

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

Halle (Saale)

Testat
über die Prüfung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2025

INHALT

- I. Bilanz zum 31. Dezember 2025
- II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025
- III. Anhang für das Geschäftsjahr 2025
- IV. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
- V. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen vom 1. Januar 2024
sowie Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024



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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

A K T I V A

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	8.863,00	16.604,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	338.600.885,32	332.471.068,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.636.273,44	17.917.017,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.900.411,62	1.900.411,62
4. Technische Anlagen und Maschinen	559.450,00	422.545,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	771.047,03	752.049,44
6. Anlagen im Bau	31.935.645,85	22.530.031,70
7. Geleistete Anzahlungen	<u>6.075.000,54</u>	<u>9.950.000,00</u>
	396.478.713,80	385.943.123,38
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>435.650,00</u>	<u>465.650,00</u>
	396.923.226,80	386.425.377,38
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	17.771.930,00	16.572.920,00
2. Andere Vorräte	<u>26.318,04</u>	<u>31.858,68</u>
	17.798.248,04	16.604.778,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	118.800,22	144.768,94
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.203,14	57.599,34
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	178.331,16	174.949,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.609.173,35</u>	<u>4.796.070,60</u>
	4.963.507,87	5.173.387,96
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.458.483,58</u>	<u>5.457.718,72</u>
	27.220.239,49	27.235.885,36
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>98.407,20</u>	<u>106.753,36</u>
	<u>424.241.873,49</u>	<u>413.768.016,10</u>

PASSIVA

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
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	<u>28.628.379,34</u>	<u>24.771.906,70</u>
	35.019.529,34	31.163.056,70
IV. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	145.087.410,98	145.087.410,98
V. Bilanzgewinn	<u>2.513.778,83</u>	<u>4.856.472,64</u>
	195.555.345,78	194.041.566,95
B. SONDERPOSTEN		
Sonderposten für Investitionszulagen	<u>6.025.810,00</u>	<u>6.221.206,00</u>
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	262.033,50	1.221.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>594.158,22</u>	<u>1.169.984,22</u>
	856.191,72	2.390.984,22
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	193.373.221,07	188.030.923,13
2. Erhaltene Anzahlungen	18.141.767,51	16.478.573,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	915.852,23	929.364,84
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.249.596,84</u>	<u>4.658.705,27</u>
	9.165.449,07	5.588.070,11
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	236.914,22	348.349,60
5. Sonstige Verbindlichkeiten	320.460,97	100.762,29
- davon aus Steuern: € 258.587,78 (Vorjahr: € 72.406,37)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 16.482,83 (Vorjahr: € 8.133,31)		
	<u>221.237.812,84</u>	<u>210.546.678,38</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>566.713,15</u>	<u>567.580,55</u>
	<u>424.241.873,49</u>	<u>413.768.016,10</u>

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	57.685.622,92	54.721.664,11
b) aus Betreuungstätigkeit	74.858,19	72.024,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>593.815,85</u>	<u>813.229,88</u>
	58.354.296,96	55.606.918,84
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>1.199.010,00</u>	<u>1.249.002,00</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.599.213,06	2.047.175,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-32.449.750,27	-29.679.500,55
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-19.096,10	-20.004,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-443.560,63</u>	<u>-454.194,98</u>
	-32.912.407,00	-30.153.700,47
5. Rohergebnis	29.240.113,02	28.749.396,28
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-7.116.985,76	-6.803.844,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.497.982,36	-1.366.576,63
- davon für Altersversorgung: € 23.999,93 (Vorjahr: € 23.999,93)		
	<u>-8.614.968,12</u>	<u>-8.170.421,33</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.817.597,54	-8.638.816,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-3.737.289,49</u>	<u>-3.052.444,05</u>
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	161.372,32	155.410,89
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	85.529,01	299.782,61
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 2.001,00 (Vorjahr: € 3.523,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.489.626,78	-4.209.930,31
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 781,00 (Vorjahr: € 0,00)		
12. Erstattete Steuern (+) / Steuern (-) vom Einkommen und vom Ertrag	<u>718.052,20</u>	<u>-1.139.760,90</u>
13. Ergebnis nach Steuern	2.545.584,62	3.993.217,01
14. Sonstige Steuern	<u>-31.805,79</u>	<u>-22.209,65</u>
15. Jahresüberschuss	2.513.778,83	3.971.007,36
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>0,00</u>	<u>885.465,28</u>
17. Bilanzgewinn	<u><u>2.513.778,83</u></u>	<u><u>4.856.472,64</u></u>

GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), Amtsgericht Stendal HRB 200071

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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	9
C.	Organe und Aufwendungen für Organe.....	9
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

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

I. ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. ALLGEMEINE ANGABEN UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG), des D-Markbilanzgesetzes (DMBilG), der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils geltenden Fassung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

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 Formblatt-Verordnung wird zusätzlich zur gesetzlichen Gliederung 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 von 3 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-Markeroffenungsbilanz 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 20 Jahren, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 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. Februar 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.

Sonstige Steuern

Die Grundsteuern werden in Höhe der umlagefähigen Betriebskosten nicht unter der Position Sonstige Steuern sondern unter der Position 4. a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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 Haus-technik Halle-Neustadt GmbH („BHT“) mit Sitz in Halle (Saale). Zum 31. Dezember 2025 weist das Tochterunternehmen ein Eigenkapital in Höhe 436 T€ und ein erwirtschaftetes Ergebnis von 161 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 2025 (161 T€).

Latente Ertragsteuern

Für die Ermittlung der latenten Steuern wurde ein Gesamtsteuersatz von 31,58 % für die Jahre 2026 und 2027 zugrunde gelegt. Hierbei werden die Körperschaftsteuer von 15,00 %, der Solidaritätszuschlag von 5,50 % auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbebeertragsteuer von 15,75 % nach aktuellem Hebesatz von 450 % (Gewerbesteuermesszahl 3,5 %) berücksichtigt. Für die Jahre 2028 bis 2032 wurde der jeweils um den gesenkten Körperschaftsteuersatz von 1 % pro

Jahr geminderte Steuersatz berücksichtigt. Die in diesen Jahren berücksichtigten Steuersätze betragen 30,25 %, 29,465 %, 28,41 %, 27,36 % und ab dem Jahr 2032 26,30 %.

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:

- Grundstücke ohne Bauten
- Anlagen im Bau
- Sonstige Rückstellungen, 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.

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden 3.856.472,64 € in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt und 1.000.000,00 € an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

Die Geschäftsführerin schlägt vor, den im Jahresabschluss der GWG Halle-Neustadt mbH ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 2.513.778,83 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) 1.000.000,00 €
- Vortrag auf neue Rechnung 1.513.778,83 €

Rückstellungen

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen betrifft im Wesentlichen Personalaufwendungen (152 T€), Aufwendungen für Jahresabschluss und Prüfung (124 T€), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (90 T€), ausstehende Rechnungen (71 T€) sowie erbrachte Bauleistungen (128 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	Summe
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.071	181.302	138.972	193.373
(Vorjahr)	(12.917)	(175.114)	(133.154)	(188.031)
Erhaltene Anzahlungen	18.142	0	0	18.142
(Vorjahr)	(16.479)	(0)	(0)	(16.479)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	916	0	0	916
(Vorjahr)	(929)	(0)	(0)	(929)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.128	122	0	8.250
(Vorjahr)	(4.424)	(235)	(0)	(4.659)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	237	0	0	237
(Vorjahr)	(348)	(0)	(0)	(348)
Sonstige Verbindlichkeiten	320	0	0	320
(Vorjahr)	(101)	(0)	(0)	(101)
31.12.2025	39.814	181.424	138.972	221.238
(Vorjahr)	(35.198)	(175.349)	(133.154)	(210.547)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 193.373 T€ (Valutenstand) gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin werden in Höhe von insgesamt 490 T€ (Vorjahr: 400 T€) ausgewiesen, im Wesentlichen aus Erhaltenen Anzahlungen (385 T€; Vorjahr: 364 T€) bestehend.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen insbesondere Lieferungen und Leistungen der BHT mit 237 T€ (Vorjahr: 348 T€).

Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 84 T€. Diese entfallen auf ein direktes Zahlungsaval für die Handball Bundesliga Vereinigung Frauen e. V. mit 80 T€ und auf ein direktes Mietaval über 4 T€ als Mietsicherheit für einen angemieteten Geschäftsraum.

Mit einer Inanspruchnahme aus den Bürgschaften wird nicht gerechnet, da die Schuldner nach unserer Kenntnis finanziell in der Lage sind, ihren Verpflichtungen termingerecht nachzukommen.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Bewirtschaftungstätigkeit (57.686 T€), aus anderen Lieferungen und Leistungen (594 T€) und aus Betreuungstätigkeit (75 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 76 T€ und Erstattungen von korrigierten Abrechnungen von Versorgungsfirmen sowie aus Weiterberechnungen von Betriebskosten mit 39 T€.

Unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.808 T€ enthalten.

Die periodenfremden Erträge wesentlicher Art betreffen insbesondere den Verkauf von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser (923 T€), Erträge aus Zuschreibung (400 T€), die Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen in Höhe von (195 T€), die Auflösung von Rückstellungen (140 T€) und Sonstige Erstattungen von (82 T€).

In den Abschreibungen des Geschäftsjahres sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und auf Gebäude des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 1.695 T€ ausgewiesen.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet periodenfremde Aufwendungen in Höhe von insgesamt 109 T€.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Geschäftsjahr 2025 Auflösungen in Höhe von 782 T€ von im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für Betriebsprüfungsrisiken enthalten.

II. SONSTIGE ANGABEN

A. GESAMTBETRAG DER SONSTIGEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen für das Bestellobligo für Investitionen in Höhe von 10.664 T€, Anschaffungen von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 63 T€ und für bestehende Leasingverträge in Höhe von 355 T€.

B. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

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

C. ORGANE UND AUFWENDUNGEN FÜR ORGANEGeschäftsführung

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 Thomas Weber	Stellvertretender Vorsitzender, Arbeitnehmersvertreter, Angestellter
Herr Renè Rebenstorf	Beigeordneter der Stadt Halle (Saale)
Frau Dr. Annette Kreutzfeldt	Niedergelassene Fachärztin
Herr Alexander Raue	Bauingenieur
Frau Dr. Silke Burkert	Ärztin
Herr Christoph Bernstiel	Angestellter
Frau Ulrike Winter	Arbeitnehmersvertreterin, Angestellte
Frau Katja Gersching	Arbeitnehmersvertreterin, Angestellte

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden Bezüge des Aufsichtsrats von 16 T€ als Aufwand erfasst.

D. DURCHSCHNITTliche ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 117 Arbeitnehmer (darunter 10 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 Auswirkungen des in 2026 begonnen Iran-Krieges verweisen wir auf unseren Lagebericht, Abschnitt IV. B.

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 6.441.105,37 € (Vorjahr: 6.189.922,83 €).

Halle (Saale), 11. Mai 2026



Jana Kozyk
Geschäftsführerin

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	727.662,94	0,00	46.590,34	0,00	681.072,60
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	534.796.675,12	3.216.976,30	936.508,33	11.933.797,16	549.010.940,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.804.130,44	676.838,90	11.181,81	15.010,91	33.484.798,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.008.370,00	0,00	0,00	0,00	11.008.370,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	755.788,14	187.764,89	0,00	0,00	943.553,03
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.667.469,06	227.529,34	121.487,73	0,00	2.773.510,67
6. Anlagen im Bau	23.236.993,43	11.442.347,99	286.002,37	-2.123.808,61	32.269.530,44
7. Geleistete Anzahlungen	9.950.000,00	5.950.000,00	0,00	-9.824.999,46	6.075.000,54
	615.219.426,19	21.701.457,42	1.355.180,24	0,00	635.565.703,37
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	465.650,00	0,00	30.000,00	0,00	435.650,00
	616.412.739,13	21.701.457,42	1.431.770,58	0,00	636.682.425,97

