

**Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH,
Aschersleben**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024
und des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2024

Auftrags-Nr.: 27/2025

Kenn-Nr.: 74030

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
Lage der Gesellschaft	6
Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	8
I. Gegenstand der Prüfung	8
II. Art und Umfang der Prüfung	9
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
1. Vermögenslage	13
2. Finanzlage	17
3. Ertragslage	20
E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	21
F. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	22

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
- II. Lagebericht
- III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- IV. Rechtliche Verhältnisse
- V. Steuerliche Verhältnisse
- VI. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit
- VII. Betriebliche Kennzahlen
- VIII. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- IX. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Aufsichtsratsvorsitzende der

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder AGW genannt), hat uns mit Schreiben vom 12. November 2024 aufgrund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 19. September 2024 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Abschnitt E. und Anlage VIII.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 n. F. (10.2021) erstellt. Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage IX beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2024 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GESELLSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs- und Gesellschafterversammlungsprotokolle herangezogen.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Die Gesellschaft bewirtschaftet insbesondere 2.805 (Vorjahr: 2.840) eigene Wohnungen und 79 (Vorjahr: 75) Gewerbeeinheiten.

Der Leerstand am Ende des Berichtsjahres betrug 159 Wohnungen (5,67 %; Vorjahr: 224 Wohnungen, 7,89 %), davon standen 95 Einheiten aufgrund von Sanierung, Abriss oder Verkauf leer.

Die Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung betrug im Geschäftsjahr 2024 T€ 11.817,8 (Vorjahr: T€ 8.541,5). Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden Baukostenzuschüsse für Baumaßnahmen des Berichtsjahres von insgesamt T€ 3.126,9, sowie für abgeschlossene Baumaßnahmen aus dem Geschäftsjahr 2023 in Höhe von T€ 1.822,1 aktivisch abgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert (T€ 375,2; Vorjahr: T€ 60,0) vorgenommen.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 526,5 (Vorjahr: T€ 412,2). Die Sollmieten, Gebühren und Pachten betragen T€ 10.936,4 (Vorjahr: T€ 10.672,5). Dem gegenüber verminderten sich die Miet- und sonstigen Erlösschmälerungen um T€ 45,0 auf T€ 295,6.

Die Sollmiete für Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Pachten je m² Wohn-/Nutzfläche betrug durchschnittlich 5,16 €/m² nach 5,05 €/m² im Vorjahr. Die Sollmieten für die Mieten Dezember 2024 betragen 5,42 €/m².

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 13,93 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 16,11 €/m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Eigenmittelquote einschließlich Sonderposten beträgt 56,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 58,0 %).

Der planmäßige Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete beträgt 32,0 % (Vorjahr: 33,9 %), der Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete 7,7 % (Vorjahr: 5,6 %).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2025) gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.

Für das Jahr 2025 plant die Gesellschaft mit Investitionen in den Bestand in Höhe von T€ 9.695,0, Grundstücksankäufen in Höhe von T€ 100,0 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 2.525,0. Für Rückbaumaßnahmen sind T€ 310,0 geplant.

Aufgrund der stabilen Entwicklung rechnet die Geschäftsführung für das kommende Wirtschaftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 402,0.

Die (prognostizierte) demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt und demzufolge auch in Aschersleben stellt mittel- und langfristig neben den gestiegenen Bauzinsen das größte Hauptrisiko der Gesellschaft dar. Die Strategie, diesen Prozess optimal zu steuern, besteht in der umfassenden Quartiersentwicklung wie das „Quartier I“ im Bereich „Staufurter Höhe, Keplerstraße/Kopernikusstraße“. Darüber hinaus setzt die Geschäftsführung auf die Quartiersentwicklung von vorhandenem Wohnraum in der Innenstadt und den Randgebieten, um innovativ und individuell gestaltete Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung - auch jeden Alters - zu schaffen und das Portfolio ausgeglichen zu gestalten.

Des Weiteren ist die Nachhaltigkeit ein zentraler Bestandteil der Gesellschaft und prägt maßgeblich die Bau- und Sanierungsprojekte. Bereits mit dem Projekt "Vor dem Wassertor 19/19a" wurde begonnen, verstärkt nachhaltige Konzepte zu implementieren. Das Gebäude „Vor dem Wassertor 19a“ ist das erste Wohnobjekt, in dem rund 50 % des Energiebedarfs durch eine Photovoltaikanlage gedeckt wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie ist das „Cradle to Cradle“-Prinzip, das auf die Nutzung gesunder, nachhaltiger und vollständig wiederverwendbarer Rohstoffe setzt. Im Rahmen der Sanierung der Kopernikusstraße 10-14 wurde erstmals gezielt Cradle to Cradle-zertifizierte Materialien, wie Deckenplatten, Fußbodenbeläge, Fliesen und Fassadenelemente, eingesetzt. Diese gewonnenen Erkenntnisse fließen nun sukzessive auch in die Instandhaltung der Bestandsgebäude ein.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft ist aus heutiger Sicht plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

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 Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in vorhandene Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des Internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend der Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Im Rahmen unserer Prüfungsplanung haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Bilanzierung und Bewertung des Anlagevermögens
- Umsatzrealisation

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir eine Bestätigung vom Rechtsanwalt sowie Steuerberater der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2024 Bankbestätigungen zukommen lassen. Des Weiteren haben wir in bewusster Auswahl Stichproben von Lieferanten eingeholt.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat (versicherungsmathematische Gutachten über die Höhe der Pensionsrückstellungen) verwertet.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2023.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens einschließlich der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 5. Mai bis 4. Juni 2025 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie im Rahmen des digitalen Datenaustausches in unseren Geschäftsräumen auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte vorgenommen. Der Prüfungsbericht wurde anschließend ebenfalls in unseren Geschäftsräumen erstellt.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Der gesetzliche Vertreter der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH hat uns in seiner abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Finanzbuchhaltung sowie die Nebenbuchhaltungen erfolgen unter Verwendung der Branchensoftware Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH, Mainz.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt mit der Software Sage-CLASSIC-Line der Sage GmbH, Frankfurt am Main.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB (aufgrund der Gesetzesänderung der Größenklassen gemäß § 267 HGB in der Fassung vom 11. April 2024). Die Gesellschaft hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Der beizulegende Wert der Gebäude wurde von der Gesellschaft auf der Grundlage des Ertragswertes der Gebäude wie folgt ermittelt:

Bewertungsbasis waren die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, die mit einem Diskontierungsfaktor von 3,0 % auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Die Mieteinnahmen, wie auch der Leerstand, wurden über den gesamten Zeitraum konstant gehalten. Verwaltungskosten wurden mit 343,69 €/WE und Instandhaltungskosten mit 10,61 €/m² angesetzt. Im Berichtsjahr haben sich auf der Grundlage der Objektbewertungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 375,2 (Vorjahr: T€ 60,0) ergeben. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Die Pensionsrückstellungen haben wir als langfristig und die sonstigen Rückstellungen, mit Ausnahme der Rückstellungen für Altersteilzeit sowie Archivierung, als kurzfristig qualifiziert. Die im Rahmen der Verbindlichkeiten anfallenden Darlehenstilgungen des Folgejahres wurden branchenüblich dem lang- und mittelfristigen Bereich zugeordnet, da sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufzubringen sind. Im Übrigen werden die Verbindlichkeiten entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs aufgeteilt, wobei aufgrund wirtschaftlicher Betrachtungsweise davon ausgegangen wird, dass Darlehen mit im Folgejahr auslaufenden Zinsbindungsfristen prolongiert werden können.

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2024		2023		
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	20,3	0,0	54,3	0,1	-34,0
Sachanlagen	95.674,3	96,8	92.071,2	95,5	3.603,1
Finanzanlagen	1.119,5	1,1	969,5	1,0	150,0
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	301,2	0,3	252,7	0,2	48,5
	<u>97.115,3</u>	<u>98,2</u>	<u>93.347,7</u>	<u>96,8</u>	3.767,6
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	244,3	0,2	275,2	0,3	-30,9
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	1.386,7	1,6	2.723,8	2,9	-1.337,1
Rechnungsabgrenzungsposten	1,2	0,0	1,6	0,0	-0,4
	<u>1.632,2</u>	<u>1,8</u>	<u>3.000,6</u>	<u>3,2</u>	-1.368,4
Bilanzvolumen	<u>98.747,5</u>	<u>100,0</u>	<u>96.348,3</u>	<u>100,0</u>	2.399,2
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	<u>57.664,8</u>	<u>58,4</u>	<u>57.538,3</u>	<u>59,7</u>	126,5
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	837,3	0,8	891,3	0,9	-54,0
Rückstellungen	220,7	0,2	199,7	0,2	21,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	38.010,7	38,6	35.229,3	36,6	2.781,4
	<u>39.068,7</u>	<u>39,6</u>	<u>36.320,3</u>	<u>37,7</u>	2.748,4
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	55,0	0,0	70,8	0,1	-15,8
Verbindlichkeiten	1.959,0	2,0	2.418,9	2,5	-459,9
	<u>2.014,0</u>	<u>2,0</u>	<u>2.489,7</u>	<u>2,6</u>	-475,7
Bilanzvolumen	<u>98.747,5</u>	<u>100,0</u>	<u>96.348,3</u>	<u>100,0</u>	2.399,2

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
	T€	T€
<u>Bilanzsumme</u>	103.739,2	100.756,6
Unfertige Leistungen/erhaltene Anzahlungen	<u>-4.991,7</u>	<u>-4.408,3</u>
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>98.747,5</u>	<u>96.348,3</u>

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.399,2 (2,5 %) auf T€ 98.747,5 erhöht.

Die Erhöhung der Sachanlagen um T€ 3.603,1 ist insbesondere auf Investitionen von T€ 12.750,0 zurückzuführen. Den Anschaffungs-/Herstellungskosten der Investitionen (T€ 12.750,0) stehen Fördermittel von T€ 4.949,0 gegenüber, die herstellungskostenmindernd wirken. Des Weiteren sind planmäßige (T€ 3.488,4) und außerplanmäßige (T€ 375,2) Abschreibungen sowie Abgänge zu Restbuchwerten (T€ 334,3) zu berücksichtigen.

Die Erhöhung der Finanzanlagen um T€ 150,0 resultiert aus der Einzahlung in die Kapitalrücklage der Havelnes GmbH, Aschersleben.

Der Anstieg des Eigenkapitals um T€ 126,5 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 (T€ 526,5), dem die Ausschüttung an die Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2023 (T€ 400,0) gegenübersteht.

Die lang- und mittelfristigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Rückstellungen für Pensionen (T€ 196,0).

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (T€ 2.781,4) resultiert insbesondere aus den Darlehensvalutierungen (T€ 5.860,0), denen planmäßige Tilgungen (T€ 2.663,2), außerplanmäßige Tilgungen (T€ 394,9) sowie die Verminderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen (T€ 20,8) entgegenwirken.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2023 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. D e z e m b e r			
	2 0 2 4		2 0 2 3	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	96.814,1	99,7	93.095,0	99,7
Übriges mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	301,2	0,3	252,7	0,3
	97.115,3	100,0	93.347,7	100,0
Eigenkapital	57.664,8	59,4	57.538,3	61,6
Unterdeckung I	39.450,5	40,6	35.809,4	38,4
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	38.010,7	39,1	35.229,3	37,7
Übriges	1.058,0	1,1	1.091,0	1,2
Unterdeckung/Überdeckung II	-381,8	99,6	510,9	100,5

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen und das übrige mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 59,4 % (Vorjahr: 61,6 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 99,6 % (Vorjahr: 100,5 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von T€ 37.553,1 in Form von Grundpfandrechten, Mietzessionen von T€ 16.447,3 sowie Fördermittel von T€ 1.500,0 eingeräumt. Daneben sind Kredite mit einem Volumen von T€ 457,5 gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben abgesichert.

Die Vermögenslage und die Finanzierung sind im Wesentlichen geordnet. Auf die Unterdeckung II in Höhe von T€ 381,8 weisen wir hin.

In dem Zeitraum 2025 bis 2028 laufen Zinsfestschreibungen für Darlehen (Restschuld zum jeweiligen Festschreibungsende: T€ 10.517,9) aus. Aufgrund der aktuellen Kapitalmarktentwicklung ist ein Anstieg der Zinsbelastung zu erwarten.

2. Finanzlage

Zum 31. Dezember 2024 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.386,7. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln, täglich fälligen Sichteinlagen sowie jederzeit verfügbaren Bausparguthaben zusammen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 4</u>
	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	526,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.897,5
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	<u>21,0</u>
Tilgungspotenzial/Cashflow	4.445,0
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-15,8
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	334,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	49,0
Veränderung sonstiger Aktiva	-111,9
Veränderung sonstiger Passiva	-488,6
Zinsaufwendungen	857,4
Zinserträge	-53,2
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen (Saldo)	14,6
Ertragsteuerertrag	<u>-14,6</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.016,2</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.750,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	4.949,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-150,0
Erhaltene Zinsen	<u>53,2</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-7.897,8</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>	
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	5.860,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.663,2
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-394,9
Gezahlte Dividenden	-400,0
Gezahlte Zinsen	<u>-857,4</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>1.544,5</u>
<u>Zahlungswirksame Veränderungen</u>	<u>-1.337,1</u>
<u>Stand Finanzmittelfonds zum 1. Januar</u>	<u>2.723,8</u>
<u>Stand Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</u>	<u>1.386,7</u>

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 4</u>
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.016,2
Gezahlte Zinsen	-857,4
Planmäßige Tilgung	<u>-2.663,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u><u>1.495,6</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.663,2 zu bedienen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember		Verände- rungen
	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>	T€
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.386,7	2.723,8	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-1.337,1
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	244,3	275,2	-30,9
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	1,2	1,6	-0,4
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-55,0	-70,8	-15,8
Übrige Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>-1.896,0</u>	<u>-1.491,6</u>	-404,4
<u>Unterdeckung/ Überdeckung I</u>	-318,8	1.438,2	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-1.757,0
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.991,7	4.408,3	583,4
Erhaltene Anzahlungen	<u>-5.054,7</u>	<u>-5.335,6</u>	-1.462,1
<u>Unterdeckung/Überdeckung II</u>	<u>-381,8</u>	<u>510,9</u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-892,7

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2024 aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt wird. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 381,8.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (4. Juni 2025) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Gemäß der fortgeschriebenen Finanzplanung der Gesellschaft für den Zeitraum 2025 bis 2028 (Stand: 05/25) ergibt sich eine gesicherte Liquidität. Auf eine unverändert hohe Investitionstätigkeit für den Zeitraum 2025 bis 2028 (Investitionen: Mio. € 29,8, Neukredite: Mio. € 23,6 und Fördermittel: Mio. € 8,0) sowie ein daraus resultierender deutlicher Anstieg der Kapitaldienstbelastung weisen wir hin.

Die Prämissen der Planung sind grundsätzlich nachvollziehbar und erscheinen aus der jetzigen Sicht vertretbar. Der der Planung zugrunde gelegte Ansatz der planmäßigen Tilgungen ist zu überprüfen und der Ansatz der Planergebnisse zu korrigieren.

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 4		2 0 2 3		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.147,2	94,1	13.968,3	92,3	1.178,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	369,7	2,3	343,6	2,3	26,1
Bestandsveränderungen	583,4	3,6	823,1	5,4	-239,7
	<u>16.100,3</u>	<u>100,0</u>	<u>15.135,0</u>	<u>100,0</u>	965,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-5.473,8	-34,0	-4.748,5	-31,4	-725,3
Instandhaltungsaufwand	-2.458,1	-15,3	-2.833,5	-18,7	375,4
Personalaufwendungen	-1.704,3	-10,6	-1.812,2	-12,0	107,9
Planmäßige Abschreibungen	-3.522,3	-21,9	-3.519,8	-23,3	-2,5
Zinsaufwand	-857,4	-5,3	-596,3	-3,9	-261,1
Übrige Aufwendungen	-784,0	-4,9	-722,3	-4,8	-61,7
	<u>-14.799,9</u>	<u>-92,0</u>	<u>-14.232,6</u>	<u>-94,1</u>	-567,3
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>1.300,4</u>	<u>8,0</u>	<u>902,4</u>	<u>5,9</u>	398,0
<u>Zinsergebnis</u>	53,2		21,3		31,9
<u>Neutrales Ergebnis</u>	-812,5		-518,1		-294,4
<u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	<u>-14,6</u>		<u>6,5</u>		-21,1
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>526,5</u>		<u>412,1</u>		114,4

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2024 erhöhte sich von T€ 412,1 im Vorjahr um T€ 114,4 auf T€ 526,5. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Betriebsergebnisses (T€ 398,0), dem eine Verminderung des neutralen Ergebnisses (T€ -294,4) entgegenwirkt.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 1.178,9) resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten inklusive Pachten Stellplätze etc. (T€ 263,9) sowie erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (T€ 863,3). Den erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (T€ 863,3) stehen um T€ -239,7 verminderte Bestandsveränderungen sowie um T€ 725,3 erhöhte Betriebskosten und Grundsteuern gegenüber.

Das Kostenvolumen für Instandhaltungen hat sich um T€ 375,4 auf T€ 2.458,1 vermindert.

Die Zinsaufwendungen haben sich insbesondere im Zusammenhang mit Neukreditaufnahme um T€ 261,1 auf T€ 857,4 erhöht.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
	T€	T€
Verluste aus Anlagenabgängen	-334,3	-324,5
Außerplanmäßige Abschreibungen	-375,2	-60,0
Ausbuchung/Wertberichtigungen Forderungen	-103,0	-134,4
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,0	1,5
Übrige	<u>0,0</u>	<u>-0,7</u>
Neutrales Ergebnis	<u><u>812,5</u></u>	<u><u>-518,1</u></u>

Die Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2028 geht von Jahresüberschüssen in einer Bandbreite von T€ 366 bis T€ 547 aus.

E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VIII getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 4. Juni 2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 4. Juni 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Hannover



Anlagen

Anlage I
Seite 1
Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

AKTIVA		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.314,53	54.246,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.938.944,22		81.350.220,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.198.867,99		4.462.987,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.079.253,10		1.079.253,10
4. Technische Anlagen und Maschinen	176.482,53		187.811,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.563,81		118.721,81
6. Anlagen im Bau	6.983.408,36		4.645.160,84
7. Bauvorbereitungskosten	146.796,89		226.986,61
8. Geleistete Anzahlungen	2.977,98		100,00
		95.674.294,88	92.071.242,24
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.119.473,69	969.473,69
Summe Anlagevermögen		96.814.083,10	93.094.962,46
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.991.710,75		4.408.270,55
		4.991.710,75	4.408.270,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	160.203,23		147.071,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	334.729,17		340.567,89
		494.932,40	487.639,04
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	939.545,62		2.408.702,79
2. Bausparguthaben	447.120,83		315.083,55
		1.386.666,45	2.723.786,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.240,69	1.616,03
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
		50.614,81	40.339,50
		103.739.248,20	100.756.613,92

Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH**PASSIVA****A. Eigenkapital**

		31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
I. Gezeichnetes Kapital		1.022.600,00	1.022.600,00
II. Kapitalrücklage		12.401.953,85	12.401.953,85
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 des DMBiG	25.619.042,21		25.619.042,21
2. Andere Gewinnrücklagen	18.094.688,49		18.082.629,52
		43.713.730,70	43.701.671,73
IV. Jahresüberschuss		526.483,47	412.058,97
Summe Eigenkapital		57.664.768,02	57.538.284,55

B. Sonderposten für Investitionszulagen

837.281,28 891.299,39

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	195.987,51		174.930,00
2. Sonstige Rückstellungen	79.750,00		95.538,00
		275.737,51	270.468,00

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		35.322.202,71	32.479.297,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.688.471,26	2.750.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		5.054.673,43	5.335.595,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	443.677,20		381.954,36
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.131,40		0,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.428.634,74		1.091.509,57
		1.879.443,34	1.473.463,93
5. Sonstige Verbindlichkeiten		16.670,65	18.205,69
davon aus Steuern	16.670,65		
	(2023: € 18.205,69)		
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	0,00		
	(2023: € 0,00)		

Summe Verbindlichkeiten

44.961.461,39 42.056.561,98

103.739.248,20 100.756.613,92

Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Gewinn- und Verlustrechnung	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.147.163,25	13.968.290,17
b) aus Betreuungstätigkeit	75.171,36	75.619,74
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	583.440,20	823.120,55
3. Gesamtleistung	15.805.774,81	14.867.030,46
4. Sonstige betriebliche Erträge	294.445,84	269.469,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-7.742.295,63	-7.388.314,49
	-7.742.295,63	-7.388.314,49
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.369.535,22	-1.472.572,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-334.792,15	-339.580,49
davon für Altersversorgung	25.340,04	-1.812.152,60
	(2023: € 26.025,50)	
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	-3.897.527,67	-3.579.767,13
	-3.897.527,67	-3.579.767,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.166.877,13	-1.134.293,73
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53.145,65	21.310,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-857.372,82	-597.023,93
davon aus der Aufzinsung	0,00	
	(2023: € 699,80)	
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14.581,35	6.457,84
12. Ergebnis nach Steuern	770.384,33	652.716,46
13. Sonstige Steuern	-243.900,86	-240.657,49
14. Jahresüberschuss	526.483,47	412.058,97

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

I. Allgemeine Angaben

Die **Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH** hat ihren Sitz in Aschersleben und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Registernummer HR B 107639 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben (AGW) zum 31.12.2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Gewinn– und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und die Darstellungstetigkeit zum Vorjahr beibehalten.

Die auf den vorherigen Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet.

II. Angaben zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 „Anlagenspiegel“ zum Anhang dargestellt.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, ausgewiesen. Es handelt sich um erworbene Softwarelizenzen. Die betriebsübliche Nutzungsdauer beträgt 3 bzw. 5 Jahre.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu den Anschaffungs– und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige (gemäß § 253 Absatz 3 Satz 3 Handelsgesetzbuch) Abschreibungen angesetzt.

Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Ausnahme der in der Zeit von 1999 bis 2004 gewährten Investitionszulage (Sonderposten) von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Berichtsjahr wurden Fördermittel in Höhe von T€ 4.949 von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Abschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz wurden beibehalten (Artikel 67 Abs. 4 EGHGB). Auswirkungen auf das Jahresergebnis ergaben sich nicht mehr.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 40 oder 50 Jahre zugrunde gelegt, für Geschäfts– und andere Bauten 25 bzw. 33 Jahre, für technische Anlagen und Maschinen 5– 15 Jahre und für die Betriebs– und Geschäftsausstattung 3 – 12 Jahre.

Für ein Gebäude (Lauestraße 18/20) wurde die Restnutzungsdauer von 15 Jahren auf 25 Jahre erhöht. Grund sind hier umfangreiche Sanierungen im und am Gebäude, wie Anbau von Balkonen, grundlegende Innensanierung (Neugestaltung der Wohnraumzuschnitte, Erneuerung Elektrik, Sanitär, Fußböden, Decken und Wände). Die Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt ca. T€ 500. Im Vergleich dazu betrug der ursprüngliche Restbuchwert per 31.12.2024 ca. T€ 100.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten zwischen 251,00 Euro und 1.000,00 Euro wurden im Zugangsjahr als Sammelposten erfasst und werden über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Position „**Geleistete Anzahlungen**“ beinhaltet Nebenkosten für den Kauf von Gebäuden/Grundstücken in Höhe von T€ 3 (Vorjahr T€ 0).

Beteiligungen T€ 1.119 (Vorjahr T€ 969) sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Unter den Beteiligungen wird ein Geschäftsanteil von 50 % an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH, Aschersleben, ausgewiesen sowie ein Geschäftsanteil von 100% an der Havelnes GmbH, Aschersleben.

Das Eigenkapital der Photovoltaikgesellschaft beträgt T€ 697 und das Jahresergebnis T€ 27 gemäß dem vorläufigen, ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024.

Für die Havelnes GmbH beläuft sich das Eigenkapital auf T€ 303. Das vorläufige, ungeprüfte Jahresergebnis für das Jahr 2024 beträgt -T€ 67.

Umlaufvermögen

Die noch **nicht abgerechneten Betriebskosten** (Vorräte) wurden in Höhe der abrechenbaren Kosten abzüglich voraussichtlicher Leerstandskosten bilanziert.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit ihrem Nennwert bilanziert.

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 251 (Vorjahr T€ 212) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben (Mietforderungen T€ 92). Zweifelhafte Forderungen von nicht mehr wohnhaften Mietern wurden in Abhängigkeit der Anzahl rückständiger Mieten mit 40 % bzw. 70 % pauschal wertberichtigt (T€ 3). Des Weiteren erfolgten Abschreibungen auf sonstige Forderungen (T€ 8).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag der Saldierung von Pensionsverpflichtungen T€ 619 (Vorjahr T€ 657) mit dem Deckungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 670 (Vorjahr T€ 697).

Das Deckungsvermögen zum 31.12.2024 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (T€ 507) sowie verpfändeten Geldmarktd depotbestände bzw. Bankguthaben (T€ 163). Die Bewertung der Forderungen erfolgte zum Nennwert und der Depotbestände zum Kurswert.

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von T€ 18 wurden mit den Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 18) saldiert.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft zum 31.12.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	18.094	18.082
Jahresergebnis	526	412
	57.665	57.538

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB und nach § 268 Abs. 8 HGB entfällt auf den Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB. Für das Jahr 2024 ist dieser jedoch negativ (-T€ 4).

Sonderposten

Die auf nachträgliche Herstellungskosten an Wohngebäuden entfallenden Investitionszulagen sind in einem **Sonderposten** passiviert. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Restnutzungsdauer der begünstigten Wohngebäude.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden für dem Grunde oder der Höhe nach ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Bewertung erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck berechnet. Im Einzelnen wurden folgende Rechtsgrundlagen und Bewertungsparameter angesetzt:

	31.12.2024	31.12.2023
Angewandte Rechnungslegungsstandards	HGB	HGB
Rechnungszins	1,90%	1,82%
Gehaltstrend	2,00% p.a.	2,00% p.a.
Rententrend	1,00% p.a.	1,00% p.a.
Biometrische Rechnungsgrundlagen	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Fluktuationszinssatz	0,00% p.a.	0,00% p.a.

Die Rückstellungen T€ 815 (Vorjahr T€ 832) wurden in Höhe von T€ 619 (Vorjahr T€ 657) mit dem verpfändeten Deckungsvermögen verrechnet.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ergibt sich zwischen dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von € 0.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen die Rückstellungen für die Abschluß- und Prüfungskosten (T€ 45) sowie Aktenaufbewahrung (T€ 25).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die Besicherung sind in Anlage 2 „Verbindlichkeitspiegel“ zum Anhang dargestellt.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	X	
Sonstige Rückstellungen (Altersteilzeit)	X	

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden keine sonstige finanzielle Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse.

III. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die **Umsatzerlöse** (T€ 15.222 / Vorjahr: T€ 14.044) stammen aus Miet- und Pachterträgen sowie abgerechneten Betriebskosten (T€ 15.147 / Vorjahr: T€ 13.968) und aus der Betreuungstätigkeit (T€ 75 / Vorjahr: T€ 76).
- In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (T€ 294 / Vorjahr: T€ 269) sind enthalten Fördermittel (T€ 83 / Vorjahr: T€ 79), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden (T€ 64 / Vorjahr: T€ 41) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (T€ 54 / Vorjahr: T€ 54). Periodenfremde Erträge resultieren aus Zahlungseingängen auf bereits abgeschriebenen Mietforderungen (T€ 74 / Vorjahr: T€ 48).

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** (T€ 7.742 / Vorjahr: T€ 7.388) enthalten neben den Betriebs- und Heizungskosten (T€ 5.226 / Vorjahr: T€ 4.507) ebenso Kosten für Instandhaltung (T€ 2.458 / Vorjahr: T€ 2.834) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T€ 58 / Vorjahr: T€ 48).
4. Die Position **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** (T€ 3.898 / Vorjahr: T€ 3.580) enthält planmäßigen Abschreibungen i.H.v. T€ 3.523. Außerdem wurden außerplanmäßige Abschreibungen für zwei Objekte mit bereits erheblichem Leerstand i.H.v. T€ 375 vorgenommen (Vorjahr: T€ 60). Bei diesen wird mit einem (Teil-)Rückbau geplant.
5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (T€ 1.167 / Vorjahr: T€ 1.134) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts- und Verwaltungskosten (T€ 582 / Vorjahr: T€ 513), Verluste aus dem Buchwertabgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 334 / Vorjahr: T€ 324), Aufwendungen für Spenden/Sponsoring (T€ 113 / Vorjahr: T€ 120) sowie periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen (T€ 92 / Vorjahr: T€ 115).
6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** (T€ 857 / Vorjahr: T€ 597) beinhalten die Zinsleistungen für alle Darlehen und die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen T€ 18 (Vorjahr: T€ 16). Die Aufwendungen wurden mit den Erträgen aus dem Deckungsvermögen verrechnet (T€ 18 / Vorjahr: T€ 15).
7. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (T€ 15 / Vorjahr: T€ -7) beinhalten Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 39 (Vorjahr: T€ 81).

IV. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Im Jahresdurchschnitt wurden 27 Arbeitnehmer beschäftigt,

davon	4 gewerbliche Mitarbeiter
	23 kaufmännische Mitarbeiter

Zum Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2024 bestellt:

Herr Dipl. Ing. Mike Eley, Aschersleben

Einzelprokura wurde Herrn Lars Graefe erteilt.

Bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsleitung wird § 286 Abs. 4 HGB angewendet.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

Zusammensetzung des **Aufsichtsrates**:

Herr Schigulski, Benno (Vorsitzender bis 31.12.2024)	Kaufmännischer Angestellter
Frau Reinke, Elke (Vorsitzende ab 20.02.2025)	Elektroingenieurin
Herr Einecke, Adrian (bis 31.12.2024) (Stellvertretender Vorsitzender bis 31.12.2024)	Diplom-Pädagoge
Frau Dr. Mingramm, Monika (ab 01.01.2025) (Stellvertretende Vorsitzende bis 20.02.2025)	Fachärztin für Anästhesie
Herr Amme, Steffen	Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben
Frau Puchner, Gabriele	Lehrerin
Herr Adam, Wolfgang (bis 31.12.2024)	Diplom-Ingenieur
Herr Klar, Ralf (ab 01.01.2025)	Referent
Herr Knoche, Andreas (bis 31.12.2024)	Selbständiger Handwerksmeister
Herr Krebs, Michael (ab 01.01.2025)	Strafvollzugsbeamter

Mitglieder ohne Stimmberechtigung

Frau Rippich, Julia	Leiterin Dezernat III der Stadt Aschersleben
Herr Dirk Michelmann (ab 01.01.2025)	Leiter Dezernat I der Stadt Aschersleben

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2024 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 23 gebildet. Außerdem wurden im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 12 zurückgestellt.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag traten keine Ereignisse ein, welche wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis oder die zukünftige Entwicklung des Unternehmens haben.

ANHANG für das Geschäftsjahr 2024

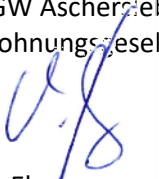
Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2024 (T€ 526) wie folgt zu verwenden:

T€ 400	– Ausschüttung an die Gesellschafterin.
T€ 126	– Einstellung in die Position „Andere Gewinnrücklagen“

Aschersleben, den 31.03.2025

AGW Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH



M. Eley
Geschäftsführer

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Zuschüsse	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024	im Geschäftsjahr	Abgang	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	360.785,24	0,00	0,00	0,00	0,00	360.785,24	306.538,71	33.932,00	0,00	340.470,71	20.314,53	54.246,53
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.473.289,88	171.566,03	7.120.396,81	1.822.104,28	1.031.549,15	169.911.599,29	84.123.069,01	3.546.791,21*	697.205,15	86.972.655,07	82.938.944,22	81.350.220,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.191.709,21	0,00	0,00	0,00	0,00	10.191.709,21	5.728.721,73	264.119,49	0,00	5.992.841,22	4.198.867,99	4.462.987,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.435.718,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.435.718,95	356.465,85	0,00	0,00	356.465,85	1.079.253,10	1.079.253,10
4. Technische Anlagen und Maschinen	233.842,04	0,00	0,00	0,00	0,00	233.842,04	46.030,51	11.329,00	0,00	57.359,51	176.482,53	187.811,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.676,14	70.197,97	0,00	0,00	0,00	581.874,11	392.954,33	41.355,97	0,00	434.310,30	147.563,81	118.721,81
6. Anlagen im Bau	4.645.160,84	12.486.875,37	-7.021.692,85	3.126.935,00	0,00	6.983.408,36	0,00	0,00	0,00	0,00	6.983.408,36	4.645.160,84
7. Bauvorbereitungskosten	226.986,61	18.267,89	-98.457,61	0,00	0,00	146.796,89	0,00	0,00	0,00	0,00	146.796,89	226.986,61
8. Geleistete Anzahlungen	100,00	3.124,33	-246,35	0,00	0,00	2.977,98	0,00	0,00	0,00	0,00	2.977,98	100,00
	182.718.483,67	12.750.031,59	0,00	4.949.039,28	1.031.549,15	189.487.926,83	90.647.241,43	3.863.595,67	697.205,15	93.813.631,95	95.674.294,88	92.071.242,24
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	969.473,69	150.000,00	0,00	0,00	0,00	1.119.473,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.119.473,69	969.473,69
	969.473,69	150.000,00	0,00	0,00	0,00	1.119.473,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.119.473,69	969.473,69
Anlagevermögen insgesamt	184.048.742,60	12.900.031,59	0,00	4.949.039,28	1.031.549,15	190.968.185,76	90.953.780,14	3.897.527,67	697.205,15	94.154.102,66	96.814.083,10	93.094.962,46
* davon außerplanmäßige Abschreibung								375.239,00				

Verbindlichkeitspiegel 2024

(Angaben in Euro)

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.322.202,71 * (32.479.297,28)	4.176.028,36 (4.446.773,76)	31.146.174,35 (28.032.523,52)	20.779.150,73 (17.811.959,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.688.471,26 * (2.750.000,00)	69.768,19 (67.235,88)	2.618.703,07 (2.682.764,12)	2.309.709,83 (2.384.986,11)
Erhaltene Anzahlungen	5.054.673,43 (5.335.595,08)	5.054.673,43 (5.335.595,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	443.677,20 (381.954,36)	443.677,20 (381.954,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.131,40 (0,00)	7.131,40 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.428.634,74 (1.091.509,57)	1.428.634,74 (1.091.509,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	16.670,65 (18.205,69)	16.670,65 (18.205,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtsumme	44.961.461,39 (42.056.561,98)	11.196.583,97 (11.341.274,34)	33.764.877,42 (30.715.287,64)	23.088.860,56 (20.196.946,07)

*Besicherung:

davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 457.530,04 (560.693,54)

davon - Grundschildlich: 37.553.143,93 (34.668.603,74)

davon - Mietzession: 16.447.340,26 (16.320.015,23)

davon - Abtretung Fördermittel: 1.500.000,00 (0,00)

Lagebericht 2024

A Grundlagen des Unternehmens

Allgemeine Unternehmensangaben

Die zum 01.01.1993 durch Umwandlung gebildete GmbH wurde am 15.11.1993 in das Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft wird im Handelsregister unter der NR.: 107639 beim Amtsgericht Stendal geführt. Sitz des Unternehmens ist seit November 1998 die Magdeburger Straße 28 in Aschersleben. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Aschersleben.

Der Gesellschaft obliegt im Rahmen der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung die Vermietung und Verpachtung von Wohnraum. Dabei werden neben eigenen Verwaltungseinheiten auch Wohnungen, Gewerbe und Garagen für Dritte bewirtschaftet.

Durch die Gesellschaft wurde zum Bilanzstichtag 31.12.2024 ein Bestand von 4.751 Vertrags-einheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Anzahl der Wohnungseinheiten	2.884	2.882	2.840	2.805
Anzahl der Gewerbe	71	75	75	79
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	567	545	578	546
Anzahl der Gärten	33	36	42	36
Anzahl der PKW-Stellplätze	932	949	969	977
Anzahl der eigenen Einheiten	4.487	4.487	4.504	4.443
Anzahl der fremd verwalteten WE	212	210	217	228
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	44	44	40	42
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	38	35	36	37
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	2	2	1	1
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	296	291	294	308
Gesamtbestand	4.783	4.778	4.798	4.751

Die Analyse der Gebäude bzw. Wohnungseinheiten nach Sanierungsgrad bzw. Bauweise stellt sich wie folgt dar:

Sanierungsgrad	2023		2024	
	Gesamt-WE	Leer-WE	Gesamt-WE	Leer-WE
Unsaniert	82	37	77	43
Teilsaniert	936	132	884	75
Voll saniert	1.822	55	1.844	41
	2.840	224	2.805	159

Bauweise	2023		2024	
	Gesamt-WE	Leer-WE	Gesamt-WE	Leer-WE
Plattenbau	1.776	145	1.746	111
Konventionell	1.064	79	1.059	48
	2.840	224	2.805	159

B Rahmenbedingungen und Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2024 weiterhin von einem krisengeprägten Umfeld beeinflusst. Trotz eines leichten Rückgangs der Inflation und eines Anstiegs der Lohneinkommen blieb eine spürbare Erholung des privaten Konsums aus.

Das verarbeitende Gewerbe, insbesondere die Automobil- und Chemieindustrie, verzeichnete aufgrund gestiegener Energiepreise und struktureller Veränderungen Einbußen in der Wettbewerbsfähigkeit. Zudem führten die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank zu einem deutlichen Rückgang der Investitionen im Wohnungsbau.

Laut dem Statistischen Bundesamt sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die konjunkturelle Perspektive bleibt durch geopolitische Risiken getrübt: Der anhaltende Krieg in der Ukraine und die Eskalation im Nahen Osten könnten die Energiepreise weiter beeinflussen. Zudem hat der Anstieg der Reallöhne bislang nicht zu einer Belebung des privaten Konsums geführt und konnte den Kaufkraftverlust der vergangenen Jahre nicht vollständig ausgleichen.

Für das Jahr 2025 erwarten Wirtschaftsinstitute eine langsame Erholung der Wirtschaftslage. So prognostiziert die Deutsche Bundesbank ein Wachstum des realen BIP von 0,2 % für 2025. Allerdings gibt es auch pessimistischere Einschätzungen: Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) rechnet für 2025 nur mit einem Wachstum von 0,1 %.

2. Branchenentwicklung 2024...

... in Deutschland

Im Jahr 2024 verzeichneten die Dienstleistungsbereiche in Deutschland insgesamt ein moderates Wachstum von 0,8 %. Allerdings zeigte sich innerhalb der Branche eine uneinheitliche Entwicklung: Während der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnierte, konnten insbesondere der Einzelhandel und Anbieter von Verkehrsdienstleistungen Zuwächse verbuchen. Demgegenüber verzeichneten der Kfz- und Großhandel sowie die Gastronomie Rückgänge im Vergleich zum Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister blieb ebenfalls unverändert. Insgesamt ging das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2% zurück.¹

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresverlauf 2024 um 170.000 Personen.² Allerdings nahm auch die Zahl der Arbeitslosen zu. Im März 2025 lag die Arbeitslosenquote bei 6,4 %, unverändert gegenüber dem Vormonat. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Arbeitslosen um 198.000 Personen. Demografisch bedingt wird das Erwerbspotenzial in Deutschland weiter sinken.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15.01.2025 – 019/25

² Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Presseinformation vom 23.09.2024

Nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) steigt die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 voraussichtlich um 180.000 Personen.³

Die Inflationsrate ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember einen Stand von 2,6 %. Im Jahresdurchschnitt lag die Inflationsrate bei 2,2 %.⁴

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden erhöhten sich im November 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Im Februar 2024 betrug der Anstieg 2,8 % im Vergleich zum Februar 2023.

Im Jahr 2024 führten die anhaltend hohen Baupreise und das schwierige Finanzierungsumfeld zu einem realen Rückgang der Bauinvestitionen um 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr.⁵ Diese Entwicklung ist unter anderem auf abrupte Förderstopps und verschärfte Förderbedingungen zurückzuführen, die das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung beeinträchtigt haben. Zusätzlich führten die gestiegenen Zinsen zu hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau. Erst gegen Ende des Jahres 2024 zeigte sich eine leichte Stabilisierungstendenz. Dennoch verzeichneten die Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2024 einen Rückgang von 5,0 %. Obwohl der Bedarf an Wohnraum aufgrund der starken Zuwanderung weiterhin hoch bleibt, dürfte der Wohnungsbau aufgrund der genannten Probleme weiterhin deutlich ausgebremst werden. Prognosen zufolge könnten die Investitionen im Wohnungsbau im Jahr 2025 um weitere 0,3 % zurückgehen. Erst für das Jahr 2026 wird eine Trendwende mit einem Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen erwartet.⁶

... in Sachsen-Anhalt

Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete Sachsen-Anhalt einen preisbereinigten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, während deutschlandweit ein Rückgang von 0,2 % zu beobachten war. Besonders betroffen war das verarbeitende Gewerbe, insbesondere die chemische Industrie, Pharmazie sowie die Gummi- und Kunststoffherstellung, die erhebliche Umsatzeinbußen hinnehmen mussten.⁷

Die Verbraucherpreise in Sachsen-Anhalt stiegen im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr. Haupttreiber dieser Entwicklung waren unter anderem Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke, deren Preise überdurchschnittlich zulegten. Im Oktober 2024 mussten Verbraucher beispielsweise für Butter 39,4 % mehr bezahlen als im gleichen Monat des Vorjahres. Die Energiepreise hingegen zeigten eine leichte Entspannung.⁸

Die Bauwirtschaft in Sachsen-Anhalt erzielte im Jahr 2024 einen nominalen Umsatzanstieg von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr. Preisbereinigt bedeutete dies jedoch einen Rückgang um 4,2 %.

³ Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Presseinformation vom 23.09.2024

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 16.01.2025 – 020/25

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 25.02.2025 – 069/25

⁶ Ifo Institut, Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2024

⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung vom 24.09.2024

⁸ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung vom 30.10.2024

Besonders der Wohnungsbau war mit einem realen Umsatzrückgang von 24,9 % stark betroffen. Im Gegensatz dazu verzeichnete der Straßenbau einen nominalen Umsatzzuwachs von 18,2 %.⁹

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt sank im Jahresdurchschnitt 2024 um 4.400 Personen auf 989.100, was einem Rückgang von 0,4 % entspricht. Dieser Abwärtstrend setzte sich damit im Vergleich zum Vorjahr fort. Rückgänge waren insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft sowie im Produzierenden Gewerbe zu verzeichnen, während der Dienstleistungssektor leichte Zuwächse verbuchte.

Die Bevölkerungszahl Sachsen-Anhalts verringerte sich im ersten Halbjahr 2024 um 5.499 Personen und lag Ende Juni bei 2.139.071 Einwohnern. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf ein Geburtendefizit von 11.057 Personen zurückzuführen. Der Salzlandkreis verzeichnete dabei mit einem Verlust von 916 Personen (-0,49 %) den höchsten Bevölkerungsrückgang.

Langfristige Prognosen deuten auf einen weiteren Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt hin. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose sagt bis 2035 für die Landkreise Mansfeld-Südharz und Dessau-Roßlau Rückgänge von 19 % bzw. 18 % voraus. Für den Salzlandkreis wird ein Bevölkerungsverlust von bis zu 17 % prognostiziert. Zudem wird erwartet, dass das Durchschnittsalter bis 2035 auf 49,1 Jahre ansteigt (2019: 47,1 Jahre).

Wohnungsknappheit wie in den Ballungszentren Hamburg, München oder Berlin besteht in Sachsen-Anhalt rein mengenmäßig nicht. Der Wohnungsrückbau wird vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung jedoch weiterhin ein Instrument der Marktberreinigung sein. Dennoch besteht auch in Regionen mit schrumpfender Bevölkerungszahl Neubaubedarf. Hauptgrund ist der Wunsch nach individuellem Wohnen, der durch Bestandsobjekte nur begrenzt erfüllt werden kann.

Die Entwicklung in Aschersleben

Laut der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt wird für die Stadt Aschersleben bis zum Jahr 2035 ein Bevölkerungsrückgang von etwa 16 % erwartet. Rückblickend zeigt sich jedoch, dass die realen Bevölkerungsverluste bislang geringer ausfielen als prognostiziert. Vor diesem Hintergrund ist die kontinuierliche Stärkung der Kernstadt von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig gilt es, auch die peripher gelegenen Wohngebiete mit hoher Aufenthaltsqualität und grüner Infrastruktur in die strategische Stadtentwicklung einzubeziehen.

Aschersleben verzeichnet weiterhin einen moderaten Rückgang der Einwohnerzahlen. Zum Jahresende 2024 wurden nach Angaben der Stadtverwaltung noch 26.616 Personen gezählt.

Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnumfeldes wurden auch im Jahr 2024 zentrale Bauprojekte weitergeführt. Im Bereich der Einfahrtstraße zur Innenstadt wurde die Hohe Straße 21 im Teilabschnitt fertiggestellt (Hinterhaus „Am Grauen Hof 5“). Auch der Lückenschluss

⁹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 336/2024 vom 20.11.2024

Hinterbreite 5–7 schreitet sukzessive voran. Die Fertigstellung der drei Wohnhäuser ist für Ende 2025 geplant.

Besondere Beachtung findet das Thema Energieeffizienz. Nach der erfolgreichen Übergabe des ersten energieautarken Wohngebäudes in der Kopernikusstraße 10–16 konnte im Jahr 2024 auch das zweite Objekt, Kopernikusstraße 2–8, an die Mieter übergeben werden. Ein drittes Gebäude befindet sich derzeit in der Umsetzung und soll Ende 2025 bezugsfertig sein. Für alle drei Gebäude wird ein Energieautarkiegrad von rund 60 % angestrebt. Die bisherigen Monitoring-Ergebnisse bestätigen die Einhaltung der prognostizierten energetischen Zielwerte.

Ziel bleibt es, ein zukunftsfähiges Wohnumfeld zu gestalten, das generationenübergreifendes Wohnen, Freizeit- und Erholungsflächen sowie eine gute infrastrukturelle Anbindung vereint. Besonders die Nähe zum Stadtzentrum stellt einen häufig genannten Standortvorteil dar, der in den Vermarktungsgesprächen mit potenziellen Mietparteien regelmäßig hervorgehoben wird.

Diese Qualitäten finden sich auch in weiten Teilen unseres Bestandsportfolios wieder. Angesichts steigender Energiepreise gewinnen nachhaltige Wohnlösungen zunehmend an Bedeutung. Durch den Einsatz energieeffizienter Bauweise und erneuerbarer Energien kann der Verbrauch fossiler Energieträger gesenkt werden. Gleichzeitig bietet das Modell der Pauschalmiete unseren Mietern eine verlässliche und planbare Größe für ihre monatlichen Wohnkosten.

2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche

2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung

	2023	2024	Veränderung
Sollmiete (Grundmiete), Gebühren, Pachten	10.672,5 T€	10.936,4 T€	263,9 T€
Soll – Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung	5.335,6 T€	5.054,7 T€	-280,9 T€
Miet- und sonstige Erlösschmälerungen	-340,6 T€	-295,6 T€	45 T€
Gesamt	15.667,5 T€	15.695,5 T€	28 T€

Die dargestellten Beträge entsprechen den tatsächlichen Sollstellungen in der Mietenbuchhaltung.

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

Stichtag	Anzahl (WE)	Erlösschmälerung (TEUR)
31.12.2020	179	313
31.12.2021	203	347
31.12.2022	233	365
31.12.2023	224	340
31.12.2024	159	296

Der Anteil der vermietbaren Wohnungen zum 31.12.2024 betrug 64 Wohnungen; 95 Einheiten standen aufgrund Sanierung, Abriss oder Verkauf leer.

