend stillgelegten Wohnflächen vermindert werden und belief sich stichtagsbezogen auf 6,4 % (7,8 % per 31.12.2021). Die erreichten Kennzahlen stehen im Kontext der Zuwanderung von Geflüchteten aus den Kriegsgebieten der Ukraine und Syrien und dem damit verbundenen stetigen Anstieg der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Halle-Neustadt.

Die Gesellschaft investierte auch 2022 umfangreich in den Wohnungsbestand. Rund 50,4 Mio. € wurden für zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung des GWG-Bestandes sowie für Neubauten „Am Mühlwerder“ ausgegeben.

Wie bereits in den Vorjahren legte die Gesellschaft auch 2022 wieder besonderen Wert auf den Neu- und Ausbau bedarfsgerechten Wohnraums, Ein- und Ausbau von Aufzügen, den langfristigen Erhalt der Bausubstanz, die Senkung der Energiekosten sowie auf die Funktionssicherheit der technischen Anlagen. Zunehmende Knappheiten an Materialien und Personalkapazitäten im Bauwesen führten zu einem verlangsamten Ablauf und in Teilen zu verzögerten Fertigstellungsterminen.

Das Bedürfnis der Mieter nach Sicherheit ist anhaltend hoch. Die Gesellschaft modernisierte im Geschäftsjahr vier Gebäude und stattete die Haustüren mit einem höheren Einbruchsschutz aus. Modernisierungsumlagen wurden dafür in geringem Umfang erhoben.

Um den Vermietungserfolg dauerhaft zu verbessern, sind zahlreiche bauliche Maßnahmen zur langfristigen Aufwertung des Bestandes umgesetzt worden.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2022 getätigten Ausschreibungen wurden ca. 96 % der beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen an Firmen in Sachsen-Anhalt und Sachsen vergeben. 67 % aller Auftragsvergaben nach Sachsen-Anhalt erhielten Unternehmen aus Halle (Saale).

Mietenentwicklung

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

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



In der Stadt Halle (Saale) existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Eine Neufassung wurde im Jahr 2021 von der Stadtverwaltung beauftragt, der die GWG positiv gegenüberstand. Der Beschlussvorschlag zum Mietspiegel wurde im März 2022 vom halleschen Stadtrat abgelehnt.

In Abhängigkeit von der Marktlage sowie Wohnungslage und -zustand werden die GWG-Mieten vorrangig nach Modernisierungen und baulichen Veränderungen angepasst (nach § 559 BGB). Oftmals geht der maximal umlegbare Kostenanteil auf die Nettokaltmiete für viele Mieter der GWG über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit hinaus. Die Gesellschaft berücksichtigt dies bei der Berechnung und kappt den umlagefähigen Anteil der Modernisierungskosten, sodass die Leistungsfähigkeit der Mieter nicht überschritten wird.

Vorauszahlungsbeiträge für Betriebskosten mussten angehoben werden, um die Liquidität der Gesellschaft auch im Folgejahr nicht zu gefährden. Auch hier wurde maßvoll erhöht, um die Leistungsfähigkeit zu erhalten.

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.

Personalpolitik

In der Gesellschaft arbeiteten per 31.12.2022 insgesamt 116 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sowie sechs Auszubildende. Von den 116 Beschäftigten sind 73 weiblich (63 %). 53 % der Stellen mit Personalverantwortung sind mit Frauen besetzt. Das Durchschnittsalter der Belegschaft beträgt zum Berichtszeitpunkt 46 Jahre.

Ergebnis der Tochtergesellschaft

Die Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH beendete das Geschäftsjahr 2022 erneut erfolgreich und erwirtschaftete ein Jahresergebnis in Höhe von 117,1 T€ (geplant: 130 T€, Vorjahr: 242,8 T€), welches durch den Ergebnisabführungsvertrag vollständig in das Jahresergebnis der GWG eingeht.

