



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und Lagebericht

PRÜFUNGSBERICHT

GAGFAH Holding GmbH
Bochum

Inhaltsverzeichnis

1	Prüfungsauftrag	1
2	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	2
3	Durchführung der Prüfung	3
3.1	Gegenstand der Prüfung	3
3.2	Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	3
4	Feststellungen zur Rechnungslegung	6
4.1	Buchführung und zugehörige Unterlagen	6
4.2	Jahresabschluss	6
4.3	Lagebericht	6
5	Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
5.1	Erläuterungen zur Gesamtaussage	7
5.2	Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	8
6	Bestätigungsvermerk	9

Anlagenverzeichnis

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und Lagebericht	1
Bilanz zum 31. Dezember 2016	
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	
Allgemeine Auftragsbedingungen	2

1 Prüfungsauftrag

In der Gesellschafterversammlung am 10. Juni 2016 der

GAGFAH Holding GmbH, Bochum,

– im Folgenden auch kurz „GAGFAH Holding“ oder „Gesellschaft“ genannt –

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt worden. Die Geschäftsführung hat uns demzufolge den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen.

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 2 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

Folgende Kernaussagen des Lageberichts sind aus unserer Sicht hervorzuheben:

- Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 38.178 (i. Vj. Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 56.292) erzielt.
- Das verbesserte Jahresergebnis ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 53.303 sowie auf den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 37.127 zurückzuführen.
- Das EBITDA betrug im Berichtsjahr TEUR -571 (i. Vj. TEUR -35.621) und liegt damit, entsprechend unserer Vorjahresprognose, klar oberhalb des Vorjahresniveaus.
- Das Vermögen der Gesellschaft umfasst insgesamt TEUR 2.586.939 (i. Vj. TEUR 2.519.646). Wesentliche Bestandteile des Vermögens sind das Finanzanlagevermögen mit TEUR 1.928.706 (i. Vj. TEUR 1.833.591) und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 657.762 (i. Vj. TEUR 672.256).
- Der Anstieg des Anlagevermögens um TEUR 94.882 ist im Wesentlichen auf die Einzahlungen in die Kapitalrücklagen von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 40.000 und auf die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 56.150 zurückzuführen.
- Die Erhöhung des Gesellschaftsvermögens spiegelt sich auf der Passivseite insbesondere in der Erhöhung des Eigenkapitals aufgrund des Jahresüberschusses sowie in den um TEUR 40.755 gestiegenen Verbindlichkeiten, im Wesentlichen gegenüber verbundenen Unternehmen, wider.
- Die GAGFAH Holding GmbH ist in das Cash-Pooling-System der Vonovia SE eingebunden. Zum 31. Dezember 2016 bestehen Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling in Höhe von TEUR 50.799.
- Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.
- Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2017 ein EBITDA, das aufgrund einer geringeren prognostizierten Ergebnisabführung der Tochtergesellschaften klar unterhalb dem des Berichtsjahres liegen wird.

Wir stellen fest, dass der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und die zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend darstellt.

3 Durchführung der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAGFAH Holding für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist verantwortlich für

- die Buchführung,
- die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie
- die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Ziel unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist es sicherzustellen, dass die Aussagen im Jahresabschluss und Lagebericht der GAGFAH Holding eine verlässliche Basis für die Entscheidungen der Adressaten bilden.

Die Grundzüge unseres Prüfungsvorgehens stellen wir im Folgenden dar:

Phase I: Entwicklung einer an den Geschäftsrisiken ausgerichteten Prüfungsstrategie

Erlangung von Geschäftsverständnis und Kenntnis der Rechnungslegungssysteme sowie des internen Kontrollsystems

Festlegung von Prüfungsschwerpunkten auf Basis unserer Risikoeinschätzung:

- Prüfung des Prozesses der Jahresabschlusserstellung
- Bewertung des Finanzanlagevermögens
- Prüfung der Geschäftsbesorgungsverträge und deren Entgeltabrechnung
- Vollständigkeit der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen
- Prüfung der prognostischen Angaben im Lagebericht

Festlegung der Prüfungsstrategie und des zeitlichen Ablaufs der Prüfung

Auswahl des Prüfungsteams und Planung des Einsatzes von Spezialisten

Phase II: Auswahl und Durchführung kontrollbasierter Prüfungshandlungen

Auswahl kontrollbasierter Prüfungshandlungen aufgrund von Risikoeinschätzung und Kenntnis der Geschäftsprozesse und Systeme

Beurteilung der Ausgestaltung sowie der Wirksamkeit der ausgewählten rechnungslegungsbezogenen Kontrollmaßnahmen

Phase III: Einzelfallprüfungen und analytische Prüfungen von Abschlussposten

Durchführung analytischer Prüfungen von Abschlussposten

Einzelfallprüfungen in Stichproben und Beurteilung von Einzelsachverhalten unter Berücksichtigung der ausgeübten Bilanzierungswahlrechte und Ermessensspielräume, u. a.

- Einholen von Rechtsanwaltsbestätigungen und Bestätigungen der Kreditinstitute
- Verwertung der Ergebnisse aus versicherungsmathematischen Gutachten unabhängiger Sachverständiger

Prüfung der Angaben im Anhang und Beurteilung des Lageberichts

Phase IV: Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse und Berichterstattung

Bildung des Prüfungsurteils auf Basis der Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse

Berichterstattung in Prüfungsbericht und Bestätigungsvermerk

Wir haben die Prüfung (mit Unterbrechungen) in den Monaten Januar bis März 2017 bis zum 23. März 2017 durchgeführt. Eine Vorprüfung haben wir in den Monaten November und Dezember 2016 vorgenommen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

4 Feststellungen zur Rechnungslegung

4.1 Buchführung und zugehörige Unterlagen

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die zugehörigen Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

4.2 Jahresabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist ordnungsmäßig aus den Büchern und den zugehörigen Unterlagen der Gesellschaft entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zu Ansatz, Ausweis und Bewertung sind beachtet worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben.

4.3 Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss sowie mit den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

5 Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.1 Erläuterungen zur Gesamtaussage

Die allgemeinen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1) beschrieben.

Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte sowie die Nutzung von Ermessensspielräumen haben bei folgenden Posten des Jahresabschlusses wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft:

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Der beizulegende Wert berücksichtigt dabei die im Immobilienbestand und in den Beteiligungen der Tochtergesellschaften vorhandenen stillen Reserven. Soweit der Grund für Wertminderungen entfallen ist, wird das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet.

Die Gesellschaft testet für sämtliche Beteiligungsbuchwerte, ob ein Hinweis auf eine potenzielle Wertminderung vorliegt. Dazu stellt Vonovia den Buchwert der Beteiligung einem Vergleichswert gegenüber. Diesen Vergleichswert ermittelt Vonovia aus dem um latente Steuern bereinigten Eigenkapital zuzüglich/abzüglich stiller Reserven/stiller Lasten aus den Immobilienbeständen der Tochtergesellschaften und den Immobilienbeständen der Beteiligungen der Tochtergesellschaften. Ist der Beteiligungsbuchwert kleiner als der Vergleichswert, wird eine Wertaufholung bis maximal zu den historischen Anschaffungskosten durchgeführt. Ist der Beteiligungsbuchwert größer als der Vergleichswert, führt Vonovia im nächsten Schritt eine Beteiligungsbewertung nach den Vorgaben des IDW RS HFA 10 mithilfe des Discounted Cash-flow Verfahrens durch.