2.3. Mietpreisentwicklung

Basierend auf den Sollmieten des vermietbaren Bestandes an Wohn- und Gewerbeeinheiten wurde für den Dezember 2024 eine durchschnittliche Miete von 5,42 €/m² Wohn- und Nutzfläche erzielt.

Vollsanierte Wohnungen im Alt- und Neubausegment im mittleren und oberen Preissegment erfreuen sich insbesondere in zentralen Lagen weiterhin großer Beliebtheit. Dies wird durch Analysen des Vermietungsservice sowie die rege Vermietungstätigkeit im Rahmen laufender Bauprojekte bestätigt. Besonders die innovativen Bauvorhaben in der Kopernikusstraße und Keplerstraße stoßen auf großes Interesse.

Zudem besteht ein anhaltender Bedarf an altersgerechtem und barrierearmem Wohnraum. Die demografische Entwicklung sowie der steigende Wunsch nach kleineren Wohnungen bis 60 m² – insbesondere für Singlehaushalte – führen dazu, dass dieses Segment in allen Preisklassen stark gefragt ist.

Um den aktuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, liegt der Fokus auf einer modernen Gestaltung des Bestands. Dies umfasst unter anderem die Anpassung der Grundrisse an barrierearme und teilweise barrierefreie Strukturen sowie energetische Sanierungen nach den

neuesten Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Der verstärkte Einsatz effizienter Heiz- und Warmwassersysteme unterstützt dabei eine nachhaltige und klimapositive Entwicklung.

Zur Minimierung von Leerstandszeiten kommen verschiedene Vermarktungsstrategien zum Einsatz. Neben der Präsenz auf Online-Plattformen, Werbeanlagen und in der regelmäßig erscheinenden Kundenzeitschrift werden auch zeitlich begrenzte Rabattaktionen mit Grundmietenerlass angeboten. Zusätzlich dienen Veranstaltungen wie After-Work-Events als Plattform zur Vorstellung aktueller Bauprojekte. Diese Maßnahmen stoßen auf breite Resonanz und werden von Bürgerinnen und Bürgern aller Altersgruppen positiv aufgenommen.

2.4. Angaben zum Personalbereich

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Personalbestands im Vergleich der letzten fünf Jahre:

	Verwaltung	davon Angestellte	davon Auszubildende	Handwerker
2019	27 (26)	26 (25)	1 (1)	4 (4)
2020	26 (25)	24 (23)	2 (2)	4 (4)
2021	25 (23)	23 (21)	2 (2)	4 (4)
2022	26 (24)	24 (22)	2 (2)	4 (4)
2023	27 (26)	26 (25)	1 (1)	4 (4)
2024	25 (25)	23 (23)	2 (2)	4 (4)

() aktiv Beschäftigte

Zum Stichtag 31.12.2024 waren 29 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, davon ein Mitarbeiter in Teilzeit.

2.5. Bautätigkeit, Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau	Instandsetzung / Modernisierung	Instandhaltung / Freiflächen- gestaltung	Gesamt
2020	-	3.294 T€	2.429 T€	5.723 T€
2021	2.182 T€	2.633 T€	2.490 T€	7.305 T€
2022	1.302 T€	4.160 T€	3.130 T€	8.592 T€
2023	352 T€	5.356 T€	2.833 T€	8.541 T€
2024	1.341 T€	8.019 T€	2.458 T€	11.818 T€

Zusätzlich wurden 18 T€ (Vorjahr: 125 T€) in die Vorbereitung zukünftiger Baumaßnahmen investiert.

Seit 1991 wurden rund 206 Mio. € in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Im Jahr 2024 konnte das energieautarke Pilotprojekt „Kopernikusstraße 4-8“ erfolgreich an die Mieter übergeben werden. Parallel dazu begannen die Abbruch- und Rohbauarbeiten am dritten Gebäude in der Keplerstraße 4-10, das ebenfalls unter den Gesichtspunkten der Energieautarkie und des nachhaltigen Bauens umgestaltet wird.

Darüber hinaus wurden die Restaurierungsmaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden in der Hohen Straße 19 und 21 konsequent fortgeführt. Zudem konnte das Bauprojekt „Lauestraße 18/20“ planmäßig abgeschlossen und die neuen Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Neben diesen wertsteigernden Investitionen wurden auch 2024 wieder verstärkt Instandhaltungsmaßnahmen in Bestandsobjekten durchgeführt, um die Wohnqualität langfristig zu sichern.

Zur nachhaltigen Finanzierung unserer Bautätigkeiten nutzen wir neben klassischen Darlehen auch Fördermittel und Baukostenzuschüsse. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren für energetische Sanierungen KfW-Darlehen in Anspruch genommen, wodurch Tilgungszuschüsse gewährt wurden.

Im Folgenden eine Darstellung der letzten fünf Geschäftsjahre:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Abbruch/Aufwertung	Tilgungszuschüsse (KfW)
2019	1.109 T€	0 T€	0 T€
2020	507 T€	0 T€	188 T€
2021	408 T€*	33 T€	0 T€
2022	704 T€	33 T€	0 T€
2023	2.101 T€	79 T€	0 T€
2024	4.949 T€**	69 T€	0 T€

*davon 10 T€ in den Abgängen ausgewiesen

** davon 1.822 T€ für im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossene Baumaßnahmen

Insgesamt wurden uns in den Jahren 1990 – 2024 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 26,9 Millionen Euro, davon Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadtumbau-Ost in Höhe von 4,5 Millionen Euro, bewilligt.

2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen

Wir bewirtschaften neben eigenen Beständen auch Objekte Dritter. Nachfolgend eine Übersicht dazu:

	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen	224	212	210	217	228
Gewerbe	45	44	44	40	47
Gärten	2	2	2	1	1
Nutzungsverträge Garagen	37	38	35	36	37
Gesamt	308	296	291	294	313

Im Rahmen der Fremdverwaltung übernehmen wir sämtliche administrativen und operativen Aufgaben im Mietverhältnis. Dazu zählen der Abschluss von Mietverträgen, die Klärung auftretender Anliegen sowie die Veranlassung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen. Zudem führen wir die Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern durch und gewährleisten eine lückenlose Buchführung. Die Abrechnung aller Einnahmen und Ausgaben erfolgt transparent und direkt an den jeweiligen Eigentümer.

3. Lage des Unternehmens

3.1. Vermögenslage

	31.12.2020 T€	31.12.2021 T€	31.12.2022 T€	31.12.2023 T€	31.12.2024 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	85.777	87.555	90.997	93.095	96.814
Umlaufvermögen	5.353	4.788	5.897	7.620	6.873
Rechnungsabgrenzungs- posten	2	6	21	2	1
Aktiver Unterschiedsbetrag	38	25	24	40	51
Gesamtvermögen	91.170	92.374	96.939	100.757	103.739

PASSIVA					
Eigenkapital	56.569	57.134	57.501	57.538	57.665
Sonderposten Inv.-zulage	1.053	999	945	891	837
Rückstellungen					
- langfristig	94	123	146	175	196
- mittel- und kurzfristig	356	144	109	96	80
Verbindlichkeiten					
- langfristig	15.487	15.649	19.057	20.197	23.089
- mittel- und kurzfristig	17.611	18.325	19.181	21.860	21.872
Gesamtkapital	91.170	92.374	96.939	100.757	103.739

Im Geschäftsjahr 2024 setzte sich das kontinuierliche Wachstum des Anlagevermögens fort. Die Zunahme resultiert maßgeblich aus nachhaltigen Investitionen in Höhe von 9.360 T€ (Vorjahr: 5.708 T€).

Die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH blieb unverändert bei 266 T€. Die Beteiligung an der Havelnes GmbH wurde durch eine Kapitaleinlage in Höhe von 150 T€ erhöht und beträgt nun 854 T€. Zum Vermögen dieser Gesellschaft gehören unter anderem die Wohngebäude „Hinter der Salpeterhütte 10/11“ sowie „Vor dem Steintor 3“. In Verbindung mit den angrenzenden Flächen des „Juckenackschen Hofes“ (Luisenpromenade / Karlstraße), die sich im Eigentum der AGW befinden, ist eine umfassende städtebauliche Entwicklung der Gesamtfläche geplant.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenmittelquote	63,2 %	62,9 %	60,3 %	58,0 %	56,4 %
Buchwert je m ² Wohnfläche	464 €	470 €	469 €	489 €	499 €
Verschuldung je m ² Wohnfläche	168 €	174 €	197 €	212 €	229 €

3.2. Finanzlage

Im Berichtsjahr wurden die Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Wesentlichen zur Kredittilgung und für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen verwendet.

Ausgewählte Kennziffern der Finanzlage

	2020	2021	2022	2023	2024
Zinsaufwand / m ² Gesamtfläche	2,15 €	2,01 €	2,08 €	3,38 €	4,76 €
Zinsaufwand in Re- lation zur Sollmiete	3,9 %	3,5 %	3,5 %	5,6 %	7,7 %
Planmäßiger Kapi- taldienst in Rela- tion zur Sollmiete	30,2 %	28,5 %	29,0 %	33,9 %	32,0 %
Fremdkapitalkos- tensatz	1,4 %	1,2 %	1,1 %	1,7 %	2,2 %

Geschäfte mit Finanzderivaten wurden im abgelaufenen Wirtschaftsjahr nicht getätigt und sind auch künftig nicht beabsichtigt.

3.3. Ertragslage

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Gesamtleistung und sonstige betriebliche Erträge	14.404	13.928	14.221	15.137	16.100
Instandhaltung, Betriebs- kosten, sonstige Aufwendun- gen Hausbewirtschaftung, Grundsteuern	-6.162	-6.682	-6.933	-7.629	-7.986
Personalaufwand	-1.697	-1.532	-1.671	-1.812	-1.704
Abschreibungen	-3.899	-3.436	-3.575	-3.580	-3.898
Sonstige betriebliche Auf- wendungen	-1.111	-993	-758	-1.134	-1.167
Zinsen und ähnliche Erträge	3	1	4	21	53
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	-405	-363	-377	-597	-857
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-75	-84	-68	6	-15
Jahresüberschuss	1.058	839	843	412	526

Im Geschäftsjahr 2024 stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 15.147 T€ (Vorjahr: 13.968 T€). Wesentlich Einfluss auf die Erhöhung haben die Umsatzerlöse aus den Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2023. Die reine Nettokaltmiete stieg um 264 T€ auf

10.936 T€. (Vorjahr: 10.673 T€). Ein deutlicher Kostenanstieg war wiederholt bei den Betriebskosten zu verzeichnen, die sich auf 5.226 T€ erhöhten (Vorjahr: 4.507 T€). Haupttreiber dieser Entwicklung waren ebenfalls wieder gestiegenen Energiepreise im Jahr 2024.

Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung verzeichneten mit 2.458 T€ einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (2.833 T€), verbleiben jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Die anstehende zweite Sanierungswelle wird das Unternehmen in den kommenden Jahren intensiv beschäftigen und erfordert kontinuierliche Investitionen in die Bestandsgebäude.

Die in den 1990er Jahren durchgeführten Erstmodernisierungen zeigen zunehmend einen wachsenden Bedarf an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht aktivierungsfähig sind. Dies wird langfristig eine kontinuierliche Anpassung der Investitionsstrategie erforderlich machen, um den Werterhalt und die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilienbestände sicherzustellen.

Im Jahr 2024 erfolgten die Fertigstellungen der Gebäude Kopernikusstraße 4-8 und Hohe Straße 19. Die planmäßigen Abschreibungen blieben jedoch nahezu konstant und erreichten einen Wert von 3.522 TEUR (Vorjahr: 3.520 TEUR). Die Prüfung des Anlagevermögens auf den niedrigeren beizulegenden (Teil)Wert (Niederstwerttest) ergaben zum 31.12.2024 außerplanmäßige Abschreibungen für zwei Objekte i.H.v. 375 TEUR (Vorjahr: 60 TEUR). Bei beiden Gebäuden ist ein (Teil-)Rückbau in Planung.

Ausgewählte Ertragskennziffern

	2020	2021	2022	2023	2024
Leerstandsquote	6,13 %	7,03 %	8,08 %	7,89 %	5,67 %
Wiedervermietungsquote	0,93	0,81	0,94	0,91	1,17
Kosten der Instandhaltung / m ² Gesamtfläche	13,48 €	14,09 €	17,69 €	16,11 €	13,93 €

C Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Auch im Jahr 2024 lag unser strategischer Schwerpunkt auf dem Quartier I im Norden von Aschersleben. Im November konnten wir dort die Wohnungen des zweiten energieautark sanierten und CO₂-neutral betriebenen Gebäudes in der Kopernikusstraße 4-8 an die neuen Mieter übergeben. Basierend auf den Auswertungen der Monitoring-Daten des ersten Gebäudes gehen wir davon aus, dass auch hier die prognostizierten Autarkiewerte erreicht werden.

Im Anschluss daran haben die Sanierungsarbeiten am dritten Gebäude in der Keplerstraße 4-10 begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen, sodass die Wohnungen termingerecht an die Mieter übergeben werden können.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Quartier I setzen wir auf eine familienfreundliche sowie altersgerechte Gestaltung der Wohngebäude. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt vorrangig an Familien, wobei ein gezielter Anteil der neuen Mieter aus anderen Regionen nach Aschersleben ziehen soll. Das Konzept des Mehrgenerationenwohnens wird als integraler Bestandteil der Quartiersentwicklung etabliert. Neben der Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen sind auch Begegnungsstätten für Seniorennachmittage sowie gastronomische Angebote wie Bars und Cafés geplant, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Parallel zu dieser Quartiersentwicklung treiben wir die Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt mit Nachdruck voran. In der Hohen Straße, der zentralen Einfahrtsstraße nach Aschersleben, wurde das Gebäude mit der Hausnummer 19 erfolgreich saniert und an neue gewerbliche sowie private Nutzer übergeben. Zudem laufen die Arbeiten an der Hohen Straße 21 weiter. Die ersten Gewerbeeinheiten im Bereich „Am Grauen Hof“ wurden bereits Ende 2024 bezogen, während die Gewerbeflächen im Vorderhaus im zweiten Quartal 2025 übergeben werden.

Ein weiteres bedeutendes Bauprojekt stellt die Hinterbreite 5-7 dar. Nach der Fertigstellung der Tiefgarage wurden die Rohbauarbeiten zügig vorangetrieben. Ende 2024 konnte für das Hinterhaus bereits das Richtfest gefeiert werden, während die beiden Vorderhäuser Anfang 2025 ihre Dachstühle erhielten. Die Fertigstellung der 20 Wohnungen sowie der Gewerbeeinheiten ist für Ende 2025 geplant.

Für das Jahr 2025 haben wir Investitionen in unseren Immobilienbestand in Höhe von insgesamt 9.695 TEUR vorgesehen. Darüber hinaus sind 100 TEUR für Grundstücksankäufe und weitere 2.525 TEUR für die laufende Instandhaltung der Wohnungen sowie für Quartiersentwicklungen eingeplant. Zudem sind für den Rückbau der Armstrongstraße 33-39 Mittel in Höhe von 310 TEUR vorgesehen.

Um langfristig hochwertigen und modernisierten Wohnraum bereitstellen zu können, sind moderate Mietanpassungen erforderlich. Insbesondere vor dem Hintergrund steigender Baukosten müssen auch die Mieten diesem wirtschaftlichen Trend folgen. Daher werden wir weiterhin eine maßvolle Anpassung der Mietpreise innerhalb unseres Bestandes vornehmen. Im Jahr

2024 führten Mietanpassungen in verschiedenen Objekten zu einer Erhöhung der Jahres-Sollmiete um etwa 80 TEUR. Mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 5,42 Euro pro Quadratmeter (Stand Dezember 2024) befinden wir uns in Sachsen-Anhalt weiterhin auf einem moderaten Niveau. In anderen Regionen des Bundeslandes sowie in Ballungsräumen werden bereits Durchschnittsmieten von 6,00 Euro pro Quadratmeter erreicht.

Die finanzielle Basis unserer vielfältigen Projekte wird maßgeblich durch die kontinuierliche Verbesserung des Cashflows gesichert. Durch gezielte Sanierungsmaßnahmen und Mietanpassungen können die Umsätze stabil gehalten und sogar leicht gesteigert werden. Angesichts neuer Darlehensaufnahmen und eines herausfordernden Finanzierungsumfelds liegt unser besonderes Augenmerk auf der Einhaltung des planmäßigen Kapitaldienstes im Verhältnis zur Sollmiete. Dieser Wert sank im Jahr 2024 auf 32,0 % nach 33,9 % im Jahr 2023. Durch die vorzeitige Ablösung von Darlehen verfolgen wir das Ziel, unsere Verschuldung nachhaltig zu reduzieren und gleichzeitig hohe Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Zudem setzen wir verstärkt auf die Nutzung von Fördermitteln für Bauprojekte in Sanierungsgebieten, um die wirtschaftlichen Herausforderungen denkmalgeschützter Gebäude zu kompensieren.

Die wesentlichen Kennzahlen bestätigen die solide wirtschaftliche Lage der AGW. Im Berichtsjahr konnten wir unseren Umsatz erneut steigern, während der Leerstand signifikant reduziert wurde. Dennoch beobachten wir eine zunehmende Herausforderung bei der Vermietung von Wohnungen in höheren Etagen von Plattenbauten (4. und 5. Obergeschoss) sowie von Einheiten ohne Balkon. Um diese Objekte langfristig attraktiver zu gestalten, sind innovative Konzepte und gezielte Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Je nach Machbarkeit werden wir einzelne Wohnungen individuell modernisieren, um den steigenden Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Für das Jahr 2025 rechnen wir mit einem moderaten Anstieg der Sollmieten auf rund 11.000 TEUR. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung erwarten wir für die kommenden Geschäftsjahre weiterhin positive Jahresüberschüsse. Die seit Anfang 2023 gestiegenen Zinsen wirken sich jedoch dämpfend auf die im Wirtschaftsplan prognostizierten Werte aus. Aktuell planen wir für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von etwa 402 TEUR. Für die Jahre 2026 bis 2028 prognostizieren wir Jahresüberschüsse im Bereich von 370 bis 550 TEUR.

D Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und prägt maßgeblich unsere Bau- und Sanierungsprojekte. Bereits mit dem Projekt "Vor dem Wassertor 19/19a" haben wir begonnen, verstärkt nachhaltige Konzepte zu implementieren. Das Gebäude "Vor dem Wassertor 19a" ist unser erstes Wohnobjekt, in dem rund 50 % des Energiebedarfs durch eine Photovoltaikanlage gedeckt werden. Die Beheizung erfolgt ausschließlich mit Strom, sodass keine fossilen Energieträger benötigt werden. Ergänzend beziehen wir für den zusätzlichen Strombedarf zertifizierten Ökostrom von der Stadtwerke Aschersleben GmbH, wodurch das Gebäude CO₂-neutral betrieben wird.

Dieses Konzept haben wir in unserem Pilotprojekt Kopernikusstraße 10–14 weiterentwickelt, wo mittlerweile bis zu 60 % des Gesamtenergieverbrauchs durch Photovoltaik gedeckt werden können. 2025 wurde mit der Kopernikusstraße 4–8 ein weiteres Gebäude nach diesem Modell saniert, und ein drittes befindet sich derzeit in der Umsetzung mit geplanter Fertigstellung Ende 2025.

Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist das "Cradle to Cradle"-Prinzip, das auf die Nutzung gesunder, nachhaltiger und vollständig wiederverwendbarer Rohstoffe setzt. Seit 2022 sind wir Mitglied der Organisation "Cradle to Cradle – Wiege zur Wiege e.V." (C2C NGO) sowie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), um unser Wissen kontinuierlich zu erweitern und nachhaltige Innovationen in unseren Projekten zu fördern. Im Rahmen der Sanierung der Kopernikusstraße 10–14 haben wir erstmals gezielt Cradle to Cradle-zertifizierte Materialien wie Deckenplatten, Fußbodenbeläge, Fliesen und Fassadenelemente eingesetzt. Diese gewonnenen Erkenntnisse fließen nun sukzessive auch in die Instandhaltung unserer Bestandsgebäude ein.

Ein weiterer Meilenstein unserer Nachhaltigkeitsstrategie im Bausektor ist für das Jahr 2026 geplant: Dann beabsichtigen wir, den ermittelten Rohstoffrestwert unserer energieautarken Gebäude in der Bilanz zu erfassen. Dieser Schritt ist eine logische Konsequenz unseres ganzheitlichen Denkens und soll verdeutlichen, dass abgeschriebene Gebäude nicht wertlos sind, sondern künftig als Ressourcenspeicher dienen können.

Die Bewertung des Rohstoffrestwertes erfolgt durch die EPEA GmbH – einem renommierten Partner im Bereich Cradle-to-Cradle-Zertifizierung und zirkulärer Wertschöpfung. Auch für Mieter ergeben sich daraus potenzielle Vorteile: Da der Rohstoffwert nicht der klassischen Abschreibung unterliegt, kann dies die Wirtschaftlichkeitsberechnung langfristig positiv beeinflussen.

Bislang liegen hierzu weder vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) noch vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) offizielle Stellungnahmen oder Empfehlungen vor. Dennoch sind wir überzeugt, dass die Bilanzierung von Rohstoffwerten ein zentraler Bestandteil künftiger Bewertungs- und Nachhaltigkeitsprozesse werden wird.

Um Nachhaltigkeit ganzheitlich in unserem Unternehmen zu verankern, haben wir 2024 die interne Arbeitsgruppe "The GreenTeam" gegründet. Mitarbeiter aus verschiedenen Bereichen entwickeln hier praxisnahe Lösungen, um Nachhaltigkeitskonzepte in den Unternehmensalltag zu integrieren – von ressourcenschonender Reinigung bis hin zur Auswahl gesunder Baustoffe.

Auch über unsere Bau- und Sanierungsprojekte hinaus setzen wir auf nachhaltige Maßnahmen: Unser Unternehmensfuhrpark besteht seit über sechs Jahren überwiegend aus Elektrofahrzeugen, und unser Bürobetrieb ist weitgehend papierlos organisiert. Rechtliche Rahmenbedingungen verhindern bislang eine vollständige Umsetzung, jedoch konnten wir den Papierverbrauch bereits um 50 % senken. Zudem verwenden wir ausschließlich Recyclingpapier und setzen auf emissionsarme Tintenstrahldrucker.

Nachhaltigkeit spiegelt sich zudem in unseren Partnerschaften wider: Wir arbeiten aktiv mit unseren Dienstleistern, beispielsweise für die Treppenhausreinigung, daran, den Einsatz von Cradle to Cradle-zertifizierten Reinigungsmitteln voranzutreiben. Auch in der Beschaffung legen wir Wert auf nachhaltige Produkte – etwa biologisch abbaubare Verpackungen für Werbeartikel oder umweltfreundliche Materialien für Büromaterialien.

Obwohl der Nachhaltigkeitsgedanke in der Bauwirtschaft zunehmend an Bedeutung gewinnt, stellen wir fest, dass viele ausführende Unternehmen noch über wenig Erfahrung in diesem Bereich verfügen. Die Energiewende und die politischen Rahmenbedingungen führen jedoch zu einem langsam einsetzenden Wandel. Durch konsequentes Einfordern nachhaltiger Produkte und Leistungen können wir dazu beitragen, dass sich dieser Trend weiter verstärkt und ein nachhaltiger Wandel in der Baubranche vorangetrieben wird.

E Chancen– und Risikobericht

1. Demographischer Wandel

Die (prognostizierte) demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt und demzufolge auch in Aschersleben stellt mittel- und langfristig ein Risiko hinsichtlich der Leerstandsentwicklung dar.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der Innenstadt. Die Vorbereitungen für umfassende Sanierungen im Zentrum Ascherslebens, die teils an einen Neubau heranreichen, laufen parallel. Die Entwicklung und Sanierung des Zentrums sehen wir als große Chance für die Zukunft, da unsere Erfahrungen sich mit der Realität decken und die Nachfrage nach gut saniertem Altbau im Zentrum der Stadt ungebrochen anhält. Hierfür sind wir auch ständig auf der Suche nach attraktiven Standorten, um neue Wohnquartiere zu erschließen.

Die zentrumsnahen Wohnquartiere, wie das „Quartier I“ im Bereich „Steißfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße“ bleiben gleichzeitig auf unserer Agenda. Moderne, anspruchsvoll sanierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung neben zeitgemäß sanierten Wohnungen sollen hier ein Gleichgewicht der Mieter herbeiführen. Darüber hinaus müssen Funktionsflächen für die weitergehende Betreuung geschaffen werden – angefangen von der Kindertagesstätte über eine Tagespflegeeinrichtung bis hin zum „Dementen Wohnen“ sollen vereint in einem

Wohngebiet die Bürger zusammenführen. Dieses sogenannten Mehrgenerationen-Wohnen wird zukünftig ein wichtiger Bestandteil unserer Entwicklungstätigkeit sein.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Energiepreise ist die Nachfrage nach energieeinsparendem Wohnen gestiegen. Unsere Sanierungsprojekte im Quartier I mit der Kopernikusstraße 4-8, 10-14 und der Keplerstraße 4-10 sollen hier wegweisend sein. Diese Objekte werden ausschließlich mit Strom beheizt. Dieser wiederum wird zu einem Anteil von ca. 60% aus einer Photovoltaikanlage gewonnen, welche auf bzw. am Gebäude installiert sind. Mittels einer über einen bestimmten Zeitraum festgeschriebenen Pauschalmiete wollen wir damit zeigen, dass es möglich ist, individuelles Wohnen und stabile Mietpreise zu vereinen. Dabei steht der Einsatz von Low-Tech-Lösungen im Vordergrund, um steigenden Wartungskosten entgegen zu wirken. Mit einem Neubau auf dem Grundstück der ehemaligen Kaufhalle „Keplerstraße 2a“ soll das „Quartier I“ abgeschlossen werden. In diesem Neubau können die oben angesprochenen Funktionsbereiche mit modernem Wohnraum vereint werden.

Wir setzen auf die Quartiersentwicklung von vorhandenem Wohnraum in der Innenstadt und in den Randgebieten, um innovative und individuell gestaltete Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung – auch jeden Alters – zu schaffen und unser Portfolio ausgeglichen zu gestalten.

2. Forderungsausfall der Mieten

Unser konsequentes und nachhaltiges Forderungsmanagement trägt maßgeblich dazu bei, dass der Forderungsausfall bei Mietzahlungen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau bleibt. Eine frühzeitige Intervention bei Zahlungsrückständen sowie die umgehende Einleitung gerichtlicher Maßnahmen und Zwangsvollstreckungen wirken einer weiteren Verschuldung der Mieter entgegen.

Aktuell entfallen rund 20 % der offenen Mietforderungen auf aktive Mietverhältnisse (57 TEUR von insgesamt 272 TEUR). Die verbleibenden Forderungen werden entweder durch Ratenzahlungsvereinbarungen kontinuierlich reduziert oder sind Gegenstand langfristiger gerichtlicher Verfahren mit anschließender Titulierung und fortlaufender Beitreibung. Zudem zeigen koordinierte Maßnahmen mit Betreuern, der Schuldnerberatung des Landkreises, Familienbetreuern, dem Jobcenter und dem Sozialamt positive Effekte auf die Forderungsreduktion.

Eine wesentliche Veränderung betrifft die Nachlassabwicklung verstorbener Mieter ohne ermittelbare Erben. Während solche Fälle bislang regelmäßig einem Nachlasspfleger zur Bearbeitung übergeben wurden, tritt nunmehr das Land Sachsen-Anhalt als Erbe und damit als Ansprechpartner auf. Dies führt in der Praxis zu erheblichen Verzögerungen bei der Rückübertragung der Wohnräume. Eine aktuelle Auswertung zeigt, dass von insgesamt 91,7 TEUR abgeschriebenen Mietforderungen allein 37,2 TEUR auf verspätete Wohnungsrückgaben verstorbener Mieter zurückzuführen sind. Allerdings konnten durch direkte Kontaktaufnahme mit den zuständigen Amtsgerichten in Einzelfällen weiterhin Nachlasspfleger eingesetzt werden, wodurch die Bearbeitung beschleunigt wurde.

Ein weiterer bemerkenswerter Trend ist die steigende Anzahl an Zwangsräumungen in den vergangenen Jahren. Analysen zeigen, dass insbesondere alleinstehende Männer unter 40 Jahren überproportional betroffen sind. Neben mangelnder Erfahrung im Umgang mit finanziellen Verpflichtungen spielen zunehmend auch fehlendes Verantwortungsbewusstsein eine Rolle. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird eine noch gezieltere Prüfung von Mietinteressenten im Rahmen des Vermietungsprozesses immer wichtiger.

3. Zinserhöhung / Fördermittel / Baukosten

Die aktuellen Bauzinsen bewegen sich im Bereich von 3,5 % bis 4,0 % bei einer Zinsbindung von zehn Jahren. Dies verteuert die Kapitalbeschaffung bei Banken und Sparkassen erheblich. Besonders die Kombination aus weiterhin hohen Baukosten und gestiegenen Finanzierungskosten erschwert künftige Investitionen. Wie bereits im Abschnitt „B Rahmenbedingungen und Wirtschaftsbericht“ dargestellt, ist die Anzahl der Wohnungsbauinvestitionen und -baugenehmigungen signifikant zurückgegangen. Ohne die beantragten und bewilligten Fördermittel wären einige unserer Bauvorhaben nur schwer realisierbar – insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Finanzierungskosten, die deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit zusätzlich beeinträchtigen.

Die Finanzierung unserer Bauprojekte stützt sich wesentlich auf Fremdkapital, wobei wir parallel gezielt Fördermittel zur Kompensation nicht refinanzierbarer Kosten nutzen. Grundsätzlich gelingt dies, jedoch erfolgt die Auszahlung der Fördermittel in gestaffelten Jahrestanchen. Um Verzögerungen bei laufenden Baumaßnahmen zu vermeiden, sind daher Vorfinanzierungen erforderlich. In diesem Zusammenhang haben wir kurzfristige Zwischenfinanzierungsösungen vereinbart, die insbesondere angesichts einer dynamischen Bautätigkeit als finanzielle Puffer dienen.

Zusätzlich stellt der zunehmende Fachkräftemangel auch bei den Fördermittelgebern eine Herausforderung dar. Nach aktueller Auskunft der KfW beträgt die Bearbeitungszeit für Zuschüsse derzeit etwa sechs Monate. Diese Verzögerungen erfordern eine fortlaufende Zwischenfinanzierung, um die geplanten Maßnahmen planmäßig umzusetzen.

Zur Begrenzung der finanziellen Belastung durch den Kapitaldienst streben wir Darlehensaufnahmen mit einer Annuität zwischen 6 % und 7 % an. Gleichzeitig prüfen wir die Möglichkeit vorzeitiger Darlehensablösungen, um hohe Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Aufgrund der anstehenden Bauprojekte in den kommenden Jahren wird sich unsere Verschuldung weiter erhöhen. Unser Ziel bleibt es, überschüssige Liquidität zur (Sonder-)Tilgung bestehender Darlehen zu nutzen und die Fremdkapitalquote langfristig unter 40 % zu halten.

Ein weiterer Markteffekt, der sich zunehmend abzeichnet, ist wieder eine höhere Beteiligung von Handwerksunternehmen an Ausschreibungen, bedingt durch den allgemeinen Rückgang der Bauinvestitionen. Eine kontinuierliche Marktbeobachtung sowie die enge und verlässliche Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben sind essenzielle Faktoren, um die Umsetzung unserer Bauprojekte auch in Zukunft sicherzustellen.

4. Geopolitische Risiken / Gebäudeenergiegesetz / Kohlendioxidaufteilungsgesetz

Aktuelle Analysen zeigen, dass sich die Energiepreise für das Jahr 2024 weitgehend stabilisiert haben. Dennoch bleibt der Energiemarkt anfällig für geopolitische Einflüsse, die zu erneuten Schwankungen führen können. Insbesondere die politischen Entwicklungen in den USA unter der neuen Präsidentschaft von Donald Trump sowie die anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten bergen Unsicherheiten. Diese geopolitischen Spannungen prägen das wirtschaftliche Umfeld maßgeblich und erfordern eine kontinuierliche Marktbeobachtung, um frühzeitig strategische Maßnahmen zur Risikominimierung zu ergreifen.

Mit der letzten Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16. Oktober 2023 steigen die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft erheblich. Das zentrale Ziel bleibt die Klimaneutralität bis 2045. Durch gesetzliche Anpassungen wurden einige ursprünglich vorgesehene Verpflichtungen entschärft. So ist für Bestandsgebäude derzeit kein genereller Heizungs-tausch erforderlich. Bei Neubauten, die ab dem 1. Januar 2024 (spätestens jedoch ab dem 1. Januar 2026) errichtet werden, müssen Heizsysteme zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Eine zentrale Rolle im Transformationsprozess nimmt das Wärmeplanungsgesetz (WPG) ein, das den Ausbau und die Dekarbonisierung der Fernwärmenetze vorantreibt. Kommunen sind verpflichtet, Wärmepläne zu erstellen, die eine schrittweise Umstellung auf mindestens 65 % erneuerbare Energien sicherstellen. Da rund 80 % unserer Bestandsgebäude bereits mit Fernwärme versorgt werden, konzentriert sich unser Hauptaugenmerk auf die wenigen gasbeheizten Objekte. Dies minimiert das Kostenrisiko für notwendige Anpassungen und ermöglicht eine präzise Kalkulation der Umstellungskosten.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) regelt die Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, zeitnah energieeffiziente Maßnahmen umzusetzen.

CO₂-Preisentwicklung:


2024	45 Euro/Tonne
2025	55 Euro/Tonne
2026	55-65 Euro/Tonne
Ab 2027	marktpreisgesteuert (aktuell ca. 70 Euro/Tonne)

Im Jahr 2023 lag der Anteil, den wir zu tragen hatten bei ca. 33 TEUR. Für das Jahr 2024 rechnen wir mit einem Anteil von ca. 46 TEUR. Frühzeitiges und zielgerichtetes Handeln ist somit nicht nur aus klimapolitischer Sicht geboten, sondern auch wirtschaftlich vorteilhaft, um sowohl für uns als auch für die Mieter langfristige Kosteneinsparungen zu erzielen.

Unsere Pilotprojekte zur Nutzung eines hohen solaren Anteils für die Wohnungsbewirtschaftung zeigen vielversprechende Ergebnisse. Sie ermöglichen es uns, stabile Warmmieten zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes frühzeitig zu

erfüllen. Die Kombination aus effizienter Energieversorgung und gezielten Investitionen in erneuerbare Energien trägt dazu bei, langfristig wirtschaftliche sowie ökologische Nachhaltigkeit zu sichern.

Aschersleber, 31.03.2025


M. Eley
Geschäftsführer

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
nach den Angaben des Unternehmens**

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

**Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und
ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an
solchen Rechten und Werten**

	€	20.314,53
Vorjahr	€	54.246,53

	2024	2023
	€	€
<u>Anschaffungskosten 1. Januar</u>	360.785,24	336.734,22
Zugang	0,00	24.051,02
	<u>360.785,24</u>	<u>360.785,24</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-306.538,71	-270.212,69
im Geschäftsjahr	-33.932,00	-36.326,02
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-340.470,71</u>	<u>-306.538,71</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>20.314,53</u>	<u>54.246,53</u>

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	€	82.938.944,22
Vorjahr	€	81.350.220,87
	2024	2023
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	165.473.289,88	159.410.813,69
Zugang	171.566,03	140.790,14
Abgang	-1.031.549,15	-34.072,02
Umbuchungszugänge	7.120.396,81	6.294.390,07
Zuschüsse	-1.822.104,28	-338.632,00
	<u>169.911.599,29</u>	<u>165.473.289,88</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-84.123.069,01	-80.887.715,56
im Geschäftsjahr	-3.546.791,21	-3.236.186,47
auf Abgänge	<u>697.205,15</u>	<u>833,02</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-86.972.655,07</u>	<u>-84.123.069,01</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>82.938.944,22</u>	<u>81.350.220,87</u>
	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Grundstückskosten	9.160.623,20	9.127.574,85
Gebäudekosten	73.778.319,51	72.222.644,51
Pkw-Stellplätze	<u>1,51</u>	<u>1,51</u>
	<u>82.938.944,22</u>	<u>81.350.220,87</u>

Der Zugang (€ 171.566,03) entfällt auf den Kauf des Grundstückes "Markt 3".

Der Abgang (€ 1.031.549,15) entfällt auf den Rückbau des Objektes "Keplerstraße 4, 6, 8, 10". Aus dem Rückbau entstand ein Buchverlust von € 334.344,00.

Die Umbuchungszugänge (€ 7.120.396,81) entfallen auf die Objekte "Lauerstraße 18-20", "Kopernikusstraße 2-8" und "Hohestraße 19" aus dem Posten "Anlagen im Bau" in Höhe von € 7.120.150,46 sowie "Geleistete Anzahlungen" für das Grundstück "Fleischhauerstraße 3" in Höhe von € 246,35.

Die Zuschüsse (€ 1.822.104,28) wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Abschreibungen (€ 3.546.791,21) entfallen in Höhe von € 3.171.552,21 auf planmäßige Abschreibungen und in Höhe von € 375.239,00 (Vorjahr: € 60.000,00) auf außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung von Gebäuden.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
Geschäfts- und anderen Bauten**

	€	4.198.867,99
	Vorjahr €	4.462.987,48
	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	10.191.709,21	10.191.709,21
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-5.728.721,73	-5.464.597,73
im Geschäftsjahr	-264.119,49	-264.124,00
kumuliert zum 31. Dezember	-5.992.841,22	-5.728.721,73
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	4.198.867,99	4.462.987,48
	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Hof- und Wegebefestigungen	665.234,44	665.234,44
Gebäudekosten	3.342.475,53	3.593.503,02
Garagen/Pkw-Stellplätze	191.158,02	204.250,02
	4.198.867,99	4.462.987,48

Die Abschreibungen (€ 264.119,49) entfallen auf planmäßige Abschreibungen.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne
Bauten**

	€	1.079.253,10
	Vorjahr €	1.079.253,10
	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	1.435.718,95	1.460.440,79
<u>Abgang</u>	0,00	-24.721,84
	1.435.718,95	1.435.718,95
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-356.465,85	-356.465,85
kumuliert zum 31. Dezember	-356.465,85	-356.465,85
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	1.079.253,10	1.079.253,10

Technische Anlagen und Maschinen	€	176.482,53
	Vorjahr €	187.811,53
	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	233.842,04	233.842,04
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-46.030,51	-34.701,51
im Geschäftsjahr	-11.329,00	-11.329,00
kumuliert zum 31. Dezember	-57.359,51	-46.030,51
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>176.482,53</u>	<u>187.811,53</u>

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	147.563,81
	Vorjahr €	118.721,81
	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	511.676,14	443.607,50
<u>Zugänge</u>	<u>70.197,97</u>	<u>68.068,64</u>
	581.874,11	511.676,14
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-392.954,33	-361.152,69
im Geschäftsjahr	-41.355,97	-31.801,64
kumuliert zum 31. Dezember	-434.310,30	-392.954,33
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>147.563,81</u>	<u>118.721,81</u>

Die Zugänge (€ 70.197,97) entfallen im Wesentlichen auf Geschäfts- und EDV-Ausstattung sowie zwei Pkw.

Anlagen im Bau	€	6.983.408,36
	Vorjahr €	4.645.160,84
	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	4.645.160,84	5.218.092,73
<u>Zugänge</u>	<u>12.486.875,37</u>	<u>7.782.521,00</u>
<u>Umbuchungszugänge</u>	<u>98.457,61</u>	<u>2.142,00</u>
<u>Umbuchungsabgänge</u>	<u>-7.120.150,46</u>	<u>-6.283.422,38</u>
<u>Zuschüsse</u>	<u>-3.126.935,00</u>	<u>-1.761.928,43</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>6.983.408,36</u>	<u>4.645.160,84</u>

Die Anlagen im Bau zum 31. Dezember 2024 setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Hohe Straße 21	2.543.076,93
Keplerstraße 4-10	1.809.670,75
Hinterbreite 5-7	1.762.111,00
Laestraße 22/24	232.020,18
Hohe Straße 20	244.954,37
Klopstockstraße 48/50	152.407,00
Hecklinger Straße 5	99.757,66
Rettungswache	73.353,98
Hof Juckenack	66.056,49
	6.983.408,36

Die Zugänge (€ 12.486.875,37) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte "Kopernikusstraße 2-8" (€ 4.124.482,30), "Hohe Straße 21" (€ 3.456.529,06), "Hinterbreite 5-7" (€ 1.854.834,29) und "Keplerstraße 4-10" (€ 1.729.345,75).

Die Umbuchungszugänge (€ 98.457,61) entfallen auf die Objekte "Keplerstraße 4-10" und "Hecklinger Straße 5" aus dem Posten "Bauvorbereitungskosten".

Die Umbuchungsabgänge (€ 7.120.150,46) entfallen auf die Objekte "Kopernikusstraße 2-8", "Hohe Straße 19" und "Laestraße 18/20" in den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Die Zuschüsse (€ 3.126.935,00) wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt.

Bauvorbereitungskosten	€	146.796,89
	Vorjahr €	226.986,61
	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	226.986,61	106.431,16
Zugänge	18.267,89	124.553,85
Abgang	0,00	-1.856,40
Umbuchungsabgänge	-98.457,61	-2.142,00
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	146.796,89	226.986,61

Die Zugänge (€ 18.267,89) betreffen Planungsleistungen für die Sanierung der Objekte "Hinter dem Turm 22" sowie "Magdeburger Straße 7".

Der Umbuchungsabgänge (€ 98.457,61) entfallen auf die Objekt "Keplerstraße 4-10" und "Hecklinger Straße 5" und wurden in den Posten "Anlagen im Bau" umbuchung.

Geleistete Anzahlungen

	€	2.977,98
Vorjahr	€	100,00

	2024 €	2023 €
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	100,00	467,69
Zugänge	3.124,33	10.600,00
Umbuchungsabgang	<u>-246,35</u>	<u>-10.967,69</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>2.977,98</u>	<u>100,00</u>

Die Zugänge (€ 3.124,33) betreffen im Wesentlichen Erwerbsnebenkosten für das Grundstück "Hohe Straße 17".

Der Umbuchungsabgang (€ 246,35) entfällt auf das Grundstück "Fleischhauerstraße 3" in den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Finanzanlagen

Beteiligungen

	€	1.119.473,69
Vorjahr	€	969.473,69

Der Posten betrifft

- die Beteiligung an der Havelnes GmbH, Aschersleben. Die Gesellschaft hält 100 % des Stammkapitals (€ 25.000,00). Im Berichtsjahr erfolgte eine Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von € 150.000,00, so dass der Beteiligungsbuchwert zum 31. Dezember 2024 € 853.973,69 beträgt.

Im Vermögen der Havelnes GmbH befindet sich das Wohngebäude „Hinter der Salpeterhütte 10/11“ und „Vor dem Steintor 3“. Gemeinsam mit den dort angrenzenden Flächen des so genannten „Juckenackschen Hofes“ (Luisenpromenade/Karlstraße), welche sich im Eigentum der AGW befinden, soll die Gesamtfläche entwickelt werden.

- Die Beteiligung (50 %) an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (PGA). Der Beteiligungsbuchwert beträgt unverändert € 265.500,00 (davon Stammkapital: € 25.000,00; Kapitalrücklage: € 240.500,00).

Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	€	4.991.710,75
	Vorjahr €	4.408.270,55

Der Posten betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024. Bei der Aktivierung der unfertigen Leistungen hat die Gesellschaft einen Abschlag in Höhe von € 278.000,00 für leerstandsbedingte nicht abrechenbare Betriebskosten sowie für die CO₂-Umlage in Höhe von € 48.000,00 vorgenommen. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von € 5.054.673,43 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	160.203,23
	Vorjahr €	147.071,15

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	281.203,23	265.071,15
Pauschalwertberichtigungen	-121.000,00	-118.000,00
	160.203,23	147.071,15

Im Geschäftsjahr 2024 wurden uneinbringliche Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 91.685,54 (Vorjahr: € 115.549,97) abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	334.729,17
	Vorjahr €	340.567,89

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Forderungen aus Rückdeckungsversicherung	250.602,82	212.403,45
Übrige Forderungen	84.126,35	128.164,44
	334.729,17	340.567,89

Die übrigen Forderungen betreffen im Wesentlichen Forderungen für den Einbau von zwei Einbauküchen bei Mietern (€ 31.370,00).

Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere	€	<u>0,00</u>
Vorjahr	€	0,00

Der Posten betrifft Wertpapiere, die der Refinanzierung von Pensionsverpflichtungen dienen. Der Bestand zum 31. Dezember 2024 in Höhe von € 65.096,62 wurde mit der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen verrechnet, da die Ansprüche an den Pensionsberechtigten verpfändet wurden.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstitutenn	€	<u>939.545,62</u>
Vorjahr	€	2.408.702,79

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Kassenbestand und Postwertzeichen	<u>889,67</u>	<u>570,51</u>
Bankguthaben	<u>938.655,95</u>	<u>2.408.132,28</u>
	<u><u>939.545,62</u></u>	<u><u>2.408.702,79</u></u>

Bausparguthaben	€	<u>447.120,83</u>
Vorjahr	€	315.083,55

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>1.240,69</u>
Vorjahr	€	1.616,03

**Aktiver Unterschiedsbetrag aus der
Vermögensverrechnung**

	€	<u>50.614,81</u>
Vorjahr	€	40.339,50

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Deckungsvermögen	<u>669.895,30</u>	<u>697.401,50</u>
Pensionsverpflichtung	<u>-619.280,49</u>	<u>-657.062,00</u>
	<u><u>50.614,81</u></u>	<u><u>40.339,50</u></u>

Das Deckungsvermögen zum 31. Dezember 2024 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (T€ 507,3) sowie verpfändete Geldmarktdepotbestände bzw. Bankguthaben (T€ 162,6). Die Bewertung der Forderungen erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwert) und der Depotbestände zum Kurswert.

Eine Saldierung der Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen sowie der Depot- bzw. Bankguthaben mit den Pensionsverpflichtungen erfolgte aufgrund der Abtretung/ Verpfändung an die Pensionsberechtigten (Deckungsvermögen nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB).

PASSIVA

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	<u>1.022.600,00</u>
Vorjahr	€	1.022.600,00

Kapitalrücklage	€	<u>12.401.953,85</u>
Vorjahr	€	12.401.953,85

Gewinnrücklagen

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	€	<u>25.619.042,21</u>
Vorjahr	€	25.619.042,21

Andere Gewinnrücklagen	€	<u>18.094.688,49</u>
Vorjahr	€	18.082.629,52

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 27. September 2024 erfolgte aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 (€ 412.058,97) eine Ausschüttung von € 400.000,00 an die Gesellschafterin. Der nach Ausschüttung verbleibende Restbetrag (€ 12.058,97) wurde in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Jahresüberschuss	€	<u>526.483,47</u>
Vorjahr	€	412.058,97

Sonderposten für Investitionszulagen	€	<u>837.281,28</u>
Vorjahr	€	891.299,39

Die erhaltenen Investitionszulagen werden über die Nutzungsdauer der begünstigten Anlagegüter aufgelöst. Die Auflösung beträgt € 54.018,11.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

	€ 195.987,51
Vorjahr €	174.930,00

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt analog dem Teilwertverfahren. Biometrische Rechnungsgrundlage bilden die "Richttafeln 2018G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Trendannahmen zu Gehalts- und Rentenentwicklungen sind berücksichtigt. Der Bewertung liegt ein Rechnungszinssatz von 1,90 % zugrunde.

Zur Finanzierung der Pensionszusagen wurden insbesondere Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Die Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen werden mit den Pensionsverpflichtungen saldiert, soweit die Ansprüche an die Pensionsberechtigten verpfändet sind. Zur Vermögensverrechnung verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu den Posten Aktiva "Sonstige Wertpapiere" und "Aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung".

Die Zuführung zu den Pensionszusagen betrifft in Höhe von € 17.530,00 die Aufzinsung des Pensionsanspruches (vgl. unsere Erläuterungen zum Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen").

Sonstige Rückstellungen

	€ 79.750,00
Vorjahr €	95.538,00

	01.01.2024 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2024 €
Altersteilzeitverpflichtungen	25.788,00	25.788,00	0,00	0,00	0,00
abzüglich Deckungsvermögen	-10.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	45.000,00	45.000,00	0,00	45.000,00	45.000,00
Aufbewahrungsverpflichtungen	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Außenprüfung	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
	95.538,00	70.788,00	0,00	55.000,00	79.750,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€	<u>35.322.202,71</u>
	Vorjahr €	32.479.297,28
	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Freie Kapitalmarktmittel	27.417.968,42	23.305.724,56
KfW-Darlehen	7.437.300,12	8.582.644,75
Altschulden	457.530,04	560.693,54
Aufgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen	9.404,13	30.234,43
	<u>35.322.202,71</u>	<u>32.479.297,28</u>
	€	€
<u>Stand 1. Januar 2024*</u>		32.479.628,02
Zugang		5.860.000,00
Tilgung		
- planmäßig	-2.601.706,18	
- außerplanmäßig	<u>-394.888,83</u>	<u>-2.996.595,01</u>
Veränderung aufgelaufener Kapitaldienst		<u>-20.830,30</u>
<u>Stand 31. Dezember 2024</u>		<u>35.322.202,71</u>

Die Zugänge betreffen Darlehen zur Finanzierung von Modernisierung, Sanierung und Neubau von Wohnbauten sowie dem Erwerb von Grundstücken.

* Korrektur Anfangsbestand zum 1. Januar 2024 um € 330,74, da Zinsen im Geschäftsjahr 2023 als Darlehenstilgung erfasst wurden.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

€	<u>2.688.471,26</u>
Vorjahr €	2.750.000,00

Die Verminderung resultiert aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von € 61.528,74.

Erhaltene Anzahlungen	€	<u>5.054.673,43</u>
Vorjahr	€	5.335.595,08

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Betriebskosten	2.034.791,65	1.960.863,17
Heiz- und Warmwasserkosten	<u>3.019.881,78</u>	<u>3.374.731,91</u>
	<u><u>5.054.673,43</u></u>	<u><u>5.335.595,08</u></u>

Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	<u>443.677,20</u>
Vorjahr	€	381.954,36

Der Posten betrifft im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten (Januar 2025) sowie Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	<u>7.131,40</u>
Vorjahr	€	0,00

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>1.428.634,74</u>
Vorjahr	€	1.091.509,57

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Lieferungen und Leistungen	1.352.406,03	1.024.102,29
Sicherheitseinbehalte	<u>76.228,71</u>	<u>67.407,28</u>
	<u><u>1.428.634,74</u></u>	<u><u>1.091.509,57</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>16.670,65</u>
Vorjahr	€	18.205,69

Verbindlichkeiten aus Steuern:	<u>€ 16.670,65</u>
(Vorjahr:	€ 18.205,69)
davon im Rahmen	
der sozialen Sicherheit:	<u>€ 0,00</u>
(Vorjahr:	€ 0,00)

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten Lohnsteuer und Umsatzsteuer.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	€	<u>15.147.163,25</u>
	Vorjahr €	13.968.290,17
	2024	2023
	€	€
Sollmieten		
für Wohnungen, Gewerbe, Pachten etc.	... 10.936.382,41	... 10.672.522,65
Umlagen		
Umlagen für Betriebskosten	2.191.201,11	2.005.301,99
Umlagen für Heizkosten	<u>2.112.423,52</u>	<u>1.434.969,08</u>
	... 4.303.624,63	... 3.440.271,07
Erlösschmälerungen	... -295.558,48	... -340.588,06
Weiterberechnungen an Mieter und Pächter	... 123.567,13	... 122.442,11
Sonstige Miet- und Pächterlöse	<u>79.147,56</u>	<u>73.642,40</u>
	<u>15.147.163,25</u>	<u>13.968.290,17</u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	<u>75.171,36</u>
	Vorjahr €	75.619,74
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	€	<u>583.440,20</u>
	Vorjahr €	823.120,55

Sonstige betriebliche Erträge

	€	<u>294.445,84</u>
Vorjahr	€	269.469,59

	2024	2023
	€	€
Geldeingang auf abgeschriebene Forderungen	74.068,47	47.997,48
Fördermittel	68.667,80	79.210,00
Versicherungsentschädigungen	63.839,62	41.113,04
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	54.018,11	54.018,11
Skontoerträge	15.375,42	16.116,82
Buchgewinne aus Anlagenverkäufen	0,00	1.513,16
Sachbezüge	3.466,44	5.778,90
Übrige Erträge	15.009,98	23.722,08
	<u>294.445,84</u>	<u>269.469,59</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

	€	<u>7.742.295,63</u>
Vorjahr	€	7.388.314,49

	2024	2023
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	5.226.095,18	4.507.377,55
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.458.096,52	2.833.464,68
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungen Garagen/Stellplätze	16.211,10	20.470,23
Aufwendungen Gästewohnungen	41.892,83	27.002,03
	<u>58.103,93</u>	<u>47.472,26</u>
	<u>7.742.295,63</u>	<u>7.388.314,49</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

€	<u>1.369.535,22</u>
Vorjahr €	1.472.572,11

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

€	<u>334.792,15</u>
Vorjahr €	339.580,49

davon für Altersvorsorge: € 25.340,04
(Vorjahr: € 26.025,50)

	2024 €	2023 €
Soziale Aufwendungen	301.388,94	306.561,24
Aufwendungen für Altersversorgung	25.340,04	26.025,50
Aufwendungen für Berufsgenossenschaft/ Unfallkasse	<u>8.063,17</u>	<u>6.993,75</u>
	<u><u>334.792,15</u></u>	<u><u>339.580,49</u></u>

Abschreibungen

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

€	<u>3.897.527,67</u>
Vorjahr €	3.579.767,13

	2024 €	2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	33.932,00	36.326,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.546.791,21	3.236.186,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	264.119,49	264.124,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.329,00	11.329,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>41.355,97</u>	<u>31.801,64</u>
	<u><u>3.897.527,67</u></u>	<u><u>3.579.767,13</u></u>

Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 375.239,00 (Vorjahr: € 60.000,00) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	1.166.877,13
	Vorjahr €	1.134.293,73
	2024	2023
	€	€
Sächliche Aufwendungen		
EDV-Kosten	180.052,02	137.045,76
Raumkosten für Geschäftsräume	63.784,02	45.710,39
Leasingkosten	55.064,21	56.280,26
Unternehmenswerbung und Repräsentation	53.087,95	45.424,59
Prüfungs- und Beratungskosten	36.471,47	36.289,65
Sachversicherungen	34.427,76	22.087,27
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	27.921,37	31.711,08
Post- und Fernsprechkosten	27.660,67	22.137,02
Kosten des Zahlungsverkehrs	21.737,72	7.573,17
Verbands- und andere Beiträge	15.391,84	14.616,04
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	11.483,08	13.391,09
Gebühren und Bearbeitungsentgelte	10.050,19	29.895,15
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	6.236,40	20.822,52
Bewirtungskosten	9.308,62	6.422,37
Arbeitsschutz/Datenschutz	5.783,28	5.277,98
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	4.864,64	5.047,69
Werbegeschenke über € 40,00	1.300,00	120,00
Werbegeschenke bis € 40,00	1.212,84	730,88
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	259,99	0,00
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>16.275,63</u>	<u>12.306,31</u>
	582.373,70	512.889,22
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	334.344,00	324.480,53
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	102.998,41	134.429,93
Sponsoring	90.868,00	93.777,80
Spenden	21.700,00	26.350,00
Fortbildungskosten	9.443,81	8.555,12
Übrige Aufwendungen	<u>25.149,21</u>	<u>33.811,13</u>
	<u>1.166.877,13</u>	<u>1.134.293,73</u>

Die Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (€ 334.344,00) betreffen den Rückbau/Abriss im Zusammenhang mit der Baumaßnahme "Keplerstraße 4, 6, 8, 10".

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>53.145,65</u>
	Vorjahr €	21.310,45

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	<u>857.372,82</u>
	Vorjahr €	597.023,93

davon aus Aufzinsung:	€	<u>0,00</u>
(Vorjahr:	€	699,80)

	2024	2023
	€	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	841.337,24	594.990,82
Sonstige Zinsaufwendungen	16.762,83	1.333,31
Zinserträge Rückdeckung/Vorjahr: Aufzinsung		
Rückstellungen	<u>-727,25</u>	<u>699,80</u>
	<u><u>857.372,82</u></u>	<u><u>597.023,93</u></u>

Die sonstigen Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Bereitstellungszinsen für zugesagte, aber noch nicht abgerufene Darlehen.

Die Zinserträge aus Rückdeckung (€ 727,25) betreffen die Erträge aus dem Deckungsvermögen (€ 18.257,25), die mit dem Aufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 17.530,00) verrechnet werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der saldierte Ertrag in dem Posten "Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge" auszuweisen wäre.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	<u>14.581,35</u>
	Vorjahr €	-6.457,84

	2024	2023
	€	€
Kapitalertragsteuer	13.565,09	3.643,11
Gewerbeertragsteuer	39.520,00	42.155,90
Körperschaftsteuer	0,00	28.747,68
Steuererstattungen für frühere Jahre	<u>-38.503,74</u>	<u>-81.004,53</u>
	<u><u>14.581,35</u></u>	<u><u>-6.457,84</u></u>

Sonstige Steuern	€	<u>243.900,86</u>
	Vorjahr €	240.657,49

	2024	2023
	€	€
Grundsteuer	<u>247.708,91</u>	<u>241.084,01</u>
Kraftfahrzeugsteuer	<u>585,30</u>	<u>502,00</u>
Steuererstattungen frühere Jahre	<u>-4.393,35</u>	<u>-928,52</u>
	<u><u>243.900,86</u></u>	<u><u>240.657,49</u></u>

Jahresüberschuss	€	<u>526.483,47</u>
	Vorjahr €	412.058,97

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Sitz: Aschersleben

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal HRB 107639

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag wurde mit notarieller Urkunde vom 13. April 2023 geändert. Die Änderungen betreffen § 8 (Gesellschafterversammlung und Beschlüsse), § 10 (Vorsitz, Einberufung und Beschlussfassung des Aufsichtsrates) sowie § 11 (Aufgaben des Aufsichtsrates sowie Eilentscheidungen).

Gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung, insbesondere die Vermietung selbst errichteter oder angemieteter Wohnungen, der Bau, die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, die Vermietung von anderen eigenen Räumen, die Betreuung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Instandsetzung und Instandhaltung, die Umlegung, Zusammenlegung und Grenzlegung von Grundstücken zu Wohnungen, die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung von Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen, der Erwerb und Verkauf von Grundstücken, die Errichtung und Verwaltung gewerblicher Räume, die Beteiligung an anderen Wohnungsgesellschaften.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt T€ 1.022,6. Die Stadt Aschersleben ist alleinige Gesellschafterin.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer:

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Mike Eley, Aschersleben.

Ein schriftlicher Anstellungsvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor.

Vertretung:

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Hat sie nur einen Geschäftsführer, so wird sie durch diesen allein vertreten.

Prokura:

Die Prokura nach § 49 Abs. 1 HGB wurde Herrn Lars Graefe, Aschersleben, erteilt.

Aufsichtsrat:

Der Vorsitz des Aufsichtsrates setzte sich bis zum 20. Februar 2025 wie folgt zusammen:

Benno Schigulski	- Vorsitzender -	Kaufmännischer Angestellter
Adrian Einecke	- stellv. Vorsitzender -	Diplom-Pädagoge

Der Vorsitz des Aufsichtsrates setzt sich gemäß den abgehaltenen Wahlen in der Aufsichtsratssitzung vom 20. Februar 2025 wie folgt neu zusammen:

Elke Reinke	- Vorsitzende -	Elektroingenieurin
Dr. Monika Mingramm	- stellv. Vorsitzende -	Fachärztin für Anästhesie

Die übrigen Mitglieder sind im Anhang (Anlage I) benannt.

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag mit sieben stimmberechtigten Mitgliedern besetzt. Der Oberbürgermeister vertritt die Stadt Aschersleben im Aufsichtsrat. Die Stadt Aschersleben entsendet sechs weitere Vertreter in den Aufsichtsrat. Daneben gehören dem Aufsichtsrat zwei leitende Mitarbeiter der Stadt mit beratender Stimme an, die vom Oberbürgermeister benannt werden. Die stimmberechtigten Mitglieder werden von der Stadt Aschersleben für fünf volle Jahre bestellt.

Im Berichtsjahr tagte der Aufsichtsrat viermal gemeinsam mit der Geschäftsführung.

Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterversammlung am 27. September 2024 befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2023, erteilte Geschäftsführung und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung und beschloss, von dem Jahresüberschuss 2023 T€ 400,0 an die Gesellschafterin auszuschütten und T€ 12,1 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Beteiligungen:

Zum 20. Juni 2012 wurde die Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH als Tochtergesellschaft zu gleichen Teilen mit der Stadtwerke Aschersleben mbH gegründet. Neben einem Stammkapital von T€ 25,0 wurden durch die Gesellschaft T€ 240,5 in die Rücklagen der Tochtergesellschaft eingezahlt.

Zum 28. Oktober 2022 wurde die Havelnes GmbH, Aschersleben, erworben. Die Gesellschaft erwarb 100 % des Stammkapitals in Höhe von T€ 25,0. Im Berichtsjahr erfolgte durch die Gesellschaft eine Einzahlung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft in Höhe von T€ 150,0.

Offenlegung:

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen für das Geschäftsjahr 2023 fristgerecht dem Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Quedlinburg geführt. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt der Körperschaft-, Gewerbebeertrag- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2022 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2022 beträgt laut Bescheid vom 23. Dezember 2024 T€ 6.730,8.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2022 beträgt laut Bescheid vom 23. Dezember 2024 T€ 17.131,1

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Die letzte Betriebsprüfung umfasste die Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer sowie gesonderte Feststellungen nach §§ 27 Abs. 2, 28 Abs. 1 KStG für den Zeitraum 2018 bis 2020 und wurde von November 2022 bis Mai 2023 durchgeführt. Die Prüfung führte zu keinen wesentlichen Beanstandungen.

Die Gesellschaft bedient sich eines steuerlichen Beraters.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

1. Umfang der Bewirtschaftung

Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag folgenden eigenen Bestand:

	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023	
	Anzahl der Einheiten	m ² Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	m ² Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	2.805	166.097,92	2.840	166.445,56
Gewerbe	79	10.376,52	75	9.440,77
Garagen	546	-	578	-
Stellplätze	977		969	
Gärten	36	-	42	-
	<u>4.443</u>	<u>176.474,44</u>	<u>4.504</u>	<u>175.886,33</u>

Die Veränderung der Anzahl der Wohnungen ist im Wesentlichen auf den Teilrückbau von 30 Wohnungen zurückzuführen.

Nach den Unterlagen der Gesellschaft standen zum Bilanzstichtag 159 (Vorjahr: 224) Wohnungen (5,67 %; Vorjahr: 7,89 %) leer.

Die Wiedervermietungsquote beträgt nach den Unterlagen der Gesellschaft 1,17 (Vorjahr: 0,91).

2. Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind folgende Aufwendungen angefallen:

	2024	2023
	T€	T€
Instandhaltungskosten	2.458,1	2.833,5
Herstellungskosten (abzüglich gewährter Zuschüsse ¹)	9.359,7	5.708,0
	<u>11.817,8</u>	<u>8.541,5</u>

Zusätzlich wurden T€ 18,3 (Vorjahr: T€ 124,6) in die Vorbereitung zukünftiger Baumaßnahmen sowie in die geleisteten Anzahlungen T€ 3,1 (Vorjahr: T€ 10,6) investiert.

