

## STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. <b>VII/0593/23</b>	Amt 0 AZ: 0.14
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.08.23/20.09.23	8	/	/
2.	Stadtrat	27.09.2023	- einstimmig bestätigt -		

### **Jahresabschluss zum 31.12.2022 der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH**

Die Stadt Aschersleben ist Alleingesellschafterin der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH. Der Gesellschafterin obliegt die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Geschäftsführung und die Entscheidung über die Verwendung des Ergebnisses. Weiterhin hat der Aufsichtsrat bei ordnungsgemäßer Tätigkeit einen Anspruch auf Entlastung durch die Gesellschafterin.

Geprüft wurde der Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2022 von der DOMUS AG Berlin, Zweigniederlassung Hannover. Es wurde gemäß § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz auch geprüft, ob die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Satzungsbestimmungen durchgeführt worden sind.

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt und deshalb konnte am 8. Mai 2023 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt werden.

In der Aufsichtsratssitzung am 29. Juni 2023 wurde der Prüfbericht zum Jahresabschluss per 31.12.2022 vom Wirtschaftsprüfer erläutert und vom Aufsichtsrat mit der Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung weitergeleitet.

Zum Geschäftsjahr 2022:

Entsprechend des Gesellschaftszwecks umfasste die Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr überwiegend die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Aschersleben. Ziel ist eine weitere Stärkung der Kernstadt. Dabei werden neben eigenen Verwaltungseinheiten auch Wohnungen, Gewerbe und Garagen für Dritte bewirtschaftet. An der Peripherie liegende Wohngebiete als grüne und erholsame Zentren werden dabei nicht vernachlässigt. Aschersleben soll als Mittelzentrum und lebenswerte Stadt wahrgenommen und nachhaltig weiterentwickelt werden.

Durch die Gesellschaft wurden zum Bilanzstichtag 4.778 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Darunter befinden sich 2.882 eigene Wohnungen und 75 Gewerbeeinheiten. Insbesondere in der Innenstadt war die AGW so wie auch im Vorjahr 2021 sehr aktiv – ein Hauptaugenmerk lag wie in den vergangenen Jahren auf der Hohen Straße. In der Hohen Straße 19 und 21 begannen die Vorbereitungen für die Rekonstruktion der Gebäude.

Die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 geplant. Weiterhin wurden die Wohnungen im Neubau „Liebenwahncher Plan 11“ an die Mieter übergeben.

Mit der Fertigstellung des Neubaus im Quartier „Vor dem Wassertor“ konnte auch dieses Projekt abgeschlossen werden. Es entstanden acht Wohnungen, welche weitestgehend CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie versorgt werden. Erreicht wird dies mit einer Photovoltaikanlage und dem Heizen mit Strom über leistungsfähige Wärmepumpen. Damit ist auch eine ca. 50%ige autarke Energieversorgung möglich. Aufgrund der Planungssicherheit bei der Energieversorgung wurden in diesem Bereich Pauschalmietverträge abgeschlossen, die eine für fünf Jahre festgesetzte Inklusivmiete garantieren.

In einem zweiten energieautarken Projekt der AGW in der „Kopernikusstraße 10-16“ begann im Jahr 2022 die Sanierung. Zum Ende des Jahres waren die Rohbauarbeiten fertiggestellt und es konnte mit dem Innenausbau begonnen werden. Die Mietverträge für die Wohnungen wurden bereits geschlossen.

Die mittlerweile hier entstandenen Wohnungen entsprechen einem noch höheren energiesparenden Standard als im Projekt „Vor dem Wassertor“.

Die Erfahrungen aus diesen Bauvorhaben sind Ansporn auf diesem Weg, Gebäude zu entwickeln, weiterzumachen. So wird das Gebäude „Kopernikusstraße 2-8“ als nächstes zurückgebaut und nach dem Vorbild der „Kopernikusstraße 10-16“ umgebaut. Auch die „Keplerstraße 4-10“ soll in ähnlicher Art und Weise zukunftsorientiert saniert werden. Hauptziel bleibt, ein attraktives Wohnumfeld mit Freizeit- und Erholungsflächen im „Mehrgenerationenstil“ zu gestalten. Die gute Anbindung an die Infrastruktur, aber auch die Zentrumsnähe sind viel gefragte Marktmerkmale potenzieller Mieter. So kann es gelingen, in Zeiten hoher Verbraucherpreise zum einen den Energiebedarf aus fossilen Trägern zu reduzieren. Zum anderen wird durch die Pauschalmiete eine feste Planungsgröße für die Mieter gewährleistet.