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (i. Vj. TEUR 3.560). Darüberhinaus erfolgten Zuschreibungen in Höhe von TEUR 56.150 (i. Vj. TEUR 0).

5.2 Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

In Gesamtwürdigung der zuvor beschriebenen Bewertungsgrundlagen sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

6 Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GAGFAH Holding GmbH, Bochum, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.



Essen, den 23. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bornhofen".

Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Körwer".

Körwer
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlage 1
Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016
und Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Lagebericht

GAGFAH Holding GmbH, Bochum
Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Schutzrechte und ähnliche Rechte		8.429,25	194.815,83
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		214.062,69	260.085,68
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.928.705.581,62	1.833.591.176,45
		<u>1.928.928.073,56</u>	<u>1.834.046.077,96</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		4.618,54
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	657.762.040,81		672.255.945,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	173.739,18		13.163.565,68
		<u>657.935.779,99</u>	<u>685.424.130,00</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten		75.016,89	105.301,60
		<u>658.010.796,88</u>	<u>685.529.431,60</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	70.833,75
Bilanzsumme		<u>2.586.938.870,44</u>	<u>2.519.646.343,31</u>

PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage		1.659.152.563,60	1.659.152.563,60
III. Verlustvortrag		-179.244.754,40	-122.952.981,81
IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		38.178.403,34	-56.291.772,59
		<u>1.518.111.212,54</u>	<u>1.479.932.809,20</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.236.421,00		4.142.785,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.804.413,78		15.521.837,33
		<u>8.040.834,78</u>	<u>19.664.622,33</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.179.142,47		23.000.855,72
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.859,78		160.993,74
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.043.431.605,98		996.430.341,33
4. Sonstige Verbindlichkeiten	157.214,89		439.944,99
davon aus Steuern EUR 156.354,75 (i. Vj. EUR 439.944,99)			
		<u>1.060.786.823,12</u>	<u>1.020.032.135,78</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	16.776,00
Bilanzsumme		<u>2.586.938.870,44</u>	<u>2.519.646.343,31</u>

GAGFAH Holding GmbH, Bochum
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	11.961.572,74	15.211.639,23
2. Sonstige betriebliche Erträge	56.847.205,99	3.544.663,60
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.469.197,43	-10.752.362,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR -46.442,80 (i. Vj. EUR -383.966,81)	-1.112.191,49	-1.769.916,79
	<u>-7.581.388,92</u>	<u>-12.522.279,23</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-224.797,42	-216.293,76
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.648.519,40	-42.775.590,13
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 24.904.406,62 (i. Vj. EUR 22.896.790,68)	26.477.449,92	23.928.655,43
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-3.559.998,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR -38.594.192,11 (i. Vj. EUR -34.506.601,51) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR -60.658,94 (i. Vj. EUR -744.424,00)	-43.628.867,71	-40.001.052,24
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-24.251,86	113.129,77
10. Ergebnis nach Steuern	<u>38.178.403,34</u>	<u>-56.277.125,33</u>
11. Sonstige Steuern	0,00	-14.647,26
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	<u>38.178.403,34</u>	<u>-56.291.772,59</u>

Anhang

für das Geschäftsjahr 2016 der
GAGFAH Holding GmbH, Bochum
Amtsgericht Bochum / HRB 16387

A. Allgemeine Angaben

Die GAGFAH Holding GmbH, Bochum, ist ein Tochterunternehmen der Vonovia SE, Düsseldorf.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz von Essen nach Bochum verlegt. Die Eintragung ins Handelsregister des Amtsgerichtes Bochum fand am 28. Dezember 2016 statt.

Die GAGFAH Holding GmbH hat mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 22. Juli 2016 ihren Geschäftsanteil an der IVS Immobilienversicherungsservice GmbH, Mülheim an der Ruhr, an die GAGFAH M Immobilien-Management (nachfolgend kurz: GAGFAH M), Essen, verkauft und übertragen.

Die GAGFAH Holding GmbH hat mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 6. Dezember 2016 ihren Geschäftsanteil an der GAGFAH WEG Service GmbH, Essen, an die Vonovia Immobilien Treuhand GmbH, Bochum, verkauft und übertragen.

Es besteht eine Cash-Pooling-Vereinbarung zwischen der Gesellschaft und der Vonovia SE als Hauptkonteninhaber.

Für die Erstellung des Jahresabschlusses gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Der Jahresabschluss der GAGFAH Holding GmbH wird in den nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen. Letzterer wird beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Aufgrund der Aufstellung eines Konzernabschlusses seitens der Vonovia SE ist die GAGFAH Holding GmbH gemäß § 291 Abs. 2 HGB von der Erstellung eines eigenen konsolidierten Abschlusses befreit.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) in Euro (€) aufgestellt. Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (EUR) oder in Tausend Euro (TEUR).

Die Gliederung der Bilanz erfolgte entsprechend den Vorschriften des § 266 HGB, die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 275 Abs. 2 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden im Wesentlichen über Nutzungsdauern zwischen drei und fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten und – soweit abnutzbar – unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere Anlagen werden zwischen drei und 20 Jahren linear abgeschrieben. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen erfolgt die Abschreibung entsprechend ausschließlich pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter, das sind Gegenstände mit Anschaffungskosten bis einschließlich EUR 410,00, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. mit den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Sofern den Gegenständen des Anlagevermögens am Abschlussstichtag ein voraussichtlich dauerhaft niedrigerer Wert beizulegen ist, als er sich bei Anwendung der vorstehend erläuterten Bewertungsmethoden ergibt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch einen vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehende allgemeine Risiken sind durch Pauschalwertberichtigungen gedeckt.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bewertet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Dabei werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden Zinssätze verwendet, die von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bekannt gegeben werden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wird gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Damit wird für die Bewertung ein Zinssatz von 4,01 % p.a. angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind weiterhin die Richttafeln Heubeck 2005G. Der Gehaltstrend wird mit 2,75 % p.a., der Rententrend mit 1,75 % p.a. angenommen.

Der sich aus der unterschiedlichen Bewertung der Altersversorgungsverpflichtungen auf Basis eines Sieben-Jahres- bzw. Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergebende Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 31. Dezember 2016 TEUR 869.

Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 1,97 % p.a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von vier Jahren ermittelt. Der Gehaltstrend wird mit 2,50 % p.a. angenommen. Als Rechnungsgrundlage werden die Richttafeln Heubeck 2005G zugrunde gelegt.

Die sonstigen langfristigen Personalrückstellungen für Jubiläumsgeld wurden mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 3,24 % p.a. auf Basis der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Dabei wird pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagengitter dargestellt. Das Anlagengitter ist dem Anhang als Anlage 1 beigefügt.