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chungen	Stand 31.12.2025	31.12.2025	30.12.2024
€	€	€	€	€	€	€	€
711.058,94	7.740,00	46.589,34	0,00	0,00	672.209,60	8.863,00	16.604,00
202.325.606,61	8.338.761,61	477.644,70	149.745,73	706.961,73	210.743.939,52	338.267.000,73	332.471.068,51
14.887.113,33	2.213.341,70	2.137,06	249.792,97	0,00	16.848.525,00	16.636.273,44	17.917.017,11
9.107.958,38	0,00	0,00	0,00	0,00	9.107.958,38	1.900.411,62	1.900.411,62
333.243,14	50.859,89	0,00	0,00	0,00	384.103,03	559.450,00	422.545,00
1.915.419,62	206.894,34	119.850,32	0,00	0,00	2.002.463,64	771.047,03	752.049,44
706.961,73	0,00	0,00	0,00	-706.961,73	0,00	32.269.530,44	22.530.031,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.075.000,54	9.950.000,00
229.276.302,81	10.809.857,54	599.632,08	399.538,70	0,00	239.086.989,57	396.478.713,80	385.943.123,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	435.650,00	465.650,00
229.987.361,75	10.817.597,54	646.221,42	399.538,70	0,00	239.759.199,17	396.923.226,80	386.425.377,38

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



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis

I	Grundlagen des Unternehmens	2
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.....	10
III	Prognosebericht.....	13
IV	Risikobericht	15
A.	Risikomanagementsystem.....	15
B.	Risiken	16
C.	Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten....	17
V	Chancenbericht.....	17
VI	Nichtfinanzielle Berichterstattung	18

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



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 Halle-Neustadt mbH hat die Aufgabe, Bauten in allen Rechtsformen zu errichten, zu bewirtschaften oder zu betreuen. Seit der Jahrtausendwende betreibt die GWG Halle-Neustadt mbH 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 Halle-Neustadt mbH zu 100 % die Tochtergesellschaft Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH. Die GWG Halle-Neustadt mbH erfüllt seit über 30 Jahren erfolgreich die Aufgabe, die Stadtentwicklung von Halle-Neustadt zu begleiten.

II WIRTSCHAFTSBERICHT

A. ENTWICKLUNG DER GESAMTWIRTSCHAFT UND DES IMMOBILIENMARKTES

Im Jahr 2025 verzeichnet die Gesamtwirtschaft nach zwei Jahren der Rezession wieder ein leichtes Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug die Erhöhung der Wirtschaftsleistung 0,3 %. Diese Entwicklung wurde vorrangig vom privaten und staatlichen Konsum getragen. Demgegenüber führten außenwirtschaftliche Unsicherheiten und strukturelle Wettbewerbsnachteile der deutschen Industrie jedoch dazu, dass die Investitionstätigkeit sowie die Exporte wiederholt rückläufig waren.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 geringfügig um 0,1 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im produzierenden Gewerbe wurde das dritte Jahr in Folge weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-1,3 %). Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung für 2025 gegenüber dem Vorjahr mit - 3,6 % noch stärker ab. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte die Bruttowertschöpfung um 0,5 % steigern und erwies sich erneut als stabilisierender Faktor. Der Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung lag weiterhin bei knapp 10 %. Im Jahr 2025 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnraum nach mehreren Jahren rückläufiger Zahlen erstmals wieder signifikant gestiegen. Insgesamt wurde der Bau von 238.500 Wohnungen genehmigt, was einem Anstieg von 10,8 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Diese positive Entwicklung deutet auf eine leichte Erholung im Wohnungsbau hin.

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

Die Baupreise für Wohngebäude verzeichnen im November 2025 einen Anstieg um 3,2 % gegenüber dem November 2024. Hierbei heben sich die Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen mit einem Anstieg von 5,4 % besonders ab. Ebenso sind die Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um 4,1 % gestiegen.

Von der Industrie sind größere Impulse nicht zu erwarten, die Investitionsbereitschaft der Unternehmen ist nach wie vor gering. Die Wirtschaftspolitik des US-Präsidenten Trump verstärkt das Risiko, dass es aufgrund von Zöllen und Handelsbeschränkungen zu einem weiteren Exportrückgang in die Vereinigten Staaten von Amerika kommt, von dem Deutschland immer profitiert hat.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zählte weiterhin zu den Wirtschaftszweigen, die keinen konjunkturellen Einbruch zu verzeichnen hatten. Dennoch fehlt es in Deutschland in den großen Ballungszentren an Wohnraum und in strukturschwachen Regionen stehen hingegen Wohnungen leer. Dieses Ungleichgewicht zu reduzieren, kann die Wohnungswirtschaft nicht leisten.

B. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES IN HALLE (SAALE)

Der Wohnungsmarkt in Halle (Saale) war im Jahr 2025 weiterhin entspannt und stellenweise von Angebotsüberhängen gekennzeichnet. In einigen beliebten Stadtvierteln wie Kröllwitz, Paulusviertel oder Dölau ist die Nachfrage weiterhin größer als das vorhandene Angebot, dies gilt jedoch nicht für andere Stadtteile und Großwohnsiedlungen wie Halle-Neustadt, Südstadt oder Silberhöhe.

Während die Einwohnerzahlen der Stadt Halle (Saale) leicht zurückgingen, konnte das Stadtgebiet Halle-Neustadt einen leichten Zuwachs verzeichnen:

	Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in Halle (Saale)				
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Stadt Halle (Saale)	240.116	244.099	244.501	243.452	242.832
davon Halle-Neustadt	45.808	47.442	47.456	46.971	47.089

Quelle: Fachbereich Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Die Altersstrukturen blieben nahezu unverändert auf dem Niveau der letzten Jahre. In der Gesamtstadt Halle (Saale) sind die Einwohner durchschnittlich 45,0 Jahre alt (Vorjahr: 45,0 Jahre), in Halle-Neustadt sind sie mit 44,1 Jahren ein wenig jünger (44,3 Jahre im Vorjahr).

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



C. GESCHÄFTSVERLAUF

Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich und erzielte einen Jahresüberschuss von 2.514 T€. Gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2025 eingestellten Zielwert von 2.110 T€ für das Jahresergebnis ergibt sich somit eine positive Abweichung von 404 T€.

Das Geschäftsergebnis wurde im Wesentlichen durch eine noch immer stabile Vermietungssituation, durch konsequente Investitionen in den Wohnungsbestand von Halle-Neustadt sowie die Fortführung des Neubauprojektes „Am Mühlwerder“ erzielt. Im Berichtsjahr wurden auf der Grundlage des Mietspiegels der Stadt Halle Mieterhöhungsschreiben an einen Teil der Mieter versendet. Die bestehende Nettokaltmiete wurde maximal um 20 % bis zur jeweiligen Mietspiegelhöhe (Mittelwert) erhöht. Für ca. 1.500 Mietverhältnisse erhöhte sich im Berichtsjahr die Nettokaltmiete um durchschnittlich 17,6 %. Insgesamt erhöht sich damit die monatliche Nettokaltmiete um 78,7 T€.

Die kontinuierlichen Investitionen in den Kernbestand leisten den wichtigsten Beitrag zur Bestandspflege und -verbesserung der GWG Halle-Neustadt mbH und erhöhen die Zufriedenheit der Mieter und Interessenten.

Unternehmenspolitik

Als städtischer Vermieter bewirtschaftet die Gesellschaft in Halle-Neustadt rund ein Drittel des Wohnungsbestandes und ist damit unverändert das führende Wohnungsunternehmen im größten Stadtteil von Halle (Saale).

Qualitative Anpassungen im Wohnungs- und Dienstleistungsangebot sowie Wohnungsneubau zur langfristigen Stärkung des Unternehmens sind erforderlich, um zukünftig erfolgreich am Wohnungsmarkt agieren zu können. Fehlende Förderprogramme für Wohnungsneubau in Quartieren außerhalb der Innenstädte sowie die Haushaltsnotlage der Stadt Halle (Saale), die eine Kofinanzierung von Städtebaufördermitteln in nur geringer Quote zulässt, sind große Hindernisse bei der Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands.

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.

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



Die GWG Halle-Neustadt mbH ist seit 2016 (Gründungs-) Mitglied der Energieinitiative (EI) Halle und dort u. a. in der AG Kommunikation und Klimaschutzmanagement sowie im Lenkungskreis vertreten. Die ROAD-MAP 2045 ist der Fahrplan der Energieinitiative, um 2045 Klimaneutralität in Halle zu erreichen (www.energieinitiative-halle.de). Das breite Bündnis von Akteuren der Stadt ist nicht nur erforderlich, um die Energiewende erfolgreich zu gestalten, sondern gerade in der Energiekrise ein wesentlicher Vorteil bei deren Bewältigung. Insbesondere die Abstimmung von Maßnahmen, die einheitliche Kommunikation gegenüber der Bevölkerung, den Anteilseignern und der Politik sowie der frühzeitige Informationsaustausch bringt allen Teilnehmern eine höhere Sicherheit in ihren jeweiligen Geschäftsbereichen.

Ein wichtiger Bestandteil des aktiven Kundenmanagements der GWG Halle-Neustadt mbH 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.

Als Beitrag zur Stabilisierung des sozialen Gefüges in Halle-Neustadt unterstützt die Gesellschaft auch weiterhin zahlreiche Familien- und Jugendprojekte freier Träger und Sportvereine, wie bspw. das Quartiermanagement 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 Halle-Neustadt mbH unverändert den SV Union Halle-Neustadt e.V. als Hauptsponsor der Frauen-Handballmannschaft, den Eishockeysportverein MEC Halle 04 e.V. und den Halleschen Fußballclub e.V. als Co-Sponsor.

Bestandsentwicklung

Das Unternehmen bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2025 einen eigenen Hausbesitz von:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	Fläche (m²)	Anzahl	Fläche (m²)
Wohneinheiten	9.911	567.431,59	9.938	569.205,17
Gewerbeeinheiten	114	24.704,97	117	26.402,24
	10.025	592.136,56	10.055	595.607,41

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



Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung betreute die Gesellschaft zum Stichtag neun Wohnungseigentumsanlagen in Halle (Saale) mit 309 privatisierten Einheiten auf einer Nutzfläche von 19.376,17 m².

Zum Ende des Jahres 2025 wurde eine Vermietungsquote von rd. 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 an der Mieterbindung, um Wegzüge aus dem Wohnungsbestand zu vermeiden. Von den vermieteten Einheiten insgesamt wurden während des Geschäftsjahres im Jahresdurchschnitt 9,6 % gekündigt (Vorjahr 8,3 %) und zu 96,1 % (Vorjahr 96,2 %) wiedervermietet. Zwei Wohneinheiten im Neubau „Am Mühlwerder“ wurden erstvermietet und sind nicht Bestandteil der Wiedervermietungsquote.

Wiederum waren erfolgreiche Aktivitäten zum Erhalt und der Verbesserung des Kernbestandes die Grundlagen dafür, dass der Anteil nicht vermieteter Wohnungen und Gewerberäume auf dem niedrigen Niveau von 6,1 % per 31.12.2025 (Vorjahr 5,8 %) gehalten werden konnte. Die durch den Leerstand im Jahr 2025 bedingte Erlösschmälerung der Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe betrug 5,1 % (Vorjahr: 5,6 %). Der Leerstand des gesamten Bestandes der Gesellschaft belief sich stichtagsbezogen mit 5,8 % etwas über dem Vorjahresniveau (5,6 %).

Die Gesellschaft investierte 2025 wieder umfangreich in ihren Wohnungsbestand. Für ein Volumen von rund 33,5 Mio. € wurden Bauleistungen für zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes der GWG Halle-Neustadt mbH sowie für den Neubau „Am Mühlwerder“ erbracht.

Nach den aufwändigen Planungs- und Genehmigungsverfahren für die energetische Sanierung des Wohngebäudes Zscherbener Str. 3-10 haben im Jahr 2025 die Arbeiten am Objekt begonnen. Vorgesehen ist hier neben der Heizungserneuerung und einer Wärmedämmung der Austausch aller Fenster. In den acht Hauseingängen werden die Treppenhäuser saniert und Aufzugsanlagen angebaut. Alle Wohnungen erhalten neue und größere Balkone, auf dem erneuerten Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Arbeiten an dem Wohngebäude Traberstr. 2-22 haben ebenfalls 2025 begonnen. Die GWG Halle-Neustadt mbH reagiert mit diesem Leuchtturmprojekt für familiengerechtes Wohnen im Quartier „An der Rennbahn“ auf die Erweiterung der Schul- und KiTa-Landschaft im unmittelbaren Um-