Stadtrendite

Als Unternehmen der öffentlichen Wohnungswirtschaft und kommunale Gesellschaft hat die GWG entsprechend den Vorjahren auch für das vorangegangene Geschäftsjahr 2021 eine quantitative Ermittlung ihrer Leistungen im Rahmen der Stadtrendite vorgenommen. Mit dem Begriff „Stadtrendite“ werden Leistungen der öffentlichen Wohnungsunternehmen bewertet, die sie aus gesellschaftlicher Verantwortung mit ihrer Geschäftstätigkeit für die Kommune übernehmen und erbringen.

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



D. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 2.362 T€ ab, der insbesondere aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung weist einen Überschuss in Höhe von 2.799 T€ aus, der gegenüber dem Vorjahr um 5.636 T€ geringer ausgefallen ist. Hauptgründe für den Rückgang sind trotz gestiegener Istmieten (550 T€) höhere Instandsetzungsaufwendungen (5.484 T€). Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 41,97 %.

Das positive Finanzergebnis von 90 T€ resultiert überwiegend aus dem Beteiligungsgewinn an der Tochtergesellschaft und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 120 T€ verringert.

Der Anstieg des neutralen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 2.326 T€ ist insbesondere auf geringere außerplanmäßige Abschreibungen (um 4.490 T€) zurückzuführen, denen ebenfalls im Geschäftsjahr geringere Zuschreibungen (um 2.088 T€) gegenüberstehen. Das neutrale Ergebnis schließt mit einem negativen Saldo von 226 T€.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2022 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalverzinsung gegeben.

Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2022 ungeachtet eines per Saldo negativen Cashflows am Ende der Periode als stabil zu beurteilen. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Hauptgeschäftes zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 14.311 T€ reichte nicht aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 35.692 T€ zu decken. Für die um 20.411 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Investitionen wurden Fremdmittel in Höhe von 35.464 T€ aufgenommen. Diesem Zufluss finanzieller Mittel standen planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen von 15.118 T€ sowie Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin von 2.000 T€ gegenüber. Somit beläuft sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auf 19.080 T€.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode verminderte sich um 2.300 T€.

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



Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 24.126 T€ gestiegen.

Auf der Aktivseite führten im Wesentlichen umfangreiche Investitionen (36.709 T€), reduziert um Zu- und Abschreibungen (7.772 T€), zu einem Zugang bei den Sachanlagen von 27.225 T€. Der Rückgang der Flüssigen Mittel (2.300 T€) reduzierte die Bilanzsumme.

Auf der Passivseite verbesserte sich das Eigenkapital durch den erzielten Jahresüberschuss und die anteilige Thesaurierung des Vorjahresgewinnes. Weitere Erhöhungen ergaben sich im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (um 22.809 T€) – hier vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 35.464 T€ denen planmäßigen Tilgungen von 12.701 T€ gegenüberstanden.

Die Wohn- und Geschäftsbauten wiesen im Durchschnitt einen Buchwert von 485,68 € je m² bei einer Verschuldung von 264,68 € je m² auf.

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 52,6 % ausgewiesen.

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

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Leistungsindikatoren kennzeichnen das Geschäftsjahr 2022:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m ² monatlich	5,31	5,38
Erlösschmälerung der Sollmiete	%	5,7	7,0
Verschuldungsgrad	%	42,1	41,8
Eigenkapitalquote	%	52,6	53,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,3	1,7

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



III PROGNOSEBERICHT

Die anhaltende Inflation auf hohem Niveau, weiterhin zu verzeichnende Lieferengpässe im Baugewerbe sowie zunehmend schwer nachvollziehbare politische Entscheidungen im Energiebereich sorgen in den kommunalen Unternehmen in Deutschland, zu denen auch die GWG Halle-Neustadt mbH gehört, für wirtschaftlich schwierige Rahmenbedingungen und machen ein verlässliches Handeln wie bisher kaum noch möglich.