(2) Finanzanlagen

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der GAGFAH Holding GmbH ist in der Anlage 2 zum Anhang enthalten.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und die Restlaufzeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt TEUR	davon mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr TEUR	Gesamt TEUR	davon mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr TEUR
Forderungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	5	-
gegen verbundene Unternehmen	657.762	-	672.256	-
(davon gegen Gesellschafter)	(545.175)		(522.079)	
Sonstige Vermögensgegenstände	174	-	13.163	9.900
Gesamt	657.936	-	685.424	9.900

(4) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Finanzverkehr mit TEUR 657.756 (i. Vj. TEUR 669.358).

(5) Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten dienen zu einem Teil der Absicherung von Ansprüchen im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen und sind insofern in Höhe von TEUR 75 verfügungsbeschränkt.

(6) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalverpflichtungen in Höhe von TEUR 2.974 sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 577.

(7) Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ergibt sich wie folgt:

	31.12.2016				31.12.2015			
	Gesamt TEUR	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt TEUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr TEUR	1 - 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR		bis 1 Jahr TEUR	1 - 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.179	17.179	-	-	23.001	412	22.589	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19	19	-	-	161	161	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.043.432	1.043.432	-	-	996.430	996.430	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	157	157	-	-	440	440	-	-
Gesamt	1.060.787	1.060.787	-	-	1.020.032	997.443	22.589	-

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind antizipative Posten in Höhe von TEUR 81 enthalten. Es handelt sich um aufgelaufene, noch nicht fällige Zinsen.

(8) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Finanzverkehr in Höhe von TEUR 1.043.432 (i. Vj. TEUR 990.545) und aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 5.885).

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(9) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 11.962 resultieren aus der konzerninternen Leistungsverrechnung.

(10) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 56.150 aus der Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen, da in diesem Umfang der Grund für die Wertminderungen enthalten ist.

(11) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 2.775, Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.895 und Zuführungen zu sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 379.

(12) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten außergewöhnliche Swap Break Costs in Höhe von TEUR 3.646, die durch die Auflösung eines Swap-Sicherungsgeschäfts im Zusammenhang mit der Finanzierungsablösung von Tochtergesellschaften an die Berlin Hyp AG, Berlin, anfielen.

(13) Jahresüberschuss

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 38.178.403,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die GAGFAH Holding GmbH hat sich mit Erklärungen vom 26. August 2008 für die Erfüllung von Verbindlichkeiten der GAGFAH GmbH, Essen, aus einem Avalkreditvertrag bei der HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel, selbstschuldnerisch verbürgt. Die Abgabe dieser Bürgschaftserklärungen war in dem Avalkreditvertrag vereinbart. Das Avalobligo der GAGFAH GmbH bei der HSH Nordbank AG betrug per 31. Dezember 2016 insgesamt TEUR 77.

Die GAGFAH Holding GmbH hat sich mit diversen Erklärungen vom 18. August 2009 für Verbindlichkeiten der GAGFAH M gegenüber diversen Erwerbern aus einem Bauvorhaben bis zu einem Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 8.583 verbürgt. Diese Bürgschaften ersetzen seinerzeit bereits zurückgegebene Bankbürgschaftserklärungen nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), deren erneute Stellung aufgrund eines ersten rechtskräftigen Urteils drohte.

Die GAGFAH Holding GmbH hat sich mit Erklärung vom 24. November 2009 für die Erfüllung von Gewährleistungspflichten der NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH, Hannover, bzw. der NILEG Commercial Asset GmbH & Co. KG, Hannover, aus einem Bauvorhaben gegenüber einem Erwerber bis zu einem Betrag in Höhe von TEUR 100 verbürgt. Die Abgabe dieser Bürgschaftserklärung erfolgte anstelle einer ansonsten notwendig gewesenen Bankbürgschaftserklärung.

Die GAGFAH Holding GmbH hat aufgrund des Vertrages vom 9./10. Februar 2010 mit Erklärung vom 16. Februar 2010 für die WOHNBAU NORDWEST GmbH, Dresden, eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische und unbegrenzte Bürgschaft gegenüber der Berlin DTE 4 GmbH & Co. KG, Berlin, und der Berlin DTE 3 GmbH & Co. KG, Berlin, herausgegeben. Die Bürgschaft sichert die Erfüllung aller auf die Zahlung von Geld gerichteten oder in solche Ansprüche umwandelbaren Verbindlichkeiten der WOHNBAU NORDWEST GmbH gegenüber der Berlin DTE 4 GmbH & Co. KG, Berlin, und der Berlin DTE 3 GmbH & Co. KG, Berlin, die sich aus dem geschlossenen Grundstückskaufvertrag vom 9./10. Februar 2010 ergeben können, und war Voraussetzung zum Abschluss dieses Kaufvertrages.

Die GAGFAH Holding GmbH hat mit notariell beurkundetem Vertrag vom 12. Oktober 2011 für die GAGFAH M eine Patronatserklärung gegenüber der Gerling Holz GmbH & Co. KG, Hamburg, abgegeben, in der die GAGFAH Holding GmbH garantiert, dass die GAGFAH M während der Laufzeit des Mietvertrages mit der Gerling Holz GmbH & Co. KG jederzeit in der Lage ist, die finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag bis zu einem Betrag von höchstens TEUR 68 zu erfüllen. Die Abgabe dieser Patronatserklärung war im Rahmen des Verkaufs der Immobilie an die Gerling Holz GmbH & Co. KG vereinbart worden.

Die GAGFAH Holding GmbH hat mit Erklärung vom 15. Juni 2012 den Auftrag zur Übernahme einer Bankbürgschaftserklärung für Erschließungsverpflichtungen der GAGFAH M übernommen. Das Bürgschaftsobligo beträgt per 31. Dezember 2016 TEUR 280.

Die GAGFAH Holding GmbH hat am 30. Dezember 2016 gegenüber der zum 31. Dezember 2016 bilanziell überschuldeten GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH, Bochum, eine Erklärung abgegeben, dass sie mit ihren Forderungen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 50.000 im Rang hinter alle anderen gegenwärtigen und künftigen Gläubiger der GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH zurücktritt und sie diese Forderungen so lange nicht geltend macht, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH im Sinne des § 19 InsO führen würde.

Für die Absicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeitverträgen für die Mitarbeiter der Immo Service Dresden GmbH, Dresden, besteht ein Kautionsversicherungsvertrag bei der R + V Versicherung AG, Wiesbaden. Für diesen Sachverhalt hat die GAGFAH Holding GmbH eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 525 übernommen.

Die GAGFAH Holding GmbH geht Haftungsverhältnisse nur nach sorgfältiger Risikoabwägung ein. Auf Basis einer kontinuierlichen Beurteilung der Risikosituation der eingegangenen Haftungsverhältnisse und unter Berücksichtigung der bis zum Aufstellungszeitpunkt gewonnenen Erkenntnisse geht die GAGFAH Holding GmbH davon aus, dass die den Haftungsverhältnissen zugrunde liegenden Verpflichtungen von den jeweiligen Hauptschuldnern erfüllt werden können. Sie schätzt daher bei allen aufgeführten Haftungsverhältnissen das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich ein.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 20.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 94 Mitarbeiter in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 78 Vollzeit- und 16 Teilzeitkräfte.

Organe

Mitglieder der Geschäftsführung

Als Geschäftsführer sind bestellt:

Rolf Buch
Chief Executive Officer der Vonovia SE

Klaus Freiberg
Chief Operating Officer der Vonovia SE

Dr. A. Stefan Kirsten
Chief Financial Officer der Vonovia SE

Gerald Klinck
Chief Controlling Officer der Vonovia SE

Thomas Zinnöcker
Chief Executive Officer der ista Deutschland GmbH

bis 31. Januar 2016

Nachtragsbericht

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag über Geschäftsanteile vom 9./10. März 2017 hat die GAGFAH Holding GmbH 5,10 % ihrer Anteile an der GAGFAH GmbH zum Kaufpreis von TEUR 145.054, 5,20 % ihrer Anteile an der GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH, Essen, zum Kaufpreis von TEUR 1.327 und 5,20 % ihrer Anteile an der GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH, Essen, zum Kaufpreis von TEUR 1.545 veräußert.

Bochum, 23. März 2017

GAGFAH Holding GmbH
Die Geschäftsführung

Rolf Buch

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Gerald Klinck

Entwicklung des Anlagevermögens der GAGFAH Holding GmbH, Bochum

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 EUR		Zugänge EUR		Abgänge EUR		Abgänge verbundene Unternehmen EUR		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 EUR		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 EUR		Zugänge EUR		Abgänge EUR		Zuschreibungen EUR		kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 EUR		Buchwerte 31.12.2016 EUR		Buchwerte 31.12.2015 EUR			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																										
Entgeltlich erworbene Schutzrechte und ähnliche Rechte und ähnliche Rechte	296.640,13		229,00	0,00	23.843,95	0,00	23.843,95		273.025,18			101.824,30	171.556,24	8.784,61	0,00	8.784,61	0,00	0,00	264.595,93		8.429,25	194.815,83				
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	296.640,13		229,00	0,00	23.843,95	0,00	23.843,95		273.025,18			101.824,30	171.556,24	8.784,61	0,00	8.784,61	0,00	0,00	264.595,93		8.429,25	194.815,83				
II. Sachanlagen																										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.284,71		7.624,61	66.845,18	0,00	66.845,18	0,00	316.064,14			117.199,03	53.241,18	68.438,76	0,00	68.438,76	0,00	0,00	0,00	102.001,45		214.062,69	260.085,68				
Summe Sachanlagen	377.284,71		7.624,61	66.845,18	0,00	66.845,18	0,00	316.064,14			117.199,03	53.241,18	68.438,76	0,00	68.438,76	0,00	0,00	0,00	102.001,45		214.062,69	260.085,68				
III. Finanzanlagen																										
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.893.301.174,45		40.000.000,00	3.400.000,00	1.035.594,83	3.400.000,00	1.035.594,83	1.928.865.579,62			59.709.998,00	0,00	3.400.000,00	56.150.000,00	56.150.000,00	0,00	0,00	56.150.000,00	159.998,00		1.928.705.581,62	1.833.581.776,45				
Summe Finanzanlagen	1.893.301.174,45		40.000.000,00	3.400.000,00	1.035.594,83	3.400.000,00	1.035.594,83	1.928.865.579,62			59.709.998,00	0,00	3.400.000,00	56.150.000,00	56.150.000,00	0,00	0,00	56.150.000,00	159.998,00		1.928.705.581,62	1.833.581.776,45				
Anlagevermögen insgesamt	1.893.975.099,29		40.007.853,61	3.468.845,18	1.059.438,78	3.468.845,18	1.059.438,78	1.929.454.668,94			59.929.021,33	224.797,42	3.477.223,37	56.150.000,00	56.150.000,00	0,00	0,00	56.150.000,00	526.595,38		1.928.928.073,56	1.834.046.077,96				

Anteilsbesitzliste der GAGFAH Holding GmbH zum 31. Dezember 2016
gem. § 285 Nr. 11 HGB

Gesellschaft

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital €	Ergebnis des Geschäfts- jahres €	1)
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	100,00	1.673	-43	1)
GAGFAH A Asset GmbH & Co. KG	Essen	100,00	139.763	7.427	
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	100,00	54.598	3.667	
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	100,00	13.851	351	
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00	212	72	
GAGFAH B Beteiligungs GmbH	Essen	100,00	21	-2	
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Essen	100,00	22.091	-2.098	
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	100,00	-22.116	-15.869	
GAGFAH GmbH	Essen	100,00	1.040.047	-25.933	1)
GAGFAH Griffin GmbH	Essen	94,90	28.898	-5.035	1)
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00	51.513	-5.051	
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	100,00	164	144	1)
GAGFAH Invest GmbH & Co. KG	Essen	100,00	1.249.375	124.101	
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	100,00	70.322	11.072	1)
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Essen	100,00	20.504	-1.839	
GBH Acquisition GmbH	Bochum	100,00	58.620	-410	
GBH Service GmbH	Bochum an der Brenz	100,00	3.553	-19	
HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00	0	-3	
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	54,15	-4.560	-118	
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00	25	4.664	1)
KALIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Grünwald	94,90	7.364	-1	
Liegenschaften Weissig GmbH	Dresden	100,00	226	-68	1)
Möser GBR	Essen	50,00	0	23	
Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99	107	91	
NILEG Commercial Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	2.520	-121	
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00	403.028	12.557	
NILEG Norddeutsche Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00	33	-1	
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	100,00	158.125	-2.681	1)
NILEG Real Estate GmbH	Hannover	100,00	0	-3	
NILEG Real Estate Management GmbH	Hannover	100,00	9.498	39	
NILEG Residential Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	3.451	379	
Objekt Dresden GBR	Hannover	50,00	0	0	
Opera Co-Acquisition GmbH & Co. KG	Dresden	94,90	36.757	1.089	
Opera Co-Acquisition GP GmbH	Dresden	94,90	42	2	
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	100,00	17.617	3.340	1)
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	1.900	1.520	1)
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00	212.427	18.511	1)
Vonovia Property Management GmbH (vormals: GAGFAH Property Management GmbH)	Bochum	100,00	4.196	3.186	
Vonovia Technischer Service Nord GmbH (vormals: GAGFAH Facility Management GmbH)	Essen	100,00	1.602	-796	
Vonovia Transaktionsmanagement GmbH (vormals: GAGFAH Transaktionsmanagement GmbH)	Bochum	100,00	300	157	
WBN Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	120.401	4.486	
WBN Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00	33	-1	
WGNorden Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	34.594	4.163	
WGNorden Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00	33	-1	
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00	370.756	19.531	1)
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00	661.767	20.030	
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	100,00	175.751	10.678	1)
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH (WBN)	Hannover	94,85	93.927	-5.632	
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88	-9.743	-11.825	
Wolmstedt GbR	Essen	50,00	0	69	

1) Ergebnis vor Ergebnisabführung

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2016 der
GAGFAH Holding GmbH, Bochum

Grundlagen der Gesellschaft

Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die GAGFAH Holding GmbH, Bochum, ist ein verbundenes Unternehmen der Vonovia SE, Düsseldorf, und ist damit integraler Bestandteil der Vonovia-Gruppe (nachfolgend kurz: Vonovia). Die Vonovia ist gemessen am Verkehrswert des Portfolios und der Anzahl an Wohneinheiten das größte deutsche Wohnungsunternehmen im privatwirtschaftlichen Sektor. Auf internationaler Ebene ist die Vonovia, gemessen am Verkehrswert des Portfolios, das zweitgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen Kontinentaleuropas. Seit dem 21. September 2015 werden die Vonovia-Aktien im deutschen Aktienleitindex DAX geführt.

Die organisatorische Einbindung der Einzelgesellschaft in die Vonovia bedeutet, dass strategische Entscheidungen und unternehmerische Entwicklungen auf Gruppenebene unmittelbaren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der GAGFAH Holding GmbH haben bzw. haben können.

Die Haupttätigkeiten der GAGFAH Holding GmbH besteht in der Verwaltung von Beteiligungen an anderen Unternehmen. Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der GAGFAH Holding GmbH und ihrer Tochtergesellschaften liegt im gesamten Bundesgebiet.

Steuerungssystem

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als vorrangigen finanziellen Leistungsindikator nutzt die GAGFAH Holding GmbH im Berichtsjahr das EBITDA.

Das EBITDA wird als Grundlage der wertorientierten operativen Steuerung genutzt und stellt das Jahresergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar.

Die Ausführungen zu der Entwicklung im aktuellen Geschäftsjahr sind im Wesentlichen in der Ertragslage im Abschnitt zur Lage der Gesellschaft und zu der Zukunftserwartung im Abschnitt Prognosebericht dargestellt.

Wirtschaftsbericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Expansionstempo der deutschen Wirtschaft zieht im 4. Quartal 2016 wieder an

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) erlebt Deutschland seit drei Jahren einen ungewöhnlich gedehnten Aufschwung. Im 1. Halbjahr 2016 zog die Wirtschaftsleistung merklich an, wobei dem 1. Quartal 2016 mit einer Veränderung von 0,7 % zum Vorquartal ein deutlich schwächeres 2. Quartal 2016 (0,4 %) folgte. Die nachlassende Bauaktivität im Frühjahr sei laut IfW vor allem eine Reaktion auf eine witterungsbedingt sehr kräftige Expansion im Winter gewesen. Gleichwohl wies die rückläufige Wertschöpfung beim Verarbeitenden Gewerbe auf eine ruhigere wirtschaftliche Gangart hin. Die zur Jahresmitte sehr verhaltenen Auftragseingänge für die Industrie und die spürbare Eintrübung des Geschäftsklimas hatten ein schwächeres Wachstum im 3. Quartal 2016 mit 0,2 % nach sich gezogen, während das 4. Quartal 2016, auch dank zunehmender Aufträge aus Ländern außerhalb des Euro-Raums, voraussichtlich mit 0,6 % wieder erheblich angezogen hat.

Das IfW rechnet daher für 2016 mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) preisbereinigt um voraussichtlich 1,9 %, während die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion ein Wachstum von 1,8 % erwartete, inzwischen jedoch auch auf 1,9 % angehoben hat. Die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte bleiben trotz des Dämpfers im 2. Quartal 2016 die Stütze des Aufschwungs. Die Binnenkonjunktur konnte bereits im 3. Quartal 2016 an ihr zuvor verzeichnetes hohes Expansionstempo anknüpfen, berichtet das IfW. Aufgrund der äußerst anregenden Rahmenbedingungen wies die Bauaktivität mit Auslaufen der witterungsbedingten Schwankungen einen weiter aufwärtsgerichteten Trend auf und hat im 4. Quartal 2016 den Jahreshöhepunkt erreicht.

Der private Konsum expandierte lebhaft, angetrieben von hohen Realeinkommenszuwächsen wegen der guten Arbeitsmarktlage, kräftig steigenden monetären Sozialleistungen und – noch – geringen Preisanstiegen. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die preisdämpfenden Effekte hinsichtlich der Ölpreise nachlassen und die Verbraucherpreise wieder anziehen dürften. Die Ausrüstungsinvestitionen sind im Sommerhalbjahr spürbar zurückgegangen, was vornehmlich auf die weltweit hohe politische Unsicherheit zurückzuführen ist. Dazu zählen vor allem die künftige Ausrichtung der US-amerikanischen Politik, die Folgen des Brexit-Votums, die Vorkommnisse in der Türkei und ihre Auswirkungen auf die Beziehungen zur EU sowie die Folgen des Verfassungsreferendums in Italien. Dennoch scheinen diese Unsicherheiten die deutsche Wirtschaft bislang in ihrem Wachstum nicht wesentlich geschwächt zu haben, zumal – wenn auch nur moderat – die Ausrüstungsinvestitionen im 4. Quartal 2016 wieder aufwärtsgerichtet sind.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist nach wie vor expansiv. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt weiterhin bei null Prozent. Die US-Notenbank hingegen hat den Leitzins im Dezember 2016 um 0,25 Prozentpunkte angehoben. Damit liegt dieser künftig in einer Spanne zwischen 0,50 % und 0,75 %, was jedoch immer noch einer lockeren Geldhaltung entspricht und von den Märkten bereits im Vorfeld antizipiert wurde.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nahm die Zahl der Erwerbstätigen in 2016 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahreswert um 429.000 Personen bzw. 1,0 % zu, während die Steigerung im Vorjahr bei 395.000 Erwerbstätigen bzw. 0,9 % lag. Damit hat das Niveau der Beschäftigung einen Höhepunkt seit der Wiedervereinigung in 1990 erreicht. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen belief sich laut Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2016 auf 5,8 % und lag damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern bleibt hoch und die Auswirkungen durch die Einführung des Mindestlohns in 2015 scheinen relativ überschaubar zu sein. Hierdurch ist die Anzahl der Minijobber gesunken, wohingegen sich die Anzahl der Erwerbstätigen mit Nebenjobs erhöht hat.

Während sich die Verbraucherpreisentwicklung im vergangenen Jahr und in der ersten Jahreshälfte 2016 auf vergleichsweise niedrigem Niveau eingependelt hat, ist die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – zum Jahresende angestiegen und hat im Dezember 2016 mit voraussichtlich 1,7 % einen Höchststand seit Juli 2013 erreicht. Die durchschnittliche Jahresteuersatzrate lag mit 0,5 % etwas höher als im Vorjahr (0,3 %). Dämpfend wirkten sich nach wie vor Preisrückgänge bei Haushaltsenergien (mit Ausnahme von Strom) und Kraftstoffen, steigend dagegen Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln, Tabak- und Schreibwaren aus.

Wohnungsmarkt

Angebotsmieten und Angebotspreise steigen

Wie schon im Vorjahr steigen seit Jahresbeginn 2016 die Angebotsmieten weiter stetig an, bundesweit laut IMX, dem Preisindex des Immobilienportals ImmobilienScout24, im Dezember 2016 um 5,8 Prozentpunkte (bzw. 4,7 %) gegenüber dem Vorjahr. Der Eigentumswohnungsmarkt war laut ImmobilienScout24 durch extreme Preisentwicklungen gekennzeichnet. Die Zuwächse fielen entsprechend spürbar stärker als bei den Mieten aus. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich laut IMX im Vergleich zum Vorjahresmonat zuletzt im Dezember 2016 um 13,0 Prozentpunkte (bzw. 8,6 %). Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich im gleichen Zeitraum um 19,6 Prozentpunkte (bzw. 13,8 %). Diese Entwicklungen seien Ausdruck vom niedrigen Zinsniveau und stark angespannten Wohnungsmärkten insbesondere in den Metropolregionen in Deutschland.

Zuwanderung treibt Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerungszahl Deutschlands ist vor rund sechs Jahren das letzte Mal gesunken. Hatten Euro-Krise, Arbeitnehmerfreizügigkeit für die osteuropäischen EU-Staaten und Flüchtlinge aus Kriegs- und Krisenregionen schon seit 2010 zu einem Bevölkerungsanstieg in Deutschland beigetragen, nahm die Zahl der Flüchtlinge, insbesondere im 2. Halbjahr 2015, sprunghaft zu und verstärkte seither die Zuwanderung. Getrieben wird laut GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), Berlin, insbesondere die Wohnungsnachfrage in den Großstädten. Auch für die kommenden Jahre werde mit hoher Zuwanderung gerechnet. Der aus der Flüchtlingszuwanderung Anfang 2015 bis Mitte 2016 resultierende Wohnungsbedarf beträgt laut GdW geschätzt 260.000 Wohnungen. In den Universitätsstädten führen zudem steigende Studentenzahlen bereits seit einigen Jahren zu kurzfristigen Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Laut GdW sucht der überwiegende Teil der Studierenden, wie auch andere einkommensschwache Haushalte, Wohnungen im unteren Preissegment.

Wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

Angesichts der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte geht die Vonovia davon aus, dass die Mieten, besonders in Großstädten, weiter steigen werden. Dort wird auch die Nachfrage nach Bestandswohnungen weiter zunehmen. Die nachfolgend aufgeführten Regionen entsprechen den Geschäftsbereichen der GAGFAH Holding GmbH sowie ihren Tochtergesellschaften.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Nord

Rund 65 % der vom Geschäftsbereich Nord bewirtschafteten Wohnungen befinden sich in den Wachstumsstädten Hamburg, Hannover, Kiel, Bremen und Osnabrück. Der verbleibende Wohnungsbestand verteilt sich auf 94 weitere Standorte in den Bundesländern Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen, Niedersachsen, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Thüringen. Die Marktmiete in Hamburg liegt derzeit durchschnittlich bei EUR 10,90 / qm, in Kiel bei EUR 7,61 / qm, in Bremen bei EUR 7,88 / qm und in Hannover bei EUR 8,20 / qm.

Damit zogen die Mieten in Hamburg im letzten Jahr, trotz der Einführung der Mietpreisbremse Mitte 2015, am stärksten an. In Hamburg wird ein Bevölkerungswachstum verzeichnet, das aus einem positiven Wanderungssaldo entsteht. Hier ist auch weiterhin mit steigenden Mieten zu rechnen. Der Wohnungsknappeit wird mit Neubauten, Umbau- oder Aufstockungsmaßnahmen begegnet.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Ost

Zur Region Ost gehören die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern sowie die Region Braunschweig. Der Schwerpunkt des Bestandes liegt auf der Bundeshauptstadt Berlin, in der sich über 80 % der Wohnungen befinden. Berlin ist seit 2011 eine stark wachsende Stadt mit einer Gesamtbevölkerung von rund 3,5 Mio. und einem jährlichen Bevölkerungsanstieg von rd. 50.000 Einwohnern.

In Berlin herrscht seit einigen Jahren ein Neubauboom. Die Zahl der Baugenehmigungen steigt seit 2011 jährlich um rund 43 %. Derzeit werden rund 10.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt; Tendenz steigend. Obwohl Berlin die Metropole mit dem aktuell größten Bauvolumen in Europa ist, verknappt sich das Wohnungsangebot weiter. Der Leerstand ist auf schätzungsweise 1,2 % gesunken und die Mietpreise steigen seit Jahren deutlich. Beispielsweise haben sich die Neuvermietungsmieten für Bestandsgebäude in den letzten Jahren um rund 6 % pro Jahr auf derzeit rund EUR 9,00 / qm erhöht. Dabei hat die im Juni 2015 eingeführte Mietpreisbremse bisher keinen bemerkenswerten Effekt gezeigt. Auch die Bestandsmieten steigen überdurchschnittlich stark an: Der Mietspiegel 2015 zeigte einen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten um rund 5,5 % gegenüber 2013. Wir gehen für die nächsten Jahre von einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes in Berlin mit einer zunehmenden Angebotsverknappung und überdurchschnittlich steigenden Mieten aus.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Südost

Unser Geschäftsbereich Südost umfasst im Wesentlichen die Bundesländer Sachsen mit dem Vonovia-weit größten Standort Dresden sowie Thüringen. Die sächsische Landeshauptstadt Dresden stellt unseres Erachtens einen der attraktivsten Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland dar. Weiterhin umfasst der Bereich Südost die Wachstumsregionen Leipzig, Erfurt, Jena sowie die

Regionen Zwickau und Chemnitz. Die ökonomischen Rahmenbedingungen der Metropolregion Dresden sind unseres Erachtens sehr gut, zudem wird mittelfristig ein weiterer Bevölkerungszuwachs für die Region erwartet. In den letzten Jahren war generell ein Anstieg der Mieten in Dresden zu verzeichnen. In Dresden liegt das derzeitige Mietniveau bei rund EUR 5,49 / qm, die Marktmieten liegen bei rund EUR 6,09 / qm. Leipzig verzeichnet ständig einen Anstieg der Bevölkerung. Vor allem junge Menschen und Künstler wählen die Stadt zum Wohnen, sodass die Nachfrage nach Wohnungen steigt. Der Leerstand in Leipzig liegt noch bei rund 5,3 %, im Vonovia-Bestand bei rund 3 %. Das derzeitige Mietniveau in Leipzig liegt bei EUR 5,15 / qm.

Für Erfurt und Jena wird in den nächsten Jahren weiterhin ein wirtschaftliches Wachstum verbunden mit einem Bevölkerungszuwachs prognostiziert; das derzeitige Mietniveau in Jena liegt bei EUR 6,46 / qm, gefolgt von Erfurt mit EUR 5,90 / qm. Die Mietpreisbremse zeigt in diesen Märkten keine Auswirkungen. Für diese Regionen gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung der Mieten aus. Im strukturschwächeren Zwickau und Chemnitz ist aufgrund der demografischen Entwicklung von stagnierenden Mieten auszugehen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Mitte

Der Geschäftsbereich Mitte umfasst den westlichen Bereich des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen sowie weite Teile der Bundesländer Rheinland-Pfalz und Hessen. Innerhalb des Geschäftsbereichs Mitte ist die Vonovia an über 100 Standorten vertreten. Der überwiegende Teil des Bestandes liegt in Wachstumsregionen wie Frankfurt, Köln/Bonn und Düsseldorf. Allein in Frankfurt befindet sich mit rund 12.000 Wohneinheiten fast ein Viertel des gesamten Bestandes des Geschäftsbereichs. Im letzten Jahr ist ein weiterer Anstieg der Wohnungsmieten zu verzeichnen gewesen. Besonders stark stiegen die Marktmieten, vor allem in den Ballungszentren Köln (um 16,0 % auf EUR 11,13 / qm), Düsseldorf (um 18,0 % auf EUR 11,08 / qm) und Frankfurt (um 13,0 % auf EUR 13,77 / qm) (Quelle: Wohnungsbörse.net). Für 2017 ist im Bereich Mitte trotz der Mietpreisbremse mit weiterhin überproportional steigenden Mieten zu rechnen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Süd

