

## STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. <b>VIII/0037/24</b>	Amt 0 AZ: 0.14
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Finanz- und Verwaltungsausschuss	21.08.24/11.09.24	6	/	2
2.	Stadtrat	25.09.2024	mehrheitlich		

### **Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 31.12.2023 von der DOMUS Steuerberatungs-AG Berlin, Niederlassung 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 10. Mai 2024 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt werden.

In der Aufsichtsratssitzung am 20. Juni 2024 wurde der Prüfbericht zum Jahresabschluss per 31.12.2023 vom Wirtschaftsprüfer erläutert und vom Aufsichtsrat mit der Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung weitergeleitet.

### **Zum Geschäftsjahr 2023:**

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 dabei auch 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 4.762 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Darunter befinden sich 2.840 eigene Wohnungen und 75 Gewerbeeinheiten. Insbesondere in der Innenstadt war die AGW so wie auch im Vorjahr 2022 sehr aktiv – ein Hauptaugenmerk lag wie in den vergangenen Jahren auf der Hohen Straße. Das Objekt Hohe Straße 19 konnte nahezu fertiggestellt werden, lediglich der Innenausbau ist hier noch zu vollenden.

Auch die Hohe Straße 21 erhielt im Jahr 2023 ihr Dach, so dass im Folgejahr der Innenausbau beginnen kann. Weiterhin begannen die Arbeiten am Lückenschluss Hinterbreite 5-7. Hier sollen insgesamt drei Wohnhäuser entstehen.

Nachdem die Wohnungen im energieautarken Projekt „Kopernikusstraße 10-16“ im Mai 2023 an die Mieter übergeben werden konnten, begann die AGW mit dem Rückbau des zweiten Gebäudes „Kopernikusstraße 2-8“, welches nach gleichem Vorbild saniert wird. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Auch hier soll ein Energieautarkiegrad von ca. 60 % erreicht werden. Das Monitoring für die beiden bereits fertiggestellten Projekte zeigt, dass die prognostizierten Werte erreicht werden.

Die „Keplerstraße 4-10“ soll in ähnlicher Art und Weise zukunftsorientiert saniert werden – Baubeginn ist hier für Mitte 2024 vorgesehen.

Der Rückbau in den drei Objekten im Wohngebiet Nord (Quartier I) dient vor allem der Marktberreinigung. Hauptziel bleibt, ein attraktives Wohnumfeld mit Freizeit- und Erholungsflächen im „Mehrgenerationenstil“ zu gestalten. Die gute Anbindung an die Infrastruktur, aber auch Zentrumsnähe sind viel gefragte Marktmerkmale potenzieller Mieter, die hier das Wohlfühlen komplettiert. Dies sind auch Eigenschaften, die für eine Vielzahl von Wohnungen im Bestand der AGW gelten. Hier ist es zukünftig wichtig, auf die entsprechende Nachfrage nachhaltige Lösungen umzusetzen. Damit 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 unsere Mieter angeboten.

### **Zum Prüfbericht:**

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist zum Stichtag 31.12.2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 412 Tsd. EUR aus (Vorjahr Jahresüberschuss ca. 843 Tsd. EUR).

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 verminderte sich von 843 Tsd. EUR im Vorjahr um -431 Tsd. EUR auf 412 Tsd. EUR. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des neutralen Ergebnisses (-347 Tsd. EUR) sowie des Betriebsergebnisses (-176 Tsd. EUR), dem eine Erhöhung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (75 Tsd. EUR) entgegenwirkt.

Die Leerstandsquote ist leicht vermindert und beträgt zum Stichtag 31.12.2023 7,89 % (2022 8,08%). Zum Bilanzstichtag waren 224 Wohnungen (2022 \_ 233 WE) nicht vermietet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 24 Tsd. EUR erhöht. Der Anstieg resultiert aus gestiegenen Sollmieten inklusive Pachten Stellplätze etc. (246 Tsd. EUR), höheren sonstigen Mieterlösen (32 Tsd. EUR) sowie der Abnahme der Erlösschmälerungen (27 Tsd. EUR), denen geringere Umlagen aus Betriebskosten (281 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Die Durchschnittsmiete (Netto-Kaltmiete) stieg 2023 auf 5,21 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber 2022 \_ 4,91 EUR/m<sup>2</sup>.

Die gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene Eigenkapitalquote, einschließlich Sonderposten von 58,0% (Vorjahr 60,3 %) ist immer noch als sehr gut einzuschätzen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten aufgrund dauerhafter Wertminderung in Höhe von 60 Tsd. EUR.

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 Aschersleben. Es wurde vom Aufsichtsrat vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 275 Tsd. EUR zur Ausschüttung an die Gesellschafterin zu leisten. Damit wird jedoch der Planansatz für das Haushaltsjahr 2023 in Höhe von 400 Tsd. EUR um 125 Tsd. EUR unterschritten.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH entscheidet die Gesellschafterversammlung abschließend über die Verwendung des Ergebnisses und damit über die Höhe der Ausschüttung. Der Beschluss des Aufsichtsrates vom 20. Juni 2024 zur Ausschüttung in Höhe von 275 Tsd. EUR ist für die Gesellschafterversammlung nicht bindend. Im Haushaltsplan der Stadt Aschersleben sind für die Ausschüttung 2024 von Seiten der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH 400 Tsd. EUR eingeplant. Dies wurde der Gesellschaft bereits am 11. August 2023 und damit rechtzeitig vor Erstellung des Jahresabschlusses und Formulierung des Gewinnverwendungsvorschlages mitgeteilt. Durch ein Missverständnis wurde diese Mitteilung der Stadt Aschersleben zur erwarteten Gewinnausschüttung nicht für das Wirtschaftsjahr 2023, sondern für das Wirtschaftsjahr 2024 berücksichtigt. Dies führte dazu, dass im Aufsichtsrat eine reduzierte Ausschüttung aus dem Jahresabschluss 2023 beschlossen und der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vorgeschlagen wurde. Der Stadt Aschersleben fehlen somit im HH Plan 2024 125.000 EUR geplanter Einzahlungen.

Die Gesellschaft ist aus wirtschaftlicher Sicht insgesamt und aufgrund des Jahresüberschusses von 412.058,97 EUR ohne wirtschaftliche Nachteile in der Lage eine Ausschüttung von 400 Tsd. EUR an die Gesellschafterin zu leisten. Ein Liquiditätsproblem ergibt sich angesichts eines Bestandes an liquiden Mitteln von 2.723.786,34 EUR zum Bilanzstichtag für die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH daraus nicht.

Um Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen wird gebeten.

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „DOMUS Steuerberatungs-AG“ geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 31.12.2023 festzustellen,
  - b) dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen,
  - c) den Geschäftsführer Herrn Mike Eley für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten und
  - d) dafür zu stimmen, dass vom Jahresüberschuss 400.000,- EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet und 12.058,97 EUR dem Posten „Andere Gewinnrücklagen“ zugeführt werden.

---

**Oberbürgermeister**

**Anlage:**

(PDF-Datei im Ratsinformationssystem)

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023 der Ascherslebener Gebäude - und Wohnungsgesellschaft mbH