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



feld. Aufgrund der gewachsenen Nachfrage nach großem Wohnraum werden durch Grundrisszusammenlegungen größere Wohnungen entstehen – insgesamt beste Bedingungen für familienfreundliches Wohnen. Überdies wird somit einer Überalterung im Quartier entgegengewirkt. Die Arbeiten im ersten Bauabschnitt begannen im Frühjahr 2025 und wurden zum Ende des Jahres abgeschlossen. Neben der Modernisierung der Elektroanlage im Haus und der Modernisierung der Treppenhäuser wurde vor allem auf einen mietpreisschonenden Ausbaustandard bei den Wohnungszusammenlegungen geachtet. So soll einer möglichen Segregation vorgebeugt werden. Der zweite Bauabschnitt beginnt im Februar 2026. Hier werden ebenfalls Grundrissveränderungen zu großen Wohnungen vorgenommen. Zusätzlich werden Aufzüge eingebaut, die Wohnungen in diesem Bauabschnitt erhalten neue und großzügige Balkone, den Erdgeschoss-Wohnungen sind Mietergärten zugeordnet, die Heizungsanlage des gesamten Gebäudes wird erneuert und auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die ursprünglichen 110 Zwei- und Dreiraum-Wohnungen können so perspektivisch in 60 große Familienwohnungen umgewandelt werden.

Das markante 11-geschossige Wohnhochhaus Hyazinthenstr. 25, 27 wird energetisch auf den „KfW-Effizienzhaus 70“-Standard saniert. Dazu wurden bereits die Fenster und Balkontüren ausgetauscht und die Gebäudehülle hat eine Wärmedämmung erhalten. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls modernisiert. Durch die guten Erfahrungen aus vergleichbaren Objekten heraus werden auch hier die beiden vorhandenen Hauseingänge zu einem zentralen Eingang mit erweitertem Hausmeisterservice zusammengelegt. Der neue Eingangsbereich wird barrierefrei erreichbar sein, es werden überdies weitere Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren innerhalb und außerhalb des Gebäudes geschaffen. Die neu einzubauenden Fenster auf der Westseite erhalten aus Gründen des sommerlichen Wärmeschutzes zusätzliche Rollläden. Der jährliche Heizwärmebedarf wird deutlich reduziert. Die noch vorhandene Gasversorgung einzelner Kochstellen wurde auf Elektrobetrieb umgestellt. Die Arbeiten haben im Juni 2024 in den Wohnungen begonnen. Im Berichtszeitraum sind die Arbeiten an der Fassade weitestgehend fertiggestellt, im Erdgeschoss und neuen Eingangsbereich fortgesetzt worden. Im Frühjahr 2026 soll die gesamte Baumaßnahme abgeschlossen sein.

Mit der Fortführung und Beendigung des zweiten Bauabschnitts im Wohnquartier „Am Mühlwerder“ am Böllberger Weg sind weitere 34 Wohnungen entstanden. Insgesamt sind damit bereits 196 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten im Quartier entstanden. Parallel wird seit 2024 der Kaffeegarten „Am Mühlwerder“ zu neuem Leben erweckt. Das Richtfest wurde im Juni 2025 gefeiert, die Eröffnung des Kaffeegartens ist im Sommer 2026 geplant. Das alte Hauptgebäude wird denkmalgerecht saniert, dabei teilweise neu errichtet und mit modernen Neubauten ergänzt. Hier entstehen neben einem Restaurant, Säle für Familienfeiern, Ferienappartements und ein Kastaniengarten mit Pavillon.

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



Das Restaurant verfügt über einen modernen Innenbereich, der Platz für bis zu 50 Personen bietet. Bei schönem Wetter erweitert ein einladender Außenbereich um zusätzliche Sitzmöglichkeiten. Im angrenzenden Kastaniengarten finden weitere 300 Personen unter dem historischen Baumbestand Platz.

Der Bedarf an attraktivem und modernem Wohnraum ist auch im Berichtsjahr weiter gestiegen. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden insbesondere immer mehr langjährige Mietverhältnisse beendet. Neuvermietungen solcher Wohnungen bedürfen umfangreicher Investitionen in die grundlegende Sanierung. Auch die zu erbringenden Renovierungsleistungen durch die Mieter nach Auszug aus den Mietwohnungen bleiben immer häufiger aus. Per 31.12.2025 befanden sich 228 der 614 leerstehenden Wohnungen in einem nicht markt- und vermietungsfähigen Zustand. Daraus erwächst der Gesellschaft künftig weiterhin zusätzlicher Investitionsbedarf. Im Jahr 2025 wurden mit einem Budget von 3,25 Mio. Euro insgesamt 174 Wohnungen über das Leerwohnungsmanagement hergerichtet. Bei 86 Wohnungen wurden dabei konkrete Mieterwünsche berücksichtigt. Um die begrenzten Investitionsmöglichkeiten verantwortungsvoll und nachhaltig im Gebäudebestand einzusetzen, wurden entsprechend dem strategischen Portfolio der GWG objektkonkrete Ausbaustandards neu definiert. Neben den bisher bestehenden Ausführungsvarianten „Grundstandard“ und „Grundstandard Plus“ wurden weitere Ausführungen geprüft und eingeführt. Mit dem „Standard Null“ kommt nun ein kostenoptimierter Renovierungsstandard zum Einsatz. Die sich verändernden Kundenanforderungen werden zudem stärker berücksichtigt. So wurde u. a. deutlich, dass Wohnungen in den oberen Etagen ohne Aufzug kaum noch nachgefragt werden. Selbst dann nicht, wenn die Wohnungen umfangreich saniert wurden. Diesem Umstand wird zukünftig verstärkt Rechnung getragen und Investition werden nunmehr noch sorgfältiger abgewogen.

Seit 1997 erhalten zahlreiche Wohnungen der Gesellschaft neue Zuschnitte. Die Grundrisse sind großzügiger und flexibel und entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen. Diesen Weg der Produktentwicklung beschreitet die GWG Halle-Neustadt mbH entsprechend den wirtschaftlichen Möglichkeiten konsequent weiter, auch gezielt im Rahmen von Modernisierungsprojekten. Die große Nachfrage zeigt den hohen Bedarf an derartigen individuellen, auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnittenen Lösungen.

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die GWG Halle-Neustadt mbH die Anzahl der Photovoltaikanlagen auf ihren Beständen erweitern. Weitere Installationen sind neben dem Neubauvorhaben „Am Mühlwerder“ auch in den großen Bauvorhaben in Halle Neustadt im Wipperweg und in der Zscherbener Straße geplant. Bis auf zwei (u.a. auf dem Gebäude der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH) sind alle PV-Anlagen zur Volleinspeisung des erzeugten Stroms vorgesehen.

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



Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2025 getätigten Ausschreibungen wurden ca. 95 % der beauftragten HOAI-, Wartungs- und Bauleistungen an Firmen in Sachsen-Anhalt und Sachsen vergeben. Über 60 % aller Auftragsvergaben nach Sachsen-Anhalt erhielten Unternehmen aus Halle (Saale). Schwerpunktthemen der Baubranche sind weiterhin die steigenden Bauwerkskosten, Materialengpässe als massive Kostentreiber sowie anhaltende Kapazitätsengpässe.

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 die Kostendeckung mit einer moderaten Mietenpolitik in Einklang zu bringen.

Im Berichtsjahr kam daher das Planmietenmodell der Gesellschaft für alle Neuvermietungen zur Anwendung. Ziel des Modells ist es, nachvollziehbar und flexibel die Zielmiete für Wohnungen anzupassen und damit zu vermarkten. Auf Basis des Mietspiegels, der individuellen Wohnungsnote der GWG sowie weiterer Kriterien werden die Mieten regelmäßig automatisiert berechnet.

In den letzten Jahren sind die laufenden Aufwendungen und Kosten, u. a. für die Instandhaltungsarbeiten der Wohnungen sowie die Anforderungen an die GWG Halle-Neustadt mbH stetig gestiegen. Gleichzeitig wurden die Mieten sehr lange (im Zeitraum von 2016 bis 2021) stabil gehalten. Aufgrund dieses wirtschaftlichen Ungleichgewichts musste die Gesellschaft auch im Jahr 2025 einen Teil der Nettokaltmieten anpassen. Im Jahr 2025 wurden für 1.439 Mietverhältnisse eine Erhöhung der Nettokaltmiete auf Basis des Mietspiegelmittelwertes wirksam. Zum 31.12.2025 lag eine Zustimmungquote von 99,6 % vor. Über 700 Mieten werden gemäß Mietspiegel Anfang des Jahres 2026 wirksam. Durch eine gezielte Auswahl nimmt die Gesellschaft ihre Verantwortung wahr, sozial verträglich ihre Mieten zu erhöhen.

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 31.12.2025 insgesamt 119 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sowie sieben Auszubildende. Von den 119 Beschäftigten sind 72 weiblich (60,5 %). 68,4 % der Stellen mit Personalverantwortung sind mit Frauen besetzt. Das Durchschnittsalter der Belegschaft belief sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 45,9 Jahre.

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



Ergebnis der Tochtergesellschaft

Die Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH beendete das Geschäftsjahr 2025 erneut erfolgreich und erwirtschaftete ein Jahresergebnis in Höhe von 161 T€ (geplant: 20 T€, Vorjahr: 155 T€), welches durch den Ergebnisabführungsvertrag vollständig in das Jahresergebnis der GWG Halle-Neustadt mbH eingeht.

Stadtrendite

Als Unternehmen der öffentlichen Wohnungswirtschaft und kommunale Gesellschaft hat die GWG Halle-Neustadt mbH entsprechend den Vorjahren auch für das vorangegangene Geschäftsjahr 2024 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.

D. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 2.514 T€ ab, der insbesondere aus dem Kerngeschäft erwirtschaftet wurde.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit werden mit 57.686 T€ ausgewiesen, was einem Anstieg um 2.964 T€ entspricht. Hauptgründe für den Anstieg sind die im Vorjahr nach Fertigstellung und Neuvermietung weiterer Wohnungen in dem Neubaugebiet „Am Mühlwerder“ hinzugekommenen Einnahmen aus Vermietung, die sich im Berichtsjahr ganzjährig auswirken sowie Mietanpassungen nach Mietspiegel (insgesamt 1.686 T€).

Höhere Instandsetzungsaufwendungen (um 1.315 T€), höhere Zinsaufwendungen (um 280 T€) und infolge der Investitionen höhere planmäßige Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten (um 439 T€) wirkten sich reduzierend auf das Ergebnis aus. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete beträgt 40,09 %.

Das Finanzergebnis (Zinsaufwendungen werden der Bewirtschaftungstätigkeit zugerechnet) von 205 T€ resultiert aus rückläufigen Zinserträgen (auf 86 T€) sowie dem Beteiligungsgewinn an der Tochtergesellschaft (161 T€) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 240 T€ verringert.

Da die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2025 mit einem positiven Jahresergebnis abschließt, ist eine Gesamtkapitalverzinsung gegeben.

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



Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Geschäftsjahr 2025 trotz der Verringerung des Bestandes der liquiden Mittel weiterhin positiv zu beurteilen. Dies ist hauptsächlich auf Mittelzuflüsse im Bereich des Hauptgeschäftes zurückzuführen.

Die Zahlungsströme veranschaulicht die nachfolgende vereinfachte Kapitalflussrechnung:

	2025 T€	2024 T€
Jahresergebnis	2.514	3.971
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.818	8.639
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-400	-185
Auflösung Sonderposten Investitionszulage	-195	-193
Gewinne/Verluste aus d. Abgang von Gegenständen des AV	-658	-196
Erträge aus Beteiligung	-161	-155
zu-/abzüglich gezahlte/erhaltene Zinsen	4.404	3.881
Veränderungen der Rückstellungen	-1.535	1.038
Veränderungen der Forderungen und Vorräte	-977	-1.741
Veränderungen übriger Verbindlichkeiten	5.349	1.941
Veränderung RAP	7	74
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.165	17.074
zuzüglich Verkaufserlöse aus Anlagenabgängen	1.413	434
Kapitalrückzahlung von der Tochtergesellschaft	30	30
Ausschüttung von der Tochtergesellschaft	155	119
erhaltene Zinsen	86	300
Auszahlungen für Investitionen in das AV	-21.701	-16.737
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.017	-15.854
Darlehensvaluta	16.971	14.314
planmäßige Tilgungen	-11.629	-12.145
gezahlte Zinsen	-4.490	-4.181
Einzahlungen aus Zuschüssen und Fördermitteln	0	1.929
Ausschüttung an die Gesellschafterin	-1.000	-1.600
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-148	-1.684
Veränderung des Bestandes liquid. Mitteln	-1.000	-464
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.458	5.922
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.458	5.458

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 19.165 T€ konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 20.017 T€ nicht vollständig decken. Für die um 4.964 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Investitionen waren Fremdmittel in Höhe von 16.971 T€ aufzunehmen. Diesem Zufluss finanzieller Mittel standen planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen von 16.119 T€ sowie Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin von 1.000 T€ gegenüber. Somit beläuft sich der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit auf 148 T€.

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



Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode verminderte sich um 1.000 T€.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 10.474 T€ gestiegen.

Auf der Aktivseite führten im Wesentlichen umfangreiche Investitionen (21.701 T€), reduziert um Zu- und Abschreibungen (10.410 T€), zu einem Zugang beim Sachanlagevermögen von insgesamt 10.536 T€. Der Anstieg der Vorräte – hauptsächlich der noch nicht abgerechneten Betriebskosten – um 1.193 T€ führte ebenfalls zu der höheren 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 Verbindlichkeiten (um 10.691 T€), hier vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (um 5.342 T€) aufgrund der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 16.971 T€, denen planmäßige Tilgungen von 11.629 T€ gegenüberstanden sowie der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (um 3.591 T€) im Rahmen der Bautätigkeit.

Die Wohn- und Geschäftsbauten wiesen im Durchschnitt einen Buchwert von 587,44 € je m² bei einer durchschnittlichen Verschuldung von 319,77 € je m² auf.

Das mittel- und langfristige Vermögen wird zu 99,5 % durch mittel- und langfristig verfügbare Eigen- und Fremdmittel gedeckt. Die Unterdeckung ist jahreswechselbedingt und nach Neuvaluierungen im Februar wieder ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zuzüglich Sonderposten für Investitionszulagen im Verhältnis zum Gesamtkapital) wird mit 47,5 % ausgewiesen.

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

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



Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Leistungsindikatoren kennzeichnen das Geschäftsjahr 2025:

	Einheit	Ist-Wert	Plan-Wert
Sollmiete des Gesamtbestands	€/m ² monatlich	5,85	5,85
Erlösschmälerung der Sollmiete	%	5,2	5,9
Verschuldungsgrad (nur Darlehen)	%	45,6	46,5
Eigenkapitalquote	%	47,5	48,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,7

III PROGNOSEBERICHT

Die bisher hohe allgemeine Inflation hatte sich bis Ende 2025 wieder auf ein Niveau zurückentwickelt, welches dem Inflationsziel der EZB nahezu entsprach. Durch den im März 2026 begonnenen Krieg der USA und Israels gegen den Iran wurde die Inflation jedoch erneut nach oben getrieben. Das Preisniveau bleibt damit anhaltend hoch.

Es ist mit einem anhaltend starken Anstieg der Materialpreise zu rechnen, insbesondere bei Ressourcen, die auch von der Rüstungsindustrie nachgefragt werden, was in der Folge die Baukosten in die Höhe treibt. Das bisher ausgerufene Ziel, in Deutschland 400.000 Wohnungen neu zu bauen, wird nach wie vor als sehr ambitioniert eingeschätzt. Die allgemeine Neubautätigkeit wird sich aufgrund der Zinssituation auch künftig nur mit begrenztem Tempo fortsetzen.

Die Fremdkapitalzinsen sind in 2025 erneut gestiegen und könnten einschätzungsgemäß weiter steigen. Das im März 2025 beschlossene Sondervermögen von 500 Mrd. Euro wird auch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt verteuern. Die Anforderungen bei der Fremdkapitalbeschaffung werden durch die Fragenkomplexe zur Nachhaltigkeit zudem schwieriger.

Neben der kontinuierlichen, qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes in Halle-Neustadt schließt die Gesellschaft eine mögliche Erschließung neuer Wohnungsteilmärkte in Halle (Saale) nicht aus, um die Portfoliodiversifizierung günstiger zu gestalten. Ein vollständiger Rückbau von Wohngebäuden kommt für die Gesellschaft bis 2030 vorerst nicht in Betracht.

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



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 neuen Standort im Stadtgebiet von Halle (Saale) etablieren. Die nächsten 34 neu gebauten Wohnungen im Wohngebiet „Am Mühlwerder“ wurden ab 01.01.2026 vermietet.

Die Kosten für die Integration Geflüchteter, die Stadt- und Quartiersentwicklung in Halle-Neustadt und die zunehmenden Anforderungen an die energetische Sanierung des Gebäudebestands sind dem Grunde nach mit zusätzlichen Abführungen aus den Bilanzgewinnen an die Gesellschafterin nicht vereinbar. Ein aktuell an die Gesellschaft von der Stadt Halle herangetragen Begehrungsverlangen, die für die nächsten Jahre geplanten Ausschüttungen anzuheben, konnte vorerst abgewendet werden. Dennoch kann eine erneute Anhebung der ohnehin in Millionenhöhe geplanten jährlichen Abführungen an den städtischen Haushalt künftig nicht ausgeschlossen werden.

Seit dem vergangenen Jahr bewertet das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) den DDR-Plattenbaubestand hinsichtlich seiner historischen, künstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung. Dem gesamten Stadtteil Halle-Neustadt wird aufgrund seiner geschichtlichen Besonderheit als sozialistische Musterstadt besondere Aufmerksamkeit durch das LDA zuteil. Große Teile des Halle-Neustädter Kernbestandes sind in dieser Denkmaleinstufung als kulturhistorisch erhaltenswerter Zeitzeuge der DDR-Alltagskultur eingeschlossen. Allein im Bestand der Gesellschaft liegen insgesamt vierzig Liegenschaften im Denkmalsbereich, davon sind vier Wohngebäude als Baudenkmal eingetragen. Dem Baudenkmal wird nochmal ein wesentlich höherer Schutzstatus verliehen. Inwieweit sich damit die geplante Weiterentwicklung des Halle-Neustädter Wohnungsbestandes mit den nunmehr gesetzlichen Forderungen des Denkmalschutzes übereinbringen lassen, muss sich in kommenden Umbauprojekten erst noch zeigen.

Für die Umsatzerlöse aus Sollmieten wird für 2026 ein Wert von ca. 43,0 Mio. € erwartet, was einer voraussichtlichen Durchschnittsmiete von 5,92 € je m² im Monat entspricht. Die Gesellschaft geht dabei von einer Erlösschmälerung dieser Sollmieten in Höhe von 6,1 % aus. Insgesamt wird ein Jahresergebnis von ca. 3,0 Mio. € erwartet.

Modernisierungsumlagen bleiben auch zukünftig bestehen, um die Wirtschaftlichkeit der Investitionen im Bestand zu gewährleisten.

Die Gesellschaft plant, 2026 ihre Kreditverbindlichkeiten um voraussichtlich 7,7 Mio. € zu erhöhen und damit die Fremdkapitalquote um ca. einen Prozentpunkt anzuheben. Am Ende des Geschäftsjahres 2026 wird eine voraussichtliche Eigenkapitalquote von 46,8 % geplant.

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



Aus den geplanten Investitionen sowie deren Aktivierungsfähigkeit wird sich die Bewertung des Sachanlagevermögens von Wohn- und Geschäftsbauten 2026 voraussichtlich auf das 10fache der Jahres-Istmiere (Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen wegen Leerstands sowie der Umlagen und Gebühren) einstellen. Bei der Bewertung der Kreditverbindlichkeiten geht die Gesellschaft davon aus, dass zum 31.12.2026 ein Wert in Höhe des 5,1-fachen der Jahres-Istmiere erreicht wird.

Vorgenannte Prognosen basieren auf der Wirtschafts-, Finanz- und Bilanzplanung, die im September 2025 durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossen wurde.

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 Halle-Neustadt mbH 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 Sollmiere, des Leerstands sowie über finanzwirtschaftliche Kennziffern wie verfügbare Liquidität und Forderungsquoten die Risiken des Geschäftsbetriebes permanent erfasst und bei Abweichungen an die Geschäftsleitung berichtet.

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



B. RISIKEN

Die umfangreichen Kosten, die Städte und Gemeinden für die Unterbringung von Geflüchteten aus Kriegsgebieten in der Welt haben, belasten die öffentlichen Haushalte weiterhin in hohem Ausmaß.

Die Preissteigerungen in allen Produkten bewirken eine hohe Belastung vor allem der sozial schwachen Bevölkerung. Dies führt unter Umständen dazu, dass ein Teil der Kundschaft der GWG Halle-Neustadt mbH 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 Mietforderungen, deren Abschreibungen ergebniswirksam sind.

Aufgrund weiterhin hoher Anforderungen für Neubau und energetische Bestandssanierung und der durch den Irankrieg angespannten Energieversorgungslage kann davon ausgegangen werden, dass die Preise für den Neu- bzw. Umbau von Wohnungen auch künftig steigen werden.

Die aktuelle 8. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (veröffentlicht am 27. Mai 2025) liefert eine detaillierte Einschätzung zur Bevölkerungsentwicklung im Land bis zum Jahr 2040. Die Bevölkerungsprognose deutet für Halle (Saale) auf einen Bevölkerungsrückgang der Einwohner von 16,1 % bis 2040 hin. Der Rückgang wird bis zu diesem Zeitpunkt auf rund 190.000 Einwohner geschätzt. Die GWG Halle-Neustadt mbH geht davon aus, dass in der Stadt Halle (Saale) unter anderem Halle-Neustadt am stärksten vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein wird. 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 Halle-Neustadt mbH werden auch 2026 mehr Wohnungen an die Gesellschaft mit Beendigung des Mietvertrags zurückgegeben, die lange bewohnt, aber nur gering saniert wurden. Die Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit werden die Gesellschaft weiter in hohem Umfang belasten. Die Vielzahl an zu erbringenden Einzelleistungen führt zu höheren Leerstandszeiten bis zur Wiedervermietung.

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



Die Anforderungen an die energetische Sanierung des Gebäudebestands werden weiter steigen und lassen ggf. Sanierungsmaßnahmen früher als geplant notwendig werden. 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.

Die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) hat im Zeitraum von 2008 bis 2025 zur eigenen Haushaltskonsolidierung 66,2 Mio. € aus der Gesellschaft entnommen. Die Gesellschafterin hat weitere Entnahmen in den Folgejahren geplant.

C. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt.

V CHANCENBERICHT

Die GWG Halle-Neustadt mbH 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.

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



VI NICHTFINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

Die Europäische Richtlinie zur unternehmerischen Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) sollte im Jahr 2024 durch das entsprechende Umsetzungsgesetz (CSRD-UG) in nationales Recht übertragen werden. Dies ist durch die ausgebliebene Beschlussfassung durch den Deutschen Bundestag nicht erfolgt, eine Berichtspflicht gemäß CSRD besteht zum Abschlussstichtag 31.12.2025 nicht.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass es für die GWG auch künftig zu keiner Berichtspflicht kommen wird.

Unabhängig davon erarbeitet die GWG Halle-Neustadt mbH einen eigenen nichtfinanziellen Bericht zu ihren Aktivitäten in den ESG-Bereichen und wird zukünftig darin über ihre Aktivitäten zum Thema Nachhaltigkeit berichten.

Halle (Saale), 11. Mai 2026

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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erfurt, 11. Mai 2026

MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marijke Albus
Wirtschaftsprüferin





Besondere Auftragsbedingungen für Prüfungen und prüfungsnahe Leistungen

Stand: 1. Januar 2024

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-/Angebotschreiben. Das Auftragsbestätigungs-/Angebotschreiben 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 berufsüblichem 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. Wir werden damit aber nicht beurteilen, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 IVa HGB). Wie berufsüblich, 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

Werden uns Dokumente, die rechtliche Relevanz haben, zur Verfügung gestellt, stellen wir ausdrücklich klar, dass wir weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung haben, noch dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet. Der Auftraggeber hat daher 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 (DE) 720 (Rev.) 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 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 [DE] 720 (Revised) Tz. D.22.2).

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

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen 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 Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung 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 und 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 Auslagensatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

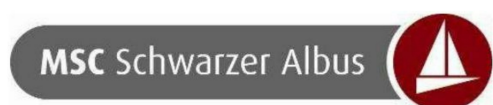
(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagensatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

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 GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Geschäftsführung:
WP StB Marijke Albus
WP StB RA Uwe Albus
WP Patrick Rotter
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