Unser Geschäftsbereich Süd umfasst im Wesentlichen die Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern. Diese Regionen stellen unseres Erachtens sehr attraktive Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland dar und umfassen Metropolregionen wie Stuttgart und München. Die ökonomischen Rahmenbedingungen des Geschäftsbereichs sind unseres Erachtens außerordentlich gut. In den Großräumen München und Stuttgart wird in den nächsten Jahren ein starkes wirtschaftliches Wachstum und ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet. In München liegen die Mieten für freifinanzierte Bestandswohnungen bei über EUR 13,00 / qm. In der Neuvermietung wird gerade in den einfachen und mittleren Lagen, aufgrund des weiterhin angespannten Marktes, von weiter steigenden Mieten ausgegangen. Ähnliches gilt für Stuttgart, wo die Bestandsmieten für freifinanzierte Objekte inzwischen bei über EUR 10,00 / qm liegen. Aber auch Standorte wie Nürnberg und Augsburg weisen inzwischen Bestandsmieten von rund EUR 8,00 / qm auf, in der Neuvermietung werden in mittleren Lagen mehr als EUR 9,00 / qm realisiert. Aber auch außerhalb der Metropolregionen entwickelt sich der Wohnungsmarkt aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik positiv. Für den überwiegenden Teil des Geschäftsbereiches Süd gehen wir daher weiterhin von einer positiven Entwicklung der Marktmieten aus.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich West

Der Geschäftsbereich West bündelt unseren Wohnungsbestand im Ruhrgebiet, wo wir mit insgesamt rund 65.000 Wohnungen in allen Kernstädten vertreten sind. Darüber hinaus erstreckt sich der Geschäftsbereich über ganz Westfalen, unter anderem mit den Wachstumsregionen Münster und Ostwestfalen. So ist in Münster die Marktmiete in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und liegt nunmehr bei EUR 8,50 / qm in mittleren Lagen. Aber auch für das Ruhrgebiet können wir trotz der mit den strukturellen Veränderungen der letzten Jahrzehnte einhergehenden Effekte wie Bevölkerungsrückgang, erhöhte Arbeitslosigkeit und unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen für unser Produkt, des bezahlbaren Wohnraums, eine spürbar wachsende Nachfrage feststellen. So konnten wir in den Zentren Dortmund und Bochum die Leerstandsquote auf Werte um bzw. unter 2,0 % reduzieren. Gleichzeitig hat sich hier das Mietniveau erfreulich entwickelt; die durchschnittliche Marktmiete für mittlere Lagen stieg in Dortmund und Bochum gegenüber dem Vorjahr um rund 3,5 % an, auf EUR 5,90 / qm bzw. EUR 5,70 / qm. Diese Tendenz wird durch einen entsprechenden Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten gestützt. Bei den Neuvermietungen für Bestandsgebäude im

freifinanzierten Bereich konnten wir beispielsweise rund EUR 6,50 / qm in Essen und Dortmund und sogar EUR 6,70 / qm in Bochum erzielen; bezogen auf den gesamten Geschäftsbereich ein merklicher Anstieg von rund 7 % gegenüber dem Vorjahr. Wir erwarten daher für den Geschäftsbereich West bei der Mietpreisentwicklung weiterhin eine positive Tendenz.

Lage der Gesellschaft

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 38.178 (i. Vj. Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 56.292) erzielt.

Das verbesserte Jahresergebnis ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 53.303 sowie auf den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 37.127 zurückzuführen.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere durch die Übernahme der Holdingfunktion durch die Vonovia SE in den Bereichen IT und sonstige Geschäftsbesorgung sowie durch den Rückgang von Restrukturierungsaufwendungen begründet.

Das EBITDA betrug im Berichtsjahr TEUR -571 (i. Vj. TEUR -35.621) und liegt damit, entsprechend unserer Vorjahresprognose, klar oberhalb des Vorjahresniveaus.

Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft umfasst insgesamt TEUR 2.586.939 (i. Vj. TEUR 2.519.646). Wesentliche Bestandteile des Vermögens sind die Finanzanlagen mit TEUR 1.928.706 (i. Vj. TEUR 1.833.591) und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 657.762 (i. Vj. TEUR 672.256).

Der Anstieg des Anlagevermögens um TEUR 94.882 ist im Wesentlichen auf die Einzahlungen in die Kapitalrücklagen von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 40.000 und auf die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 56.150 zurückzuführen. Zudem wurden Geschäftsanteile in Höhe von TEUR 4.436 veräußert.

Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um TEUR 14.494 sowie der sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 12.990 aus. Letzterer ist im Wesentlichen durch eine Restkaufpreiszahlung von TEUR 2.370 sowie die Rückerstattung einer Sicherheitshinterlegung von TEUR 9.900 begründet.

Die Erhöhung des Gesellschaftsvermögens spiegelt sich auf der Passivseite insbesondere in der Erhöhung des Eigenkapitals aufgrund des Jahresüberschusses sowie in den um TEUR 40.755 gestiegenen Verbindlichkeiten, im Wesentlichen gegenüber verbundenen Unternehmen, wider.

Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der Rückstellungen um TEUR 11.624 aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung einer Rückstellung für Drohverluste.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 58,68 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Finanzlage

Die Finanzierung der Gesellschaft ergibt sich aus der übergeordneten Finanzierungsstrategie der Unternehmensgruppe.

Die GAGFAH Holding GmbH ist in das Cash-Pooling-System der Vonovia SE eingebunden. Zum 31. Dezember 2016 bestehen Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling in Höhe von TEUR 50.799.

Cashflows generiert die Gesellschaft im Wesentlichen durch die Weiterbelastung von Personalaufwendungen aufgrund von Geschäftsbesorgungsverträgen für andere Gesellschaften der Vonovia. Liquiditätsabflüsse resultieren aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen und aus Personalaufwand.

Ferner resultieren Liquiditätsabflüsse aus Zinsaufwendungen, die in einem engen Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung stehen. Die Guthaben bei Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 75 für die freie Verfügung der Gesellschaft gesperrt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich, insbesondere vor dem Hintergrund der Einbindung in die Vonovia und daraus resultierender Verbund- und Finanzierungsvorteile, als sehr positiv dar.

Chancen- und Risikobericht

Die Vonovia ist in ihrem unternehmerischen Handeln unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Dabei werden Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert, während Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen werden. Um dieser Situation angemessen Rechnung zu tragen, hat der Vorstand der Vonovia ein Risikomanagementsystem implementiert.

Das Risikomanagementsystem der Vonovia stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die über die im Performance Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie die Reputation des Unternehmens gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer bundesweit verteilten Mitarbeiter einbezogen.

Die konkrete Risikosteuerung im Geschäftsalltag erfolgt dezentral durch die 1. Führungsebene unterhalb des Vorstands, während der Risikomanager (personengleich mit der Leitung Controlling) dem Bereich des Chief Controlling Officers zugeordnet ist. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren bzw. aktualisieren die "risk owner" regelmäßig alle Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Diese werden nach Validierung durch den Risikomanager in die fünf Kategorien "umfeld- und marktbezogene Risiken", "regulatorische und rechtliche Risiken", "Risiken aus der Geschäftstätigkeit", "finanzielle Risiken" sowie "sonstige Risiken" unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Der zugrunde gelegte Betrachtungszeitraum beträgt analog der mittelfristigen Unternehmensplanung fünf Jahre. Aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe der Brutto- und Nettobewertung wird für jedes Risiko ein Score gebildet, anhand dessen die Risiken priorisiert werden.

Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind und relevante operative Frühwarnindikatoren zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand berichtet.

Erläuterung wesentlicher Risiken:

Für den Berichtszeitraum mit potenziellen Auswirkungen für die Vonovia insgesamt wurden aus den ermittelten Risiken folgende besonders relevante Risiken festgelegt:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung* (netto)
1	Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
2	Öffentliches Image / Reputation und Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
3	Ungünstige Zinsentwicklung	Finanzielle Risiken	Wesentlich
4	Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Finanzielle Risiken	Wesentlich
5	Risikoaffines Managementverhalten	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat
6	Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat

*Potenzielle Auswirkungen:

hoch > Mio. EUR 250, wesentlich von Mio. EUR 25 bis Mio. EUR 250, moderat von Mio. EUR 5 bis Mio. EUR 25, niedrig < Mio. EUR 5

Regulatorische und rechtliche Risiken

Risiko 1: Die Vonovia verfolgt geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit, da unsere Geschäftstätigkeit vor allem den Rahmenbedingungen des Steuer-, Umwelt-, Miet- und Baurechts unterliegt. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa Regelungen zur Höhe / Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

Risiko 6: Die Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Vonovia haben. Allerdings besteht das Risiko, materielle rechtliche Auswirkungen durch die gleichzeitige Wirkung von vielen, für sich genommen kleinen, Einzelfällen zu erleiden.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Risiko 2: Die Reputation der Vonovia ist für den Aufbau von Geschäftsverbindungen von entscheidender Bedeutung. Ein schlechter Ruf kann die Vermietung unserer Wohnungen erschweren oder zu Kündigungen führen. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Die Vonovia nimmt Reputation und Kundenzufriedenheit weiterhin sehr ernst und begegnet diesem Risiko mit einer Vielzahl von Maßnahmen. So wird die Zufriedenheit der Kunden im Quartalsrhythmus gemessen und anhand der Steuerungskennzahl CSI überwacht, um frühzeitig potenzielle Probleme zu erkennen. Verbesserungen der Prozessabläufe und Qualitätsinitiativen steigern die Zufriedenheit der Kunden. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, die Anstrengungen zur Förderung der Kundenzufriedenheit zu vermitteln, um das Ansehen der Vonovia zu erhöhen.

Finanzielle Risiken

Risiko 3 und 4: Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie die Entscheidung des Vereinigten Königreichs (UK), aus der Europäischen Union (EU) auszutreten zu wollen, haben eine erhöhte Nachfrage nach Anleihen kontinentaleuropäischer Emittenten ausgelöst. Entsprechend haben sich die Refinanzierungsbedingungen und Immobilienbewertungen weiter positiv entwickelt. Die Ergebnisse und Folgen möglicher Austrittsverhandlungen zwischen UK und der EU sind gegenwärtig nicht prognostizierbar. Insbesondere die gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich jedoch sowohl negativ auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem evaluieren wir kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Wir erwarten, auch in der Zukunft die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können. Wesentlich für diese Einschätzung sind unser Investmentgrade-Rating, das ausgewogene Fälligkeitenprofil der finanziellen Verbindlichkeiten sowie unsere Bekanntheit als regelmäßiger und zuverlässiger Emittent am Kapitalmarkt.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis unter Berücksichtigung der jeweiligen Restriktionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Insgesamt verfügt die Vonovia SE zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und potenzielle Finanzierungsmöglichkeiten, um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Vonovia-Konzerns zu gewährleisten.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Der Vonovia entstehen unterschiedlichste Risiken in Zusammenhang mit der Ausübung der Geschäftstätigkeit. Grundsätzlich kann das Risiko bestehen, dass das Management aufgrund unzureichender Informationen oder Unkenntnis der Fakten falsche, besonders risikobehaftete Entscheidungen trifft (Risiko 5). Die Vonovia begegnet diesem Risiko mit klar formulierten Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen. Die unternehmerische Verantwortung ist dezentral verteilt, um lokal eine bessere Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Bericht zu Chancen

Unverändert wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zwei-Personenhaushalte stellen seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe dar, wobei ihr Anteil nahezu kontinuierlich zunimmt. Mit dem hohen Zustrom von Flüchtlingen aus den Krisengebieten des Nahen und Mittleren Ostens hat die Zuwanderung nach Deutschland die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Auch wenn nicht jeder Asylsuchende auf Dauer in Deutschland bleiben wird, so haben wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr eine verstärkte Nachfrage durch diese Entwicklungen gespürt. Auch vor dem Hintergrund eines zu erwartenden Familiennachzugs könnte Deutschland in den kommenden Jahren verstärkt von höherer Zuwanderung profitieren. Angesichts dieser Trends können Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen. Von dieser steigenden Nachfrage könnte die Vonovia weiterhin profitieren.

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation innerhalb der Vonovia erbringen wir bereits heute einen maßgeblichen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen und auf unser gesamtes Wohnungsportfolio zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in die Vonovia zu überführen. Ebenso koordinieren wir unsere

Neubauaktivitäten über unsere Handwerkerorganisation und arbeiten an neuen Baukonzepten wie Modulbaulösungen.

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

Durch gezielte kleine, so genannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir zudem die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Zudem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind, sowie durch Aufstockung von Gebäuden das Wohnungsangebot der Vonovia, insbesondere in Ballungsgebieten, zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

Die Finanzierung der Vonovia ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Weiterhin versuchen wir, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur zu verbessern.

Prognosebericht

Die GAGFAH Holding GmbH ist in die Planung der Vonovia eingebunden. Insgesamt sind keine grundlegenden Änderungen in der Geschäftstätigkeit absehbar.

Wir gehen derzeit davon aus, dass die Gesellschaft aufgrund der Einbindung in das Cash-Pooling-System der Vonovia SE auch im kommenden Jahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2017 ein EBITDA, das aufgrund einer geringeren prognostizierten Ergebnisabführung der Tochtergesellschaften klar unterhalb dem des Berichtsjahres liegen wird.

Insgesamt beabsichtigt die Vonovia, auch im kommenden Geschäftsjahr ihre führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt auszubauen.

Bochum, im März 2017

GAGFAH Holding GmbH

Die Geschäftsführung

Rolf Buch

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Gerald Klinck

Anlage 2

Allgemeine Auftrags-
bedingungen

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

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

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

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

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. 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. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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