Zum Prüfbericht:

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist zum Stichtag 31.12.2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 843 Tsd. EUR aus (Vorjahr Jahresüberschuss ca. 839 Tsd. EUR).

Das Jahresergebnis erhöhte sich um 3,6 Tsd. EUR gegenüber dem Vorjahr. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Verbesserung des neutralen Ergebnisses von + 516,5 Tsd. EUR sowie der Verminderung der Steuern vom Einkommen und Ertrag von - 15,5 Tsd. EUR, dem eine Verminderung des Betriebsergebnisses (- 532,0 Tsd. EUR) entgegenwirkt. Gestiegenen Sollmieten inklusive der Pachten für Stellplätze etc. sowie erhöhte Umlagen aus Betriebskosten abzüglich Mietminderungen und Erlösschmälerungen führten zur Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von + 623,8 Tsd. EUR.

Die Leerstandsquote ist leicht gestiegen und beträgt zum Stichtag 31.12.2022 8,08 % (2021 7,03%). Zum Bilanzstichtag waren 233 Wohnungen (2021 \_ 203 WE) nicht vermietet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 623,8 Tsd. EUR erhöht. Der Anstieg resultiert aus gestiegenen Sollmieten und Pachten der Stellplätze sowie erhöhten Umlagen aus Betriebskosten.

Die Durchschnittsmiete (Netto-Kaltmiete) stieg 2022 auf 4,91 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber 2021 \_ 4,71 EUR/m<sup>2</sup>.

Die gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene Eigenkapitalquote, einschließlich Sonderposten von 60,3% (Vorjahr 62,9 %) ist immer noch als sehr gut einzuschätzen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten aufgrund dauerhafter Wertminderung in Höhe von 100 Tsd. EUR.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt (8. Mai 2023) jederzeit gegeben.

Aus dem Prüfbericht sind keine Gründe ersichtlich, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung die Entlastung zu verweigern. Auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz ergab keine Beanstandungen.

Das sehr gute Jahresergebnis der Gesellschaft ermöglicht eine Ausschüttung und damit einen positiven Beitrag für den Haushalt der Stadt. Es wurde vom Aufsichtsrat vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 375 Tsd. EUR zur Ausschüttung an die Gesellschafterin zu leisten. Damit wird jedoch der Planansatz für das Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 400 Tsd. EUR um 25 Tsd. EUR unterschritten.

**Zuständigkeit:** §§ 45 Abs. 1, 131 KVG LSA i.V.m. § 46 Abs. 1 GmbHG

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „DOMUS AG“ geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2022 der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Oberbürgermeister wird angewiesen, in der Gesellschafterversammlung der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH
  - a) den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen,
  - b) dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen,
  - c) den Geschäftsführer Herrn Mike Eley für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten und
  - d) dafür zu stimmen, dass vom Jahresüberschuss 375.000,00 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet und 467.804,42 EUR dem Posten „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt werden.

---

**Oberbürgermeister**

**Anlagen:**

(PDF-Datei im Ratsinformationssystem)

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022 der Ascherslebener Gebäude - und Wohnungsgesellschaft mbH

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:**

#### 1. Planmäßige Aufwendung/Auszahlung oder planmäßige(r) Ertrag/Einzahlung:

planmäßige Aufw./Ausz.      Buchungsstelle

planmäßige(r) Ertr./Einz.      Buchungsstelle      1.1.1.22. 4651000  
Erträge von Gewinnanteilen aus  
verbundenen Unternehmen und  
Beteiligungen  
375.000 EUR

#### 2. Überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung:

überplanmäßig       außerplanmäßig  
Es entstehen unmittelbare Ausgaben von:      EUR  
Zur Deckung werden verwendet:  
Buchungsstelle  
Buchungsstelle  
Buchungsstelle

#### 3. Übersehbare Folgekosten:

An Folgelasten entstehen Kosten in Höhe von:      EUR  
erwartete Einnahmen:      EUR

anzeigepflichtig       genehmigungspflichtig  
 Bekanntmachung       Änderung im Ortsrecht

### **AUSWIRKUNGEN AUF DEN STELLENPLAN:**

Stellenerweiterung

Stellenreduzierung

### **DEMOGRAFIE-CHECK:**

Die Maßnahme ist demografierelevant:       Ja       Nein

Die Maßnahme ist verantwortbar:       Ja       Nein

Weiterführende Ausführungen zum Demografie-Check in der Begründung

### **BEMERKUNGEN:**

zur Besonderen Kontrolle durch den Stadtrat  
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner: