



PRÜFUNGSBERICHT

# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und Lagebericht**

GAGFAH Holding GmbH  
Essen

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



# Inhaltsverzeichnis

---

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

---

# Anlagenverzeichnis

---

<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und Lagebericht</b>	<b>1</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2015	1.1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	1.2
Anhang für das Geschäftsjahr 2015	1.3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	1.4

---

<b>Allgemeine Auftragsbedingungen</b>	<b>2</b>
---------------------------------------	----------

---

# 1 Prüfungsauftrag

In der Gesellschafterversammlung am 20. Mai 2015 der

**GAGFAH Holding GmbH, Essen,**

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

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 gewählt worden. Die Geschäftsführung hat uns demzufolge den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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:

- Mit der Vereinbarung über die Übertragung von Dienstleistungen zwischen der GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, Essen (nachfolgend kurz: GAGFAH M), und der GAGFAH Holding vom 19. Dezember 2014 sind einzelne Ressorts der zentralen Dienste der GAGFAH M, namentlich die Ressorts: Geschäftsführungs- und Verwaltungsratsbüro / Verwaltung, Personal, Konzernrevision, Unternehmenskommunikation, Unternehmensentwicklung / Organisation / IT, Financial Services, Steuern, Corporate Finance und Supply Management, inklusive der Vermögensgegenstände, Verträge und Arbeitnehmer, die den übernommenen Ressorts zuzuordnen sind, zum 1. Januar 2015 auf die GAGFAH Holding GmbH übertragen worden.

Diese Übertragung von Dienstleistungen hat sich ergebnismindernd auf das Jahresergebnis der GAGFAH Holding GmbH ausgewirkt.

- Das Vermögen der Gesellschaft umfasst insgesamt TEUR 2.519.646 (i. Vj. TEUR 2.590.432). Wesentliche Bestandteile des Vermögens sind das Finanzanlagevermögen mit TEUR 1.833.591 (i. Vj. TEUR 1.837.073) und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 672.256 (i. Vj. TEUR 739.201).
- Im abgelaufenen Geschäftsjahr war durch das Cash Pooling die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit gegeben.
- Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2016 ein EBITDA, das klar oberhalb des Berichtsjahres liegt.

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 2015 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
- Abstimmung der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen
- Abstimmung der Betriebsführungsverträge und deren Entgeltabrechnung
- Bewertung der Pensionsrückstellungen
- Vollständigkeit der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen
- Vollständigkeit und Genauigkeit des Personalaufwands

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
- Prüfung der IT-Umstellung in der Finanzbuchhaltung
- kritische Durchsicht des Prüfungsberichtes des Vorjahresprüfers
- Einzelfallprüfungen für ausgewählte Eröffnungsbilanzwerte
- 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

Im Rahmen der Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte haben wir uns auch auf Ergebnisse des Abschlussprüfers für den Vorjahresabschluss gestützt. Die Verwertbarkeit dieser Ergebnisse haben wir anhand einer kritischen Durchsicht des entsprechenden Prüfungsberichts eingeschätzt.

Wir haben die Prüfung (mit Unterbrechungen) in den Monaten Januar bis März 2016 bis zum 29. März 2016 durchgeführt. Eine Vorprüfung haben wir in den Monaten November und Dezember 2015 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 2015 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 wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

## 5 Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

### 5.1 Erläuterungen zur Gesamtaussage

Die allgemeinen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.3) 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 grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten oder dem niedrigeren, am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Der beizulegende Wert berücksichtigt dabei auch die im Immobilienbestand der Tochtergesellschaften vorhandenen stillen Reserven. Soweit der Grund für die Wertminderungen entfallen ist, wird das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.560 vorgenommen.

#### Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für die Bewertung wurden folgende Parameter angesetzt:

	2015	2014
	%	%
Rechnungszinsfuß	3,89	4,55
Gehaltstrend	2,75	2,50
Rententrend	1,75	1,50

Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

### Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wurde pauschal eine Restlaufzeit von 4 Jahren angenommen. Für die Bewertung wurden folgende Parameter angesetzt:

	2015	2014
	%	%
Rechnungszinsfuß	2,55	2,91
Gehaltstrend	2,50	2,50

Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

## 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, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

“

Essen, den 29. März 2016

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain  
Wirtschaftsprüfer

Stiefenhöfer  
Wirtschaftsprüferin



# Anlagen





# **Anlage 1**

## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und Lagebericht**

**1.1 Bilanz**

**1.2 Gewinn- und Verlustrechnung**

**1.3 Anhang**

**1.4 Lagebericht**



GAGFAH Holding GmbH, Essen  
Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Schutzrechte und ähnliche Rechte		194.815,83	9.221,01
<b>II. Sachanlagen</b>			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		260.085,68	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.833.591.176,45	1.837.073.433,28
		<u>1.834.046.077,96</u>	<u>1.837.082.654,29</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.618,54		0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	672.255.945,78		739.201.467,73
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.163.565,68		11.428.357,11
		<u>685.424.130,00</u>	<u>750.629.824,84</u>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		105.301,60	2.717.241,85
		<u>685.529.431,60</u>	<u>753.347.066,69</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		70.833,75	2.721,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u>2.519.646.343,31</u>	<u>2.590.432.441,98</u>

PASSIVA	31.12.2015		31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
		25.000,00	25.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		1.659.152.563,60	1.659.152.563,60
<b>III. Verlustvortrag</b>			
		-122.952.981,81	-102.436.936,14
<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>			
		-56.291.772,59	-20.516.045,67
		<u>1.479.932.809,20</u>	<u>1.536.224.581,79</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.142.785,00		0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		497.432,00
3. Sonstige Rückstellungen	15.521.837,33		9.054.133,81
		<u>19.664.622,33</u>	<u>9.551.565,81</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.000.855,72		34.102.284,06
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.993,74		532.040,74
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	996.430.341,33		1.009.267.015,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten	439.944,99		754.954,45
davon aus Steuern EUR 439.944,99 (Vj. EUR 0,00)			
		<u>1.020.032.135,78</u>	<u>1.044.656.294,38</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		16.776,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u>2.519.646.343,31</u>	<u>2.590.432.441,98</u>



**GAGFAH Holding GmbH, Essen**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse	15.211.639,23	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.540.261,19	47.975,15
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-10.752.362,44	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.769.916,79	0,00
<i>davon für Altersversorgung EUR -383.966,81 (Vj. EUR 0,00)</i>		
	<u>-12.522.279,23</u>	<u>0,00</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-216.293,76	-2.729,57
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.850.686,22	-7.692.782,64
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.928.655,43	21.800.682,57
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		
<i>EUR 22.896.790,68 (Vj. EUR 21.268.552,41)</i>		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-3.559.998,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-40.001.052,24	-34.970.894,99
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>		
<i>EUR -34.506.601,51 (Vj. EUR -26.156.105,10)</i>		
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen</i>		
<i>EUR -744.424,00 (Vj. EUR 0,00)</i>		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-55.469.753,60</u>	<u>-20.817.749,48</u>
10. Außerordentliche Erträge	4.402,41	0,00
11. Außerordentliche Aufwendungen	-924.903,91	0,00
12. Außerordentliches Ergebnis	<u>-920.501,50</u>	<u>0,00</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	113.129,77	301.703,81
14. Sonstige Steuern	-14.647,26	0,00
15. Jahresfehlbetrag	<u><u>-56.291.772,59</u></u>	<u><u>-20.516.045,67</u></u>



# Anhang

für das Geschäftsjahr 2015 der  
GAGFAH Holding GmbH, Essen  
Amtsgericht Essen / HRB 20415

## A. Allgemeine Angaben

Die GAGFAH Holding GmbH, Essen, ist ein Tochterunternehmen der Vonovia SE, Düsseldorf (vormals Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf).

Die GAGFAH Holding GmbH hat mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 29. September 2015 ihren Geschäftsanteil an der Vonovia Mess Service GmbH, Essen (vormals GAGFAH Verwaltung GmbH, Essen), an die Deutsche Multimedia Service GmbH, Düsseldorf, verkauft und übertragen.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 25. November 2015 wurde die KALIRA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, durch Übertragung ihres Vermögens zu Buchwerten, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2015, auf die GAGFAH Holding GmbH verschmolzen.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 25. November 2015 wurde die WOHNBAU NORDWEST Dienstleistungen GmbH, Dresden, durch Übertragung ihres Vermögens zu Buchwerten, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2015, auf die GAGFAH Holding GmbH verschmolzen.

Mit der Vereinbarung über die Übertragung von Dienstleistungen zwischen der GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, Essen (nachfolgend kurz: GAGFAH M), und der GAGFAH Holding GmbH vom 19. Dezember 2014 sind einzelne Ressorts der zentralen Dienste der GAGFAH M, namentlich die Ressorts: Geschäftsführungs- und Verwaltungsratsbüro / Verwaltung, Personal, Konzernrevision, Unternehmenskommunikation, Unternehmensentwicklung / Organisation / IT, Financial Services, Steuern, Corporate Finance und Supply Management, inklusive der Vermögensgegenstände, Verträge und Arbeitnehmer, die den übernommenen Ressorts zuzuordnen sind, zum 1. Januar 2015 auf die GAGFAH Holding GmbH übertragen worden.

Aufgrund dieser Umwandlungen und der Übertragung von Dienstleistungen sind die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz mit den Vorjahreswerten nicht vergleichbar.

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

Es wurde am 19. Juni 2015 eine neue Umsatzsteuerumlagevereinbarung zwischen der Vonovia SE, als Organträgerin und den beteiligten Organgesellschaften, darunter die GAGFAH Holding GmbH, mit Wirkung zum 1. Juni 2015, geschlossen.

Es 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 2015 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 (€) oder in Tausend Euro (T€).

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

Mit dem Vollzug des freiwilligen Übernahmeangebots für die Aktien der GAGFAH S.A., Luxembourg, wird die GAGFAH Group seit dem 6. März 2015 in den Konzernabschluss der Vonovia SE (zu dem Zeitpunkt: Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf) einbezogen.

Darüber hinaus wird in Bezug auf den Ausweis und Umfang von Pflichtangaben und freiwilligen Angaben im Jahresabschluss, teilweise die formelle Stetigkeit durchbrochen.

Im Gegensatz zum Vorjahr werden die Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 522.079 T€ (i. Vj. 507.510 T€) nicht mehr separat, sondern unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

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 wird 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 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 gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Damit wird für die Bewertung ein Zinssatz von 3,89 % 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.



Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 2,55 % 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 Personalarückstellungen für Jubiläumsgeld wurden mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 3,89 % 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 beigefügt.

### (2) Finanzanlagen

Die Gesellschaft besitzt zum 31. Dezember 2015 Kapitalanteile von mindestens 20 % an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis des Geschäftsjahres
		%	T€	T€
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	100,00	1.673	-112 <sup>1)</sup>
DW Management GmbH	Essen	100,00	231	49
GAGFAH A Asset GmbH & Co. KG	Essen	100,00	144.669	3.263
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Essen	94,80	50.930	2.035
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Essen	94,80	13.500	1.080
GAGFAH Asset Management GmbH	Essen	100,00	-260	-285
GAGFAH B Beteiligungs GmbH	Essen	100,00	23	-1
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Essen	100,00	24.190	-726
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Essen	94,80	-6.246	1.491
GAGFAH Facility Management Dresden GmbH	Dresden	100,00	161	2.964 <sup>1)</sup>
GAGFAH Facility Management GmbH	Essen	100,00	-7.401	-7.451
GAGFAH GmbH	Essen	82,48	1.065.046	-2.049
GAGFAH Griffin GmbH	Essen	94,90	29.558	-7.563 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin Holding GmbH (vormals VITU AcquiCo I GmbH)	Essen	100,00	56.564	-7.567
GAGFAH Hauservice GmbH	Essen	100,00	164	-12.438 <sup>1)</sup>
GAGFAH I Invest GmbH & Co. KG	Essen	100,00	1.211.341	136.947
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Essen	100,00	70.322	1.778 <sup>1)</sup>
GAGFAH Property Management GmbH	Essen	100,00	-27.990	-28.015
GAGFAH Transaktionsmanagement GmbH	Essen	100,00	-257	-326

Gesellschaft	Sitz	Anteile am Kapital	Eigen- kapital	Ergebnis des Ge- schäfts- jahres
		%	T€	T€
GAGFAH WEG Service GmbH	Essen	100,00	-293	-315
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Essen	100,00	22.343	-2.443
GBH Acquisition GmbH	Essen	94,80	59.031	-5.454
GBH Heidenheim Verwaltung GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00	18	-1
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00	3.572	-888
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oesselse "Langes Feld" GbR	Essen	50,00	0	-3
HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	2	-8
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	54,15	4.227	2.821
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00	25	2.168 <sup>1)</sup>
IVS Immobilienversicherungsservice GmbH	Mülheim an der Ruhr	100,00	626	601
KALIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Grünwald	94,90	7.364	-82
Liegenschaften Weissig	Dresden	100,00	226	-36 <sup>1)</sup>
Möser GbR	Essen	50,00	0	-146
Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99	16	-73
NILEG Commercial Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	2.641	-109
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	94,80	389.166	-13.667
NILEG Norddeutsche Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00	34	0
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	100,00	158.125	-27.125 <sup>1)</sup>
NILEG Real Estate GmbH	Hannover	100,00	-203	-3
NILEG Real Estate Management GmbH	Hannover	100,00	9.460	-8
NILEG Residential Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	11.139	8.558
Objekt Dresden GbR	Hannover	50,00	0	0
Opera Co-Acquisition GmbH & Co. KG	Dresden	94,90	40.388	1.731
Opera Co-Acquisition GP GmbH	Dresden	94,80	40	2
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	100,00	17.617	-12.676 <sup>1)</sup>
Parkhaus Prohlis GmbH	Dresden	70,00	1.159	0
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	1.900	6.188 <sup>1)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00	212.427	26.987 <sup>1)</sup>
WBN Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	126.160	17.297
WBN Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00	34	0
WGNorden Asset GmbH & Co. KG	Hannover	100,00	42.248	12.266
WGNorden Beteiligungs GmbH	Hannover	100,00	34	0
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00	370.756	23.668 <sup>1)</sup>
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	94,80	641.737	21.476
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	100,00	175.751	15.925 <sup>1)</sup>
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH (WBN)	Hannover	94,85	99.352	-4.209
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88	1.908	-14.281
Wolmirstedt GbR	Essen	50,00	0	42

1) vor Ergebnisabführung

Der Rückgang der Finanzanlagen resultiert mit 3.400 T€ im Wesentlichen aus der Wertberichtigung der Kapitalanteile an der IVS Immobilienversicherungsservice GmbH, Mülheim an der Ruhr.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Gesamt T€	davon mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr T€	Gesamt T€	davon mit einer Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr T€
Forderungen				
aus Lieferungen und Leistungen	5	-	-	-
gegen verbundene Unternehmen	672.256	-	739.202	-
(davon gegen Gesellschafter)	(522.079)		(507.510)	
Sonstige Vermögensgegenstände	13.163	9.900	11.428	-
<b>Gesamt</b>	<b>685.424</b>	<b>9.900</b>	<b>750.630</b>	<b>-</b>

### (4) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren mit 669.358 T€ (i. Vj. 231.691 T€) im Wesentlichen aus dem Finanzverkehr.

### (5) Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind in Höhe von 75 T€ verfügungsbeschränkt.

### (6) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Drohverluste in Höhe von 7.634 T€, Rückstellungen für Personalverpflichtungen in Höhe von 6.529 T€ sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 1.355 T€.

## (7) Verbindlichkeiten

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

	31.12.2015				31.12.2014	
	Gesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt T€	davon mit einer Rest- laufzeit
		bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€		bis 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.001	412	22.589	-	34.102	190
(davon durch Grundpfandrechte besichert)	(22.589)				(34.102)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161	161	-	-	532	532
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	996.430	996.430	-	-	1.009.267	1.009.267
Sonstige Verbindlichkeiten	440	440	-	-	755	755
<b>Gesamt</b>	<b>1.020.032</b>	<b>997.443</b>	<b>22.589</b>	<b>-</b>	<b>1.044.656</b>	<b>1.010.744</b>

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind antizipative Posten in Höhe von 412 T€ enthalten. Es handelt sich um aufgelaufene, noch nicht fällige Zinsen.

## (8) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren insbesondere aus dem Finanzverkehr.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (9) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 3.406 T€ enthalten. Diese beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Des Weiteren sind Erträge aus dem Anlagenabgang in Höhe von 125 T€ enthalten.

### (10) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 24.695 T€ und Restrukturierungszahlungen in Höhe von 16.072 T€.

### (11) Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge resultieren aus der im Geschäftsjahr vollzogenen Verschmelzung der KALIRA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, auf die GAGFAH Holding GmbH.

## **(12) Außerordentliche Aufwendungen**

Die außerordentlichen Aufwendungen resultieren aus der im Geschäftsjahr vollzogenen Verschmelzung der WOHNBAU NORDWEST Dienstleistungen GmbH, Dresden, auf die GAGFAH Holding GmbH.

## **(13) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

## **(14) Jahresfehlbetrag**

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 56.291.772,59 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## **E. Sonstige Angaben**

### **Haftungsverhältnisse**

Die GAGFAH Holding GmbH hat sich mit Erklärungen jeweils vom 26. August 2008 für die Erfüllung von Verbindlichkeiten der GAGFAH GmbH, Essen, aus zwei Avalkreditverträgen bei der HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel, selbstschuldnerisch verbürgt. Die Abgabe dieser Bürgschaftserklärungen war in den Avalkreditverträgen jeweils vereinbart. Das Avalobligo der GAGFAH GmbH bei der HSH Nordbank AG betrug per 31. Dezember 2015 insgesamt 50.077 T€.

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 8.583 T€ 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 100 T€ 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 68 T€ 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. Oktober 2014 eine Kapitalintakthalteerklärung gegenüber der Berlin Hyp AG, Berlin, abgegeben und sich darin verpflichtet, die GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH, Essen, stets so zu stellen, dass diese ihre Verpflichtungen aus dem Darlehens-

vertrag (Restschuld: 194.729 T€) mit der Berlin Hyp AG erfüllen kann. Die Abgabe dieser Erklärung war im Darlehensvertrag mit der Berlin Hyp AG vereinbart worden.

Die GAGFAH Holding GmbH hat mit Erklärung vom 15. Oktober 2014 eine Kapitalintakthalteerklärung gegenüber der Berlin Hyp AG abgegeben und sich darin verpflichtet, die GAGFAH Acquisition 2 GmbH, Essen, stets so zu stellen, dass diese ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag (Restschuld: 33.546 T€) mit der Berlin Hyp AG erfüllen kann. Die Abgabe dieser Erklärung war im Darlehensvertrag mit der Berlin Hyp AG 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 2015 280 T€.

Die GAGFAH Holding GmbH hat am 26. Februar 2015 mit Nachtrag vom 28. Oktober 2015 gegenüber der zum 31. Dezember 2015 bilanziell überschuldeten GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH eine Erklärung abgegeben, dass sie mit ihren Forderungen mit einem Betrag in Höhe von 20.000 T€ 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.

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 zu Grunde 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 2.479 T€.

### **Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 102 Mitarbeiter in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 87 Vollzeit- und 15 Teilzeitkräfte.

### **Organe**

#### **Mitglieder des Beirats**

Dem Beirat gehörten folgende Mitglieder an:

Gerhard Zeiler bis 6. März 2015  
Präsident von Turner Broadcasting System International  
(Vorsitzender)

Peter Breddemann bis 22. Mai 2015  
Hausmeister

Gritt Franke bis 22. Mai 2015  
kaufmännische Angestellte

Florian Gerster bis 22. Mai 2015  
Unternehmensberater

Markus Graf  
kaufmännischer Angestellter

bis 22. Mai 2015

Dieter H. Ristau  
Unternehmensberater

bis 6. März 2015

Detlef Sittel  
Zweiter Bürgermeister der Stadt Dresden

bis 22. Mai 2015

Mit Gesellschafterbeschluss vom 22. Mai 2015 wurde der Beirat der GAGFAH Holding GmbH abgeschafft.

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Als Geschäftsführer sind bestellt:

Rolf Buch  
Chief Executive Officer der Vonovia und  
Vorsitzender der Geschäftsführung der GAGFAH Holding GmbH

ab 1. Juni 2015

Klaus Freiberg  
Chief Operating Officer der Vonovia

ab 1. Juni 2015

Dr. A. Stefan Kirsten  
Chief Financial Officer der Vonovia

ab 1. Juni 2015

Gerald Klinck  
Chief Controlling Officer der Vonovia

bis 27. Februar 2015 /  
ab 1. Juni 2015

Nicolai Kuß  
Vorstandsmitglied der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

bis 1. Juni 2015

Thomas Zinnöcker  
Chief Executive Officer der ista Deutschland GmbH

bis 31. Januar 2016

Im Geschäftsjahr haben die Geschäftsführer der GAGFAH Holding GmbH für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben Gesamtbezüge in Höhe von 7.153 T€ erhalten.

Frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von insgesamt 3.542 T€ erhalten.

Essen, 23. März 2016

GAGFAH Holding GmbH  
Die Geschäftsführung

Rolf Buch

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Gerald Klinck



Entwicklung des Anlagevermögens der GAGFAH Holding GmbH, Essen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015		Zugänge		Abgänge		Abgänge aus Verschmelzungen		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015		Abschreibungen					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2015	Zugänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwerte 31.12.2015	Buchwerte 31.12.2014	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																
Entgeltlich erworbene Schutzrechte und ähnliche Rechte	11.950,68	284.689,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	296.640,13	2.729,57	99.094,73	101.824,30	194.815,83	9.221,01		
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	11.950,68	284.689,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	296.640,13	2.729,57	99.094,73	101.824,30	194.815,83	9.221,01			
<b>II. Sachanlagen</b>																
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	377.284,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377.284,71	377.284,71	0,00	117.199,03	117.199,03	260.085,68	0,00		
<b>Summe Sachanlagen</b>	0,00	377.284,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377.284,71	377.284,71	0,00	117.199,03	117.199,03	260.085,68	0,00		
<b>III. Finanzanlagen</b>																
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.893.223.433,28	153.941,17	25.000,00	51.200,00	51.200,00	1.893.301.174,45	56.150.000,00	3.559.998,00	58.709.998,00	1.833.591.176,45	59.709.998,00	1.837.073.433,28	1.837.073.433,28			
<b>Summe Finanzanlagen</b>	1.893.223.433,28	153.941,17	25.000,00	51.200,00	51.200,00	1.893.301.174,45	56.150.000,00	3.559.998,00	58.709.998,00	1.833.591.176,45	59.709.998,00	1.837.073.433,28	1.837.073.433,28			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	1.893.235.383,86	815.915,43	25.000,00	51.200,00	51.200,00	1.893.975.099,29	56.152.729,57	3.776.291,76	59.929.021,33	1.834.046.077,96	1.837.082.654,29					



# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2015 der  
GAGFAH Holding GmbH, Essen

## Grundlagen der Gesellschaft

### Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die GAGFAH Holding GmbH ist ein verbundenes Unternehmen der Vonovia SE, Düsseldorf (vormals: Deutsche Annington Immobilien 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 übernationaler Ebene ist die Vonovia, gemessen am Verkehrswert des Portfolios, das zweitgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen Kontinentaleuropas. Die Deutsche Börse entschied am 3. September 2015 auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes, dass die Vonovia SE mit Wirkung zum 21. September 2015 vom Börsensegment MDAX in den DAX wechselt.

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 bestehen in dem Halten von Beteiligungen und der konzerninternen Leistungserbringung. Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der GAGFAH Holding GmbH und ihrer Tochtergesellschaften liegt im gesamten Bundesgebiet.

### Steuerungssystem

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden die finanziellen Leistungsindikatoren zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten im Hinblick auf die obersten Unternehmensziele in der Vonovia adjustiert. 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, außerordentlichem Ergebnis, Steuern und Abschreibungen dar.

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

## Wirtschaftsbericht

### Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

#### Deutsches Wirtschaftswachstum festigt sich

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) gewinnt die Konjunktur in Deutschland trotz eines unruhigen weltwirtschaftlichen Umfelds wieder an Fahrt. Nachdem sich zu Jahresbeginn 2015 der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) mit 0,3 % etwas verlangsamt hat, konnten günstige Produktionszahlen den Zuwachs auf 0,4 % im 2. Quartal 2015 steigern. Stagnierende Ausfuhren führten jedoch im Herbst zu einer schwächeren Zunahme um 0,3 %, kräftige Impulse gehen jedoch von den Dienstleistungsbereichen aus und auch die Unternehmenszuversicht signalisiert eine hohe konjunkturelle Dynamik, so dass im 4. Quartal noch eine Steigerung des BIP um 0,5 % erzielt werden konnte.

Nach Angaben des IfW wird das BIP im laufenden Jahr insgesamt um voraussichtlich 1,7 % zulegen. Eine günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt mit robusten Einkommenszuwächsen sowie temporär wirkenden Faktoren wie höheren monetären Sozialleistungen und die Einführung des Mindestlohns sorgten dafür, dass der private Konsum seit Jahresmitte wieder kräftig angezogen hat, während die erste Jahreshälfte verhaltener ausfiel. Gründe lagen darin, dass zum einen das real verfügbare Einkommen kaum anstieg, zum anderen die vorübergehende Erholung der Ölpreise zu einem Schub bei den Verbraucherpreisen führte.

Auf der Verwendungsseite ist der Investitionsmotor im Sommerhalbjahr ins Stocken geraten, was bei den Bauinvestitionen zum Teil auf Witterungseffekte zurückzuführen war. Zum Jahresende expandierten die Unternehmensinvestitionen wieder spürbar, dürften aber auf Jahressicht hin ein Drittel unter dem Wert von 2014 liegen. Der Investitionsaufschwung festigt sich jedoch mehr und mehr. Dafür sprechen nicht zuletzt verbesserte Absatz- und Ertragsaussichten, auch wegen der Abwertung des Euro, und die zyklische Komponente mit zusehends angespannten Produktionskapazitäten.

Das Bauhauptgewerbe operiert weiterhin nahe der historischen Höchstauslastung. Es hat sich bestätigt, dass die Abwertung des Euro und der niedrigere Ölpreis eine raschere Expansion der Exporte förderte. Nachdem die Exporte im 1. Halbjahr noch eine solide Zuwachsrate von rund 1,7 % aufwiesen, war der Zuwachs der Ausfuhren im 2. Halbjahr voraussichtlich mit rund 0,4 % Steigerung sehr verhalten. Während die amerikanische Notenbank erstmals seit zehn Jahren den Leitzins um 0,25 % auf eine Spanne von 0,25 % bis 0,5 % Ende 2015 erhöht hat, setzt die Europäische Zentralbank laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ihre expansive Geldpolitik fort.

Bis zum 31. Dezember 2015 lag der Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,05 %.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter günstig, die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zieht weiter deutlich an, berichtet die Bundesagentur für Arbeit. Danach lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2015 bei 6,4 % und damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr.

Nachdem die Inflationsrate weiter auf 0,0 % im September gesunken ist, zog die Verbraucherpreisentwicklung im 4. Quartal wieder leicht an. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes liegt die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – in 2015 durchschnittlich 0,3 % höher als im Jahr 2014. Dämpfend wirkte, wie schon in den Vormonaten, die rückläufige Preisentwicklung im Energiesektor, während der moderate Anstieg der Verbraucherpreise auf Preissteigerungen im Nahrungsmittelbereich zurückzuführen ist.

## **Wohnungsmarkt**

### **Entwicklung der Mieten stabilisiert sich**

Die Mietpreisentwicklung in Deutschland hat sich nach Angaben des Immobilienverbands Deutschland (IVD) weiter stabilisiert. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg im bundesweiten Durchschnitt bei etwas weniger als 3 %. Der Mietanstieg bei Bestandswohnungen verlief moderat mit rund 2,9 % bei Wohnungen mittleren Wohnwerts und 2,7 % bei Wohnungen guten Wohnwerts. In den von Nachfrageüberhang geprägten Großstädten ab 500.000 Einwohnern lagen die Mietsteigerungen mit 4,2 % (mittlerer Wohnwert) noch etwas höher.

Die Neubaumieten stiegen im selben Zeitraum um 2,9 % (bzw. 3,3 %) bei Wohnungen mittleren (bzw. guten) Wohnwerts. Auch hier fiel der Anstieg in den deutschen Großstädten, die durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet sind, höher aus. Die von einigen Experten prognostizierten Vorzieheffekte im Zuge der Einführung der Mietpreisbremse blieben laut Einschätzung des IVD aus. Für seine Auswertung hat der IVD die Wohnungsmarktdaten des 2. und 3. Quartals 2015 aus 370 deutschen Städten und Kommunen zusammengetragen und ausgewertet.

Die Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen liegt laut IVD zwar unter Vorjahresniveau, die Preise steigen aber weiter spürbar an. Dies gilt gleichermaßen für Neubau- und Bestandswohnungen mittleren und guten Wohnwerts. Im bundesweiten Durchschnitt stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 4,5 % und 5,8 %. Nach Einschätzung des IVD ist der Boom der großen Städte nun auch in den Kleinstädten angekommen. Hier zeigen sich Nachholeffekte bei den

Preissteigerungen. Generell gelte aber weiterhin die Faustregel: Je größer die Stadt, desto höher der Preiszuwachs.

### **Mietpreisbremse in vielen Bundesländern bereits in Kraft**

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde am 5. März 2015 vom Deutschen Bundestag beschlossen und am 27. April 2015 im Bundesgesetzblatt verkündet. Unter anderem darf nach dem Gesetz in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung der neue Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Vor der Mietpreisbremse vereinbarte Mieten können aber erneut abgeschlossen werden. Das Gesetz sieht zudem eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Die Regelung gilt seit 2015 bereits in neun Bundesländern, darunter z. B. Berlin, Hamburg, einigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens und Bayerns. Weitere Bundesländer könnten folgen. So tritt die Regelung beispielsweise zum 1. Januar 2016 auch für 31 Städte und Gemeinden Brandenburgs in Kraft.

### **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 und ihrer Tochtergesellschaften.

### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Nord**

Der Geschäftsbereich Nord wurde durch die Fusion mit GAGFAH deutlich ausgebaut und ist damit flächenmäßig bundesweit die größte Region innerhalb des Unternehmens. Bezogen auf einzelne Standorte wie Hamburg oder Hannover ergeben sich hier hohe Synergieeffekte. Die Marktmieten in diesen beiden Städten bewegen sich auf einem guten bis hohen Niveau. Trotz der Mitte 2015 eingeführten Mietpreisbremse in der Hansestadt wird es dort besonders für Neubauten Entwicklungspotenzial geben. Die Marktmiete liegt derzeit etwa bei 9,36 €/qm. Durch Einführung der Mietpreisbremse in den Ländern Schleswig-Holstein und Bremen im Dezember 2015 werden ggf. Auswirkungen erst im Jahr 2016 spürbar sein. Die Mietpreise in Bremen und der Landeshauptstadt Kiel sind allerdings weiter auf dem Vormarsch. Die durchschnittlichen Marktmieten liegen dort jeweils bei 7,10 €/qm und 7,07 €/qm. Im äußersten Süden des Geschäftsbereichs Nord wird in Kassel eine Durchschnittsmarktmiete von 6,90 €/qm verzeichnet. Hier erwarten wir trotz Mietpreisbremse ein weiter steigendes Niveau. In Niedersachsen wird die Mietpreisbremse noch nicht eingeführt, hier wird ebenfalls ein Mietentwicklungspotenzial in Hannover und Umgebung gesehen. Die Landeshauptstadt erzielt eine durchschnittliche Marktmiete von 7,42 €/qm.

### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Ost**

Zur Region Ost gehören die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern sowie die Region Braunschweig. Der Schwerpunkt unseres Bestandes liegt auf der Bundeshauptstadt Berlin, in der sich über 80 % unserer Wohnungen befinden. Berlin ist seit 2011 eine stark wachsende Stadt mit einem jährlichen Bevölkerungsanstieg von rd. 45.000 Einwohnern. Diese Dynamik nahm im Jahr 2015 deutlich zu: Die Bevölkerung wuchs um schätzungsweise 75.000 Einwohner. In Berlin herrscht seit einigen Jahren ein Neubauboom. Derzeit werden rd. 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 1,0 % gesunken und die Mietpreise steigen seit Jahren deutlich. Beispielsweise haben sich die Neuvermietungsflächen für Bestandsgebäude in den letzten Jahren um rd. 6 % pro Jahr auf derzeit rd. 8,00 €/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 rd. 5,50 % 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 5,30 €/qm, die Marktmieten liegen bei rund 6,70 €/qm. Ein stetiger Bevölkerungszufluss bei gleichzeitig knapper werdendem Wohnungsangebot hat zu einer positiven Mietenentwicklung der Region Leipzig beigetragen; das derzeitige Mietniveau in Leipzig liegt bei 5,10 €/qm. Für Erfurt und Jena in Thüringen wird in den nächsten Jahren weiterhin ein wirtschaftliches Wachstum und ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert; das derzeitige Mietniveau in Jena liegt bei 6,40 €/qm, gefolgt von Erfurt mit 5,75 €/qm. Für diese Regionen gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung der Mieten aus. Im strukturschwächeren Zwickau und Chemnitz ist aufgrund der demographischen Entwicklung von stagnierenden Mieten auszugehen.

#### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich Mitte**

Der Geschäftsbereich Mitte umfasst den westlichen Bereich des Bundeslandes NRW 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 ca. 12.000 Wohneinheiten fast ein Viertel des gesamten Bestandes des Geschäftsbereichs. In den Ballungszentren Köln und Düsseldorf stiegen im letzten Jahr die Mieten am stärksten an. In Köln stieg die durchschnittliche Marktmiete für Wohnungen ab Baujahr 1949 mit mittlerem Wohnwert um 7,95 % auf 9,50 €/qm an, in Düsseldorf um 5,88 % auf 9,00 €/qm (Quelle IVD-Wohn-Preisspiegel). Für die nächsten Jahre ist mit weiter steigenden Mieten, insbesondere in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zu rechnen.

#### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Bereich West**

Der Geschäftsbereich West umfasst unseren Wohnungsbestand im Ruhrgebiet, wo wir in allen Kernstädten vertreten sind. Darüber hinaus erstreckt sich der Geschäftsbereich aber auch über ganz Westfalen mit den Wachstumsregionen Münster und Ostwestfalen. So ist in Münster die Marktmiete in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und liegt nunmehr bei 8,50 €/qm. Aber auch für das Ruhrgebiet können wir trotz der mit den strukturellen Veränderungen der letzten Jahrzehnte einhergehenden Effekten wie Bevölkerungsrückgang, erhöhter Arbeitslosigkeit und unterdurchschnittlichem Haushaltseinkommen für unser Produkt des bezahlbaren Wohnraums eine stabile, teilweise sogar steigende Nachfrage feststellen. Insgesamt hat sich in den letzten Jahren das Mietniveau in der deutlich überwiegenden Anzahl der Ruhrgebietsstädte stabil bis steigend entwickelt; dagegen konnte der Leerstand auf moderatem Niveau gehalten oder sogar weiter verringert werden. In unserem mit über 20.000 Wohnungen größten Standort Dortmund stieg die durchschnittliche Marktmiete gegenüber Vorjahr um 3,5 % auf 5,90 €/qm an. Von einzelnen Standorten abgesehen erwarten wir daher bei der Mietpreisentwicklung für den gesamten Geschäftsbereich West weiterhin eine durchaus positive Tendenz.