Die Bundesregierung zielt auf einen Neubaubedarf von insgesamt 400.000 Wohnungen pro Jahr ab, was aus Sicht des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft Deutschlands nicht erreichbar ist. Schon in den vergangenen Jahren wurden nicht mehr als 300.000 Wohnungen gebaut. Stark erhöhte Fremdkapitalzinsen und die politische Unsicherheit bei der Fortschreibung verschiedener gesetzlicher Grundlagen werden zu einem weiteren Rückgang der Fertigstellungszahlen für Wohnraum führen. Die Folge wird vor allem in Ballungszentren ein in Teilbereichen drastischer Anstieg der Mieten sein. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist eine staatliche Förderungen für den Neubau dringend erforderlich.

Für das Geschäftsjahr 2023 müssen voraussichtlich im Bestand der GWG aufgrund langfristiger Lieferverträge für Strom, Fernwärme und Erdgas keine Preisbremsen aktiviert werden. Ab 2024 wird mit einem Anstieg der Lieferpreise gerechnet. Zusätzlich ist zu erwarten, dass der ermäßigte Umsatzsteuersatz auf Fernwärme und Gaslieferungen zum 1.4.2024 wieder auf den allgemeinen Umsatzsteuersatz erhöht wird. Im Ergebnis wird ein Kostenaufwuchs im Bereich der Betriebskosten im Jahr 2024 zu erwarten sein. Um das Unternehmen dafür liquiditätsseitig zu sichern, werden weitere Erhöhungen der Vorauszahlungen auf Betriebskostenumlagen bereits im Geschäftsjahr 2023 zu realisieren sein. Durch den zunehmenden Anteil an Transfereinkommensbeziehern in der Mieterschaft der GWG wird dies auch die öffentlichen Kassen stark belasten.

Neben der kontinuierlichen, qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes in Halle-Neustadt wird die Erschließung neuer Wohnungsteilmärkte in Halle (Saale) ein weiteres und ebenso wichtiges, strategisches Element der Bestandsentwicklung sein, um die Portfoliodiversifizierung weiter voranzutreiben. Dabei werden Veräußerungen von Teilportfolien in Halle-Neustadt nicht ausgeschlossen.

Für die folgenden Geschäftsjahre geht die Gesellschaft weiterhin von einem Zuwachs an vermietbarer Wohnfläche im Eigenbesitz aus. Mit dem mehrjährigen Bebauungskonzept im Böllberger Weg vergrößert die Gesellschaft ihre Marktposition und kann sich an einem weiteren Standort im Stadtgebiet von Halle (Saale) etablieren. Die ersten Wohnungen im zukünftigen Wohngebiet „Am Mühlwerder“ werden im ersten Halbjahr 2023 vermietet.

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



Aufgrund der Kosten für die Integration Geflüchteter sowie für die Stadt- und Quartiersentwicklung in Halle-Neustadt und wegen der zunehmenden Anforderungen an die energetische Sanierung des Gebäudebestands sieht sich die Gesellschaft gehalten, für die nächsten Jahre keine Abführungen aus den Bilanzgewinnen an die Gesellschafterin mehr zu planen.

Für das Jahr 2023 erwartet die Gesellschaft aufgrund des kriegsbedingten Zustroms an flüchtenden Menschen aus der Ukraine eine weitere Erhöhung der Bevölkerungszahlen der Gesamtstadt von Halle (Saale) und dem Teilraum von Halle-Neustadt. Die weiterhin vorhandene Diskrepanz zwischen Geburten- und Sterbezahlen in der Stadt, die einen Rückgang der Stammbevölkerung bewirken, wird durch die Zuwanderungen überkompensiert.

Für die Umsatzerlöse aus Sollmieten wird für 2023 ein Wert von ca. 39 Mio. € erwartet, was einer voraussichtlichen Durchschnittsmiete von 5,46 € je m² im Monat entspricht. Die Gesellschaft geht dabei von einer Erlösschmälerung dieser Sollmieten in Höhe von 6,1 % aus.

Aufgrund des in der Stadt Halle (Saale) nicht vorhandenen qualifizierten Mietspiegels sind Wohnungsmieten seit 2010 nicht eigentümerübergreifend vergleichbar. Dieser Zustand wird sich erst mit Beginn des Jahres 2024 voraussichtlich ändern, wenn der seit 2022 in Arbeit befindliche, neue Mietspiegel in Kraft tritt. Bis dahin werden Mieterhöhungen maßvoll und sozial verträglich über Vergleichsmieten umgesetzt.

Modernisierungsumlagen werden auch weiterhin erhoben, um die Wirtschaftlichkeit der Investitionen im Bestand zu gewährleisten.

Die Gesellschaft wird 2023 ihre Kreditverbindlichkeiten um voraussichtlich 42,7 Mio. € erhöhen und damit die Fremdkapitalquote um mindestens 2 Prozentpunkte anheben. Unter der Voraussetzung, dass die Verwendung der Bilanzgewinne durch die Gesellschafterin mit den eigenen Planansätzen einhergeht, erreicht die Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2023 eine voraussichtliche Eigenkapitalquote von 48,6 %. Aufgrund der anhaltenden Inflation ist mit einem Anstieg der Fremdkapitalzinsen und einer dauerhaft erhöhten Zinslast zu rechnen.

Aus den geplanten Investitionen sowie deren Aktivierungsfähigkeit wird sich die Bewertung des Sachanlagevermögens von Wohn- und Geschäftsbauten 2023 voraussichtlich auf das 8,9fache der Jahres-Istmiете (Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen wegen Leerstands sowie der Umlagen und Gebühren) einstellen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeiten geht die Gesellschaft davon aus, dass zum 31.12.2023 ein Wert in Höhe des 5,3fachen der Jahres-Istmiете erreicht wird.

Vorgenannte Prognosen basieren auf der Wirtschafts-, Finanz- und Bilanzplanung, die im Dezember 2022 durch das Gremium der Gesellschaft beschlossen wurde.

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



IV RISIKOBERICHT

A. 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.

B. RISIKEN

Der am 24.02.2022 begonnene völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine bewirkt nach Einschätzung der Gesellschaft kurz- und mittelfristig Risiken für die eigene Geschäftstätigkeit aber auch für die Entwicklung der regionalen und europäischen Wirtschaft. Die kommunale Wohnungswirtschaft organisiert für einen großen Teil der Kriegsflüchtlinge, die mit hohen psychischen Belastungen ankommen, die Unterbringung in möblierten Wohnungen und heißt sie dadurch willkommen. Die GWG stellt sich dieser Aufgabe mit Selbstverständnis, muss aber hierfür ihre Geschäftsstrategien anpassen. Kurzfristig nicht erweiterbare Material- und Personalkapazitäten stehen einer Erfüllung der bisher gesetzten Ziele und Aufgaben bezüglich Zeit und Geld entgegen.

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



Die hohen Kosten, die Städte und Gemeinden für die Unterbringung von Geflüchteten aus Kriegsgebieten in der Welt haben, belasten die öffentlichen Haushalte immer mehr. Die GWG sieht ein Risiko auch bei der Festlegung der Städte und Gemeinden, in welcher Höhe die Kosten für eine Unterkunft von sozial benachteiligten Menschen angemessen sind. Den unabhängig davon weiter steigenden Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten der Wohnungsunternehmen stehen damit ggf. stagnierende Sozialmieten gegenüber.

Die Preissteigerungen in allen Produkten bewirken eine hohe Belastung vor allem der sozial schwachen Bevölkerung. Dies führt unter Umständen dazu, dass ein Teil der GWG-Kundschaft in ihrer Zahlungsfähigkeit eingeschränkter als zuvor sein wird. Die Gesellschaft schätzt daher ein, dass sich Mietrückstände aus aktiven Verträgen und der Arbeitsaufwand für die Sozialbetreuerinnen der Gesellschaft weiter erhöhen werden. Zusätzlich besteht das Risiko des Aufwuchses nicht einbringlicher Forderungen, deren Abschreibungen ergebniswirksam sind.

Durch die weiter gewachsene Binnennachfrage nach handwerklichen Leistungen und die weiterhin hohen energetischen Anforderungen für Neubauten und energetische Bestandssanierungen ist nicht zu erwarten, dass sich Preise für den Neu- bzw. Umbau von Wohnungen rückläufig entwickeln.

Die beendete Altschuldenhilferegelung 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 Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 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 von 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. Die Gesellschaft erwartet mittelfristig einen Rückgang der wohnungsnachfragenden Haushalte in Halle-Neustadt, der auch durch die Binnenwanderung im Stadtgebiet in neu gebaute Wohnungen bewirkt wird. Vermindert sich der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund in Halle-Neustadt im Zuge des Wegfalls von Ursachen für Flucht und Vertreibung wieder, kann dies für die Gesellschaft bedeuten, dass im eigenen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030 ca. 1.000 Wohnungen in der Großwohnsiedlung nicht mehr vermietet werden können.

Durch den weiterhin stattfindenden demografischen Wandel in der Bewohnerstruktur der GWG werden auch 2023 verstärkt Wohnungen an die Gesellschaft mit Beendigung des Mietvertrags

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



zurückgegeben, die in Teilen sehr langfristig gemietet und bewohnt wurden. Da in der Vergangenheit nur in geringem Umfang Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten, ist der Arbeitsumfang für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit und die dafür anfallenden Kosten in diesen Wohnungen viel höher als in öfter durch Mieterwechsel betroffenen Wohnungen. Die bereits beschriebenen Engpässe im Bauwesen wirken als zusätzliche Belastung. Insgesamt führt das zu längeren Leerständen bis zur Wiedervermietung.

Aufgrund des Klimawandels und der absehbaren Verknappung von Brennstoffen für die Wärmeversorgung werden auch die Anforderungen an die energetische Sanierung des Gebäudebestands steigen und ggf. noch nicht abgeschriebene Sanierungsmaßnahmen vorzeitig überholen. Die Gesellschaft wird möglicherweise mit gesetzlich vorgeschriebenen Nachinvestitionen an bereits energetisch sanierten Gebäuden konfrontiert, die durch gekappte oder gesetzlich verminderte Modernisierungsumlagen nicht refinanziert werden können.

In der Stadt Halle (Saale) ist die Fernwärmeversorgung der Großwohnsiedlungen und in Teilen der Innenstadt satzungsmäßig vorgeschrieben. Die Fernwärmeerzeugung erfolgt in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die auch mittelfristig ausschließlich nur mit Erdgas betrieben werden können. Für Erdgas ist im Jahr 2022 eine erhebliche Verteuerung eingetreten, ein dauerhafter Rückgang auf das Preisniveau vor dem Ukrainekrieg wird nicht erwartet. Für die ab 2024 sich vollziehende Kostenentwicklung kann zum Berichtszeitpunkt keine Prognose abgegeben werden, es ist jedoch mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen (vgl. Prognosebericht).

Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat im Zeitraum von 2008 bis 2022 zur eigenen Haushaltskonsolidierung ca. 62 Mio. € aus der Gesellschaft entnommen. Weitere Entnahmen der Gesellschafterin in den Folgejahren können nicht ausgeschlossen werden.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

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



GWG

V 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.

Die Ausweitung mobiler Arbeitsmethoden und die forcierte Digitalisierung in allen Bereichen und Prozessen tragen dazu bei, dass das Unternehmen auch in den kommenden Geschäftsjahren zukunftsfest bleibt.

Halle (Saale), 31.03.2023



Jana Kozyk
Geschäftsführerin

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigelegte 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 S. 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 und des Aufsichtsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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

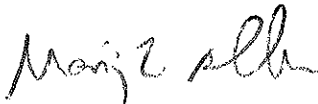
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.

Erfurt, 19. April 2023

MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Marijke Albus
Wirtschaftsprüferin





Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen

Stand: 15. November 2018

Präambel

Diese Auftragsbedingungen ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (in der dem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben. Das Auftragsbestätigungs-/Angebotsschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „*Sämtlichen Auftragsbedingungen*“.

A. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und vergleichbare Prüfungen nach nationalen und internationalen Prüfungsgrundsätzen

Die Prüfung wird gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung („GoA“) durchgeführt. Dem entsprechend wird die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so geplant und angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Alle Prüfungshandlungen werden durchgeführt, die den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet werden und es wird geprüft, in welcher Form der in § 322 HGB resp. den GoA vorgesehene Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstands wird in berufüblichem Umfang berichtet. Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird, soweit es für erforderlich gehalten wird, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen geprüft und beurteilt, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wie berufüblich, werden die Prüfungshandlungen in Stichproben durchgeführt, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Prüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z.B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstands mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen, ausgerichtet ist. Sollten jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte festgestellt werden, wird dem Auftraggeber dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vorstehende Ausführungen zu Prüfungszielen und -methoden gelten für andere Prüfungen nach nationalen oder internationalen Prüfungsgrundsätzen sinngemäß.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

B. Auftragsverhältnis

Unter Umständen werden uns im Rahmen des Auftrages und zur Wahrnehmung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers unmittelbar Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt. Wir stellen ausdrücklich klar, dass wir weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung haben, noch, dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet; daher hat der Auftraggeber auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von uns zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen. Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und anderer Bevollmächtigter in Zusammenhang mit unseren Leistungen sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit unsere Leistungen für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

C. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, uns einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen, die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber, wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen, zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die uns vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden, müssen vollständig sein.

D. Mündliche Auskünfte

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu



treffen, welche dem Auftraggeber mündlich erteilt wurde, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) uns rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und uns zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

E. Entwurfsfassungen

Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich unseren internen Zwecken und/oder der Abstimmung mit dem Auftraggeber und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht. Wir sind nicht dazu verpflichtet, ein finales Arbeitsergebnis im Hinblick auf Umstände, die uns seitdem im Arbeitsergebnis benannten Zeitpunkt des Abschlusses der Tätigkeit, oder in Ermangelung eines solchen Zeitpunkts der Auslieferung des Arbeitsergebnisses zur Kenntnis gelangt sind oder eintreten, zu aktualisieren. Dies gilt dann nicht, wenn wir aufgrund der Natur der Leistungen dazu verpflichtet sind.

F. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, uns von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie wir uns ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt haben, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

G. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z.B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von uns auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

H. Vollständigkeitserklärung

Die von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung umfasst gegebenenfalls auch

die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

I. Entbindung der Verschwiegenheitspflicht

Der in ISA 720 (Rev.) (E-DE), Tz. 22(e) enthaltenen Verpflichtung des Abschlussprüfers zu den sonstigen Informationen im Bestätigungsvermerk eine Erklärung abzugeben, (1) dass der Abschlussprüfer nichts zu berichten hat, oder (2) die die nicht korrigierte wesentliche falsche Darstellung der sonstigen Informationen beschreibt, kann nur entsprochen werden, wenn der Abschlussprüfer von seiner Verschwiegenheitspflicht (§ 43 Abs. 1 WPO, § 323 Abs. 1 Satz 1 HGB, § 203 Abs. 1 Nr. 3 StGB) wirksam entbunden wurde (ISA 720 (Rev.) (E-DE), D.22.1).

J. Geltungsbereich

Die in den Sämtlichen Auftragsbedingungen enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden bzw. über einen Rahmenvertrag erfasst werden oder soweit für uns verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für unsere Leistungen gelten ausschließlich die Bedingungen der Sämtlichen Auftragsbedingungen; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit uns im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat. Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn wir diesen nicht ausdrücklich widersprochen haben.

K. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Steuerberaterkammern) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz unserer Kanzlei / Berufsgesellschaft in Deutschland.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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 Fehlschlägen, 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.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

(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.

MSC Schwarzer Albus



MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Geschäftsführung:
WP StB Marijke Albus
WP StB RA Uwe Albus
RA Dr. Dirk Kilian

Semmelweisstraße 12
99096 Erfurt

Telefon 0361.600.25.0
Telefax 0361.600.25.55

post@msc-partner.de
www.msc-partner.de

Steuernummer 151/114/07298
Amtsgericht Jena HRB 112632