#### **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 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 fast 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 10,00 €/qm liegen. Aber auch Standorte wie Nürnberg und Augsburg weisen inzwischen Bestandsmieten von fast 8,00 €/qm bzw. 7,00 €/qm aus. In der Neuvermietung werden in mittleren Lagen 9,50 €/qm bzw. 9,00 €/qm realisiert. Für den überwiegenden Teil des Geschäftsbereiches Süd gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung der Marktmieten aus.

## Lage der Gesellschaft

### Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 56.292 T€ (i. Vj. 20.516 T€) erzielt.

Mit der Vereinbarung über die Übertragung von Dienstleistungen zwischen der GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, Essen (nachfolgend kurz: GAGFAH M), und der GAGFAH Holding GmbH vom 19. Dezember 2014 sind einzelne Ressorts der zentralen Dienste der GAGFAH M, namentlich die Ressorts: Geschäftsführungs- und Verwaltungsratsbüro / Verwaltung, Personal, Konzernrevision, Unternehmenskommunikation, Unternehmensentwicklung / Organisation / IT, Financial Services, Steuern, Corporate Finance und Supply Management, inklusive der Vermögensgegenstände, Verträge und Arbeitnehmer, die den übernommenen Ressorts zuzuordnen sind, zum 1. Januar 2015 auf die GAGFAH Holding GmbH übertragen worden.

Diese Übertragung von Dienstleistungen hat sich ergebnismindernd auf das Jahresergebnis der GAGFAH Holding GmbH ausgewirkt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um 34.158 T€ erhöht. Für den Anstieg sind unter anderem Einmaleffekte, wie Aufwendungen für Restrukturierung in Höhe von 16.072 T€ und Remanenzkosten in Höhe von 1.581 T€ verantwortlich. Außerdem sind Aufwendungen für Geschäftsbesorgung in Höhe von 8.163 T€ angefallen. Der Personalaufwand beträgt durch die Übernahme von Arbeitnehmern 12.522 T€. Gegenläufig bestehen erstmalig Umsatzerlöse im Zusammenhang mit der Übernahme von Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von 15.212 T€. Zudem haben sich die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen um 3.492 T€ erhöht.

Die Verschlechterung des Zinsergebnisses um 2.902 T€ und der Aufwand aus der Abschreibung von Finanzanlagen in Höhe von 3.560 T€ haben das Jahresergebnis der GAGFAH Holding GmbH zusätzlich belastet.

Darüber hinaus hat sich der Jahresfehlbetrag durch ein außerordentliches Ergebnis von -921 T€ aus der Verschmelzung der WOHNBAU NORTHWEST Dienstleistungen GmbH, Dresden, und der KALIRA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, erhöht.

Im Geschäftsjahr 2015 betrug das EBITDA -35.621 T€ (i.Vj. -7.645 T€).

### Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft umfasst insgesamt 2.519.646 T€ (i. Vj. 2.590.432 T€). Wesentliche Bestandteile des Vermögens sind das Finanzanlagevermögen mit 1.833.591 T€ (i. Vj. 1.837.073 T€) und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit 672.256 T€ (i. Vj. 739.201 T€).

Der Rückgang der Finanzanlagen resultierte insbesondere aus der Wertberichtigung der Kapitalanteile an der IVS Immobilienversicherungsservice GmbH, Mülheim an der Ruhr, in Höhe von 3.400 T€.

Der Rückgang des Umlaufvermögens um 67.818 T€ ist im Wesentlichen auf die Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (konzerninterne Finanzierungsvorgänge) zurückzuführen.

Die wesentlichen zum Teil korrespondierenden Effekte auf der Passivseite sind der Rückgang des Eigenkapitals um 56.292 T€ und ein Rückgang der Verbindlichkeiten um 24.624 T€. Dem gegenüber steht ein Anstieg der Rückstellungen um 10.113 T€. Der Anstieg der Rückstellungen ist im Wesentlichen durch die Restrukturierungen bedingt.

Die Verminderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2015 der Gesellschaft. Der Rückgang der Verbindlichkeiten resultiert insbesondere aus der Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie der Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Eigenkapitalquote hat sich infolge der verringerten Bilanzsumme und des niedrigeren Eigenkapitals um 0,56 %-Punkte auf 58,74 % reduziert.

### 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 2015 bestehen Forderungen aus dem Cash-Pooling in Höhe von 39.006 T€.

Zum 31. Dezember 2015 bestehen freie Kreditlinien gegenüber der GAGFAH GmbH, Essen, in Höhe von 60.325 T€, gegenüber der GAGFAH Acquisition 1 GmbH, Essen, in Höhe von 4.385 T€, gegenüber der GAGFAH Acquisition 2 GmbH, Essen, in Höhe 4.479 T€, gegenüber der GBH Acquisition GmbH, Essen, in Höhe von 7.500 T€ und gegenüber der WOBA HOLDING GMBH, Dresden, in Höhe von 267.275 T€.

Die GAGFAH Holding GmbH hält Hypothekendarlehen unverändert zum Vorjahr, die bei Ablauf der jeweiligen Zinsfestschreibung fortlaufend prolongiert werden. Zur Zeit erfahren wir hier marktübliche und angemessene Margenaufschläge; jedoch können wir nicht ausschließen, dass sich diese Margenaufschläge durch Änderung der Lage auf den Finanzmärkten zu unseren Ungunsten verändern.

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

Liquiditätszuflüsse aus Finanztätigkeit resultieren im Wesentlichen aus Zins- und Beteiligungserträgen. Daneben stehen Liquiditätsabflüsse aus Zinsaufwendungen, die in einem engen Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung stehen. Die Guthaben bei Kreditinstituten sind in Höhe von 75 T€ für die freie Verfügung der Gesellschaft gesperrt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war durch das Cash-Pooling die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit gegeben.

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

## **Nachtragsbericht**

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 21. Januar 2016 und 2. Februar 2016 hat die GAGFAH Holding GmbH Kapitalzuführungen in Höhe von insgesamt 38.000 T€ in die Kapitalrücklagen diverser Gesellschaften der GAGFAH-Gruppe beschlossen.

## **Chancen- und Risikobericht**

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden die Chancen und Risiken im Hinblick auf die Chancen und Risiken in der Vonovia adjustiert.



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 dem Bereich des Chief Controlling Officers zugeordnet ist. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren bzw. aktualisieren die "risk owner" regelmäßig alle Risiken in ihrem Bereich. 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	Beeinträchtigte Reputation und unzureichende Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
2	Gesetz zur Senkung der MOD-Umlage mit fester Amortisation	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
3	Gesetz zur Beschränkung der NV-Mieten auf 110% OVM	Regulatorische und rechtliche Risiken	Wesentlich
4	Mangelnde oder ungünstige Refinanzierbarkeit von Fremdkapital	Finanzielle Risiken	Wesentlich
5	Risikoaffines Managementverhalten	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat
6	Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat
7	Unzureichende IT Sicherheit – Unerlaubte externe und interne Zugriffe	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich

### **\*Potenzielle Auswirkungen:**

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

### **Umfeld- und marktbezogene Risiken**

Die Reputation (Risiko 1) eines Unternehmens 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 sehr ernst und begegnet diesem Risiko mit einer Vielzahl von Maßnahmen. So wird die Zufriedenheit der Kunden im Quartalsrhythmus gemessen und 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.

### **Regulatorische und rechtliche Risiken**

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 verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Vonovia auswirken.

Der Deutsche Bundestag hat im Bereich der Mietpreisregulierungen ("Mietpreisbremse") Rahmenbedingungen geschaffen, die für die Vonovia mögliche Risiken mit sich bringen.

Dazu zählt die Einführung der Regelung einer Kappung bei Neuvermietungsrenten i.H.v. maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) in angespannten Wohnungsmärkten befristet auf fünf Jahre (Risiko 3). Die Verabschiedung dieses Gesetzentwurfs sowie die anschließende sukzessive Umsetzung durch die Bundesländer und Kommunen birgt das Risiko veränderter und potenziell eingeschränkter Mieterhöhungspotenziale bei Neuvermietung für alle Marktteilnehmer, also auch für die Vonovia.

Darüber hinaus haben auch die Regelungen zur Mietanhebung aufgrund Wohnwertverbesserung nach erfolgter Modernisierung (§559 BGB) (Risiko 2) einen maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Vonovia. Hier birgt insbesondere die diskutierte Beschränkung der Amortisationszeit jeder getätigten Investition auf einen Zeitraum von zehn Jahren - und damit die de-facto Aufhebung einer rentierlichen Investitionsrechnung - ein erhebliches Risiko für alle Marktteilnehmer.

Die Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei 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 (Risiko 6) durch die gleichzeitige Wirkung von vielen, für sich genommen kleinen, Einzelfällen zu erleiden.

### **Finanzielle Risiken**

Die Vonovia ist von der konjunkturellen wirtschaftlichen Entwicklung sowie von der Entwicklung der internationalen Finanzmärkte abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien und die Refinanzierung von immobilienbezogenen Verbindlichkeiten (Risiko 4) hängen in hohem Maße von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zeichnet sich durch niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolien in Deutschland aus. Jeder Zinsanstieg könnte aber nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und die

Vonovia haben. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen oder die Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen wachsen, kann dies rückläufige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien bzw. die Refinanzierung von Immobilienfinanzierungen sowie die Immobilienbewertung haben.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem überwachen 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.

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. Es besteht das Risiko, dass das Management aufgrund unzureichender Informationen oder Unkenntnis der Fakten falsche, besonders risikobehaftete Entscheidungen trifft (Risiko 5). Die Vonovia begegnet diesem Risiko mit klaren Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen. Die unternehmerische Verantwortung ist dezentral verteilt, um lokal eine bessere Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Die EDV-Systeme der Vonovia unterliegen den allgemeinen Gefahren der IT-Sicherheit, insbesondere durch unbefugte Zugriffe von außen und innen (Risiko 7). Durch solche Eingriffe oder andere Manipulationen besteht die Gefahr, dass die EDV-Systeme fehlerhaft funktionieren oder beeinträchtigt werden.

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**

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird in starkem Maße von demographischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Laut Statistischem Bundesamt werden die Haushalte in Deutschland tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zweipersonenhaushalte stellen seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe, wobei ihr Anteil kontinuierlich zunimmt. Angesichts dieser Trends können Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen. Von dieser steigenden Nachfrage könnte die Vonovia profitieren.

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation innerhalb der Vonovia erbringen wir bereits heute einen wesentlichen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen inklusive der Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in die Vonovia zu überführen. Ebenso werden wir das Leistungsspektrum der eigenen Mitarbeiter auf den Bereich der Pflege des Gebäudeumfelds ausdehnen.

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, sog. 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. Gleichwohl versuchen wir stets, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und der angestrebten Finanzstruktur weiter zu verbessern. Auch wenn ein weiteres Absinken des Zinsniveaus derzeit unwahrscheinlich erscheint, so würde eine solche Entwicklung Möglichkeiten eröffnen, unsere Finanzierungskosten weiter zu reduzieren.

## **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 auf Grund der Einbindung in das Cash-Pooling-System der Vonovia SE auch im kommenden Jahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2016 ein EBITDA, das klar oberhalb des Berichtsjahres liegt.

Insgesamt beabsichtigen wir, auch im kommenden Geschäftsjahr unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt auszubauen.

Essen, im März 2016

GAGFAH Holding GmbH

Die Geschäftsführung

Rolf Buch

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Gerald Klinck

## **Anlage 2**

# **Allgemeine Auftragsbedingungen**



# 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 Kostentabellen, 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:

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

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

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) 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 sonstwie 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.