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2024 T€ 2.458,1 (Vorjahr: T€ 2.833,5) aufgewendet. Dies entspricht € 13,93 (Vorjahr: € 16,11) je m² Wohn-/ Nutzfläche.

¹ Ohne Baukostenzuschüsse in Höhe von T€ 1.822,1, da es sich um Fördermittel für fertig gestellte Baumaßnahmen aus dem Geschäftsjahr 2023 handelt.

Grundlage für die Durchführung von Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen sind die unternehmens- und objektbezogenen Planungen.

II. VERWALTUNG VON HAUSBESITZ DRITTER

Die Gesellschaft betreut im Rahmen der Hausverwaltung treuhänderisch Fremdeigentum.

Am Bilanzstichtag verwaltete die Gesellschaft 228 (Vorjahr: 217) Wohn-, 47 (Vorjahr: 40) Gewerbeeinheiten sowie 38 (Vorjahr: 37) Gärten und Nutzungsverträge Garagen. Die hieraus erzielten Umsatzerlöse betragen T€ 75,2 (Vorjahr: T€ 75,6).

Nach Auskunft der Geschäftsführung wurden die Jahresabrechnungen für 2023 in 2024 erstellt. Entlastungen wurden auskunftsgemäß erteilt.

III. GRUNDSTÜCKSVKÄUFE

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen veräußert.

Betriebliche Kennzahlen

	<u>2 0 2 4</u> T€/Wert	<u>2 0 2 3</u> T€/Wert	<u>2 0 2 2</u> T€/Wert
A. <u>Vermögens- und Kapitalstruktur</u>			
<u>Anlagevermögen x 100</u>	<u>96.814,1</u>	<u>93.095,0</u>	<u>90.996,8</u>
Gesamtvermögen	103.739,3	100.756,6	96.939,3
<i>Anlagenintensität in %</i>	93,3	92,4	93,9
<u>Eigenkapital x 100</u>	<u>57.664,8</u>	<u>57.538,3</u>	<u>57.501,2</u>
Gesamtkapital	103.739,3	100.756,6	96.939,3
<i>Eigenkapitalanteil in %</i>	55,6	57,1	59,3
<u>Fremdkapital x 100</u>	<u>45.237,2</u>	<u>42.327,1</u>	<u>38.492,8</u>
Gesamtkapital	103.739,3	100.756,6	96.939,3
<i>Fremdkapitalanteil in %</i>	43,6	42,0	39,7
Eigenkapital	57.664,8	57.538,3	57.501,2
+ <u>Sonderposten Investzulage x 100</u>	<u>837,3</u>	<u>891,3</u>	<u>945,3</u>
Gesamtkapital	103.739,3	100.756,6	96.939,3
<i>Eigenmittelquote in %</i>	56,4	58,0	60,3
<u>Fremdkapital x 100</u>	<u>45.237,2</u>	<u>42.327,1</u>	<u>38.492,8</u>
Eigenkapital	57.664,8	57.538,3	57.501,2
<i>Verschuldungsgrad in %</i>	78,4	73,6	66,9
B. <u>Finanz- und Liquiditätsstruktur</u>			
<u>Eigenkapital x 100</u>	<u>57.664,8</u>	<u>57.538,3</u>	<u>57.501,2</u>
Anlagevermögen	96.814,1	93.095,0	90.996,8
<i>Anlagendeckung I in %</i>	59,6	61,8	63,2
Eigenkapital	57.664,8	57.538,3	57.501,2
+ Sonderposten Investitionszulage	837,3	891,3	945,3
+ <u>mittel- und langfristiges Fremdkapital x 100</u>	<u>35.485,7</u>	<u>30.915,0</u>	<u>29.424,9</u>
Anlagevermögen	96.814,1	93.095,0	90.996,8
<i>Anlagendeckung II in %</i>	97,1	96,0	96,6
Fremdkapital	45.237,2	42.327,1	38.492,8
./. flüssige Mittel	939,6	2.408,7	1.297,5
<i>Nettoverschuldung</i>	44.297,6	39.918,4	37.195,3
<u>flüssige Mittel x 100 (ohne Bausparguthaben)</u>	<u>939,6</u>	<u>2.408,7</u>	<u>1.297,5</u>
kurzfristiges Fremdkapital*	11.251,6	11.412,1	9.067,9
<i>Liquidität 1. Grades in %</i>	8,4	21,1	14,3
flüssige Mittel (ohne Bausparguthaben)			
+ Forderungen und sonstige			
<u>Vermögensgegenstände x 100</u>	<u>1.183,9</u>	<u>2.684,0</u>	<u>2.086,0</u>
kurzfristiges Fremdkapital*	11.251,6	11.412,1	9.067,9
<i>Liquidität 2. Grades in %</i>	10,5	23,5	23,0
<u>Cashflow</u>	<u>4.445,0</u>	<u>4.072,3</u>	<u>4.591,8</u>
Tilgung (ohne Sondertilgungen)	2.663,2	3.026,6	2.653,5
<i>Tilgungskraft</i>	1,67	1,35	1,73

* gemäß Verbindlichkeitspiegel

Fragenkatalog zur Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Anlehnung an die Vorschriften gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 13. April 2023 die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde in der Aufsichtsratssitzung am 29. Juni 2023 beschlossen und liegt mit Datum vom 14. Juli 2023 vor. Eine Geschäftsordnung für die Gesellschafterversammlung sowie die Geschäftsführung liegen nicht vor. Da nur ein Geschäftsführer bestellt ist, ist ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung nicht erforderlich.

Die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Aufgabenverteilung zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung ist sachgerecht. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr fanden vier Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlungen statt. Über die Sitzungen wurden Protokolle angefertigt und in der jeweils folgenden Sitzung bestätigt. Im Geschäftsjahr 2025 wurde bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (Juni 2025) eine weitere Aufsichtsratssitzung abgehalten.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Auskunftsgemäß ist der Geschäftsführer in keinem Kontrollgremium tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Vergütung der Geschäftsführung wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB nicht im Anhang ausgewiesen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Berichtsjahr eine Aufwandsentschädigung (insgesamt: T€ 4,9), die im Anhang in einer Summe angegeben wird. Erfolgsbezogene Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung werden nicht gewährt.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Ein Organisationsplan, aus dem die Aufbauorganisation, Aufgabenbereiche und Zuständigkeiten hervorgehen, liegt vor und wird angewandt. Eine regelmäßige Überprüfung erfolgt jährlich. Der Organisationsplan entspricht nach unseren Feststellungen den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Die Geschäftsführung hat Maßnahmen zur Korruptionsprävention ergriffen. Die Grundsätze sind in einer Compliance-Richtlinie zusammengefasst. Detailregelungen für die einzelnen Verantwortungsbereiche zur Umsetzung dieser Grundsätze sind in einzelnen Geschäftsanweisungen dokumentiert. Daneben befinden sich Vorkehrungen in der Personalpolitik der Geschäftsführung.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Schriftliche Richtlinien und Anweisungen liegen für alle wesentlichen Entscheidungsprozesse vor. Darüber hinaus ist der Ablauf durch mündliche Regelungen und Anweisungen geregelt.

Richtlinien für die Auftragsvergabe und -abwicklung liegen vor. Das Personalwesen gehört zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Für alle Mitarbeiter liegen Stellenbeschreibungen vor.

Die Aufnahme von Darlehen bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die bestehenden Regelungen nicht eingehalten wurden.

- e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Es besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen. Die Verträge werden übersichtlich und sachgebietsbezogen aufbewahrt. Eine elektronische Archivierung befindet sich im Aufbau.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen - auch in Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Die Geschäftsführung erstellt vor Beginn des Geschäftsjahres einen Erfolgs-, Vermögens-, Finanz- und Investitionsplan sowie eine Stellenübersicht (Wirtschaftsplan). Diese Unterlagen wurden dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Um zeitliche und sachliche Zusammenhänge insbesondere von Investitionsmaßnahmen darzustellen, enthält der Wirtschaftsplan eine Fortschreibung für die folgenden drei Jahre.

Aufgrund der weiterhin hohen Bau- und Modernisierungstätigkeit in den Jahren 2025 bis 2028 empfehlen wir eine verstärkte Überwachung sowie ggf. Überarbeitung der Finanzplanung unter Berücksichtigung des laufenden Kapitaldienstes.

Das Planungswesen entspricht grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens. Wir empfehlen eine strategische Planung mit erweitertem Planungshorizont (acht bis zwölf Jahre).

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden monatlich analysiert. Die Investitionsmaßnahmen werden laufend überwacht. Sachstandsberichte zu den Investitionsvorhaben werden monatlich der Geschäftsführung vorgelegt. Grundlage der Berichte bilden Kostenstellen- bzw. Auftragsrechnungen.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Die Geschäftsvorfälle der AGW werden mittels elektronischer Datenverarbeitung mit der Software WODIS der Firma Aareon Deutschland GmbH erfasst. Die Software umfasst die Module Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Darlehensverwaltung, Anlagenbuchhaltung, Liegenschaftsverwaltung und Vertragsmanagement. Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt intern mit der Software sage-CLASSIC-Line.

Die Mietenbuchhaltung ermöglicht eine Verteilung der Kosten auf Verträge bzw. Objekte sowohl im Rahmen der Umlagenabrechnung als auch zur Kontrolle von Instandsetzung und anderen objektbezogenen Kosten.

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der Liquidität. Die Überwachung der Kreditkonditionen erfolgt monatlich durch Soll-Ist Vergleich.

- e) **Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cash-Management ist nicht vorhanden.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Gesellschaft verfügt über ein funktionierendes Debitorenmanagement, durch das sichergestellt ist, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden.

Der Einzug der Mieten erfolgt zu einem großen Teil per Lastschrift. Für die Betriebskosten werden monatliche Abschläge eingefordert, die auf der Grundlage der Vorjahresabrechnung festgesetzt werden.

Bei einem Rückstand von einer Monatsmiete erfolgt eine Mahnung bereits für den laufenden Monat und bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten die fristlose Kündigung.

- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Ein Controlling als eigenständige Stelle im Unternehmen besteht nicht.

Die Überwachung der Einhaltung des Wirtschaftsplans erfolgt monatlich durch einen Soll-Ist-Vergleich. Investitionsvorhaben werden durch die technische Leitung regelmäßig überwacht.

- h) **Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Aufgrund der Geschäftsführeridentität ist die Gesellschaft über alle wesentlichen Sachverhalte bei der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der Stadtwerke Aschersleben GmbH sowie der Havelnes GmbH, informiert.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Die Geschäftsführung hat mögliche bestandsgefährdende Risiken und solche mit wesentlichem Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft identifiziert und bewertet. Im Berichtsjahr wurden Frühwarnsignale in Form von Kennziffern definiert und Berichtszyklen festgelegt. Alle wesentlichen finanziellen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren (Liquidität, Mieteinnahmen, Leerstand, Mieterwechsel) werden monatlich abgefragt.

Wesentliche Maßnahmen zur Identifikation von Risiken und Chancen sieht die Geschäftsführung in den Kontakten zu verschiedenen Entscheidungsgremien, die die städtebauliche Entwicklung sowie das soziale Umfeld in der Stadt bestimmen.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Die Maßnahmen sind unseres Erachtens sachgerecht und ausreichend. Anhaltspunkte, dass sie nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Maßnahmen zur Risikosteuerung sowie die Auswertung der Frühwarnsignale sind ausreichend dokumentiert und deren Beachtung und Durchführung durch entsprechende Regelungen sichergestellt.

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden auskunftsgemäß kontinuierlich und systematisch bei Veränderungen mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und gegebenenfalls angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
- Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

Die Geschäftsführung hat den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten nicht schriftlich festgelegt, da entsprechende Instrumente nicht eingesetzt werden.

- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

Derivate werden nicht eingesetzt.

c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**

- **Erfassung der Geschäfte,**
- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,**
- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,**
- **Kontrolle der Geschäfte?**

Es bedarf keines entsprechenden Instrumentariums, da entsprechende Geschäfte nicht vorliegen.

d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Der Einsatz von Derivatgeschäften hat nicht stattgefunden.

e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Besondere Arbeitsanweisungen waren nicht notwendig, da der Einsatz von Derivatgeschäften auskunftsgemäß auch künftig nicht vorgesehen ist.

f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Da keine anderen Termingeschäfte, Optionen und Derivate eingesetzt wurden, gibt es keine offenen Positionen, über die der Geschäftsführer informiert werden müsste.

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Interne Revision.

In Einzelfällen werden einzelne Mitarbeiter oder externe Prüfer mit der Kontrolle einzelner Bereiche oder Sachverhalte beauftragt.

b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Sofern eigene Mitarbeiter von der Geschäftsführung beauftragt werden, kann das Problem von Interessenkonflikten (Befangenheit, Selbstprüfung) auftreten.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Im Berichtsjahr wurde eine „Stichprobenartige Prüfung des Vermietungsprozesses“ (vom Erstgespräch bis zur Übergabe der Wohnung) hinsichtlich der Einhaltung der jeweilig vorliegenden Geschäftsordnungen durchgeführt. Besonders betrachtet werden sollte dabei der Sachverhalt Kautionszahlungen. Die Prüfungsfeststellungen liegen in Schriftform vor.

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Eine Abstimmung mit dem Abschlussprüfer fand nicht statt.

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Nach dem uns vorgelegten Bericht wurde festgestellt, dass im allgemeinen der Vermietungsprozess im Unternehmen konform mit den Geschäftsordnungen ist. Nach den im Bericht getroffenen Feststellungen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Bestätigung der Kautionsübernahmen durch das Jobcenter vor der Schlüsselübergabe an den Mieter vorliegt sowie offene Kautionszahlungen konsequenter mit einem Mahnschein angemahnt werden. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die bestehenden Geschäftsordnungen in Hinblick auf die eingesetzte EDV-Software sowie die zuständigen Personen überarbeitet werden sollte. Im Übrigen lagen keine weiteren Feststellungen vor.

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Auskunftsgemäß soll den unter e) getroffenen Feststellungen im Rahmen der betrieblichen Übung verstärkt Rechnung getragen werden.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften nicht eingeholt wurde.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Es wurden auskunftsgemäß keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans gewährt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Grundsätzlich werden die Investitionen im Rahmen des jährlich aufzustellenden Investitions- und Finanzplanes geplant. Diese Planungen werden dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Durchführung, Budgetierung und Veränderung von Investitionen werden laufend überwacht und Abweichungen analysiert. Weiterhin wird der Aufsichtsrat über den Erfüllungsstand in Kenntnis gesetzt.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Wesentliche Baukostenüberschreitungen ergaben sich im Berichtsjahr auskunftsgemäß nur für die Baumaßnahme „Hohe Straße 19“. Bei ursprünglich (Geschäftsjahr 2019) geplanten Baukosten von T€ 940,0 ergab sich eine Baukostenüberschreitung von T€ 255,3, die auskunftsgemäß auf allgemeine Kostensteigerungen (Ukrainekrieg; Preissteigerungen von bis zu ca. 30 %) sowie auf nicht vorhersehbare Schäden an der Bausubstanz zurückzuführen waren.

Der Aufsichtsrat wurde auskunftsgemäß über die Kostenüberschreitungen informiert. In der Wirtschaftsplanung 2024 wurde ein weiterer Betrag von T€ 220,0 für die Baumaßnahme berücksichtigt. Die Gesellschaft hat aufgrund der Kostenüberschreitungen Fördermittel nachbeantragt, so dass die Baukostenüberschreitungen auskunftsgemäß im Wesentlichen kompensiert werden.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegulungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Nach den uns erteilten Auskünften werden bei Kapitalaufnahmen Konkurrenzangebote eingeholt. Das gilt auch für die im Berichtsjahr erfolgten Neuaufnahmen von Darlehen.

Für Geldanlagen wurden nach den uns erteilten Auskünften ebenfalls Angebotsvergleiche vorgenommen.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Der Aufsichtsrat wird in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form vom Geschäftsführer über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichte keinen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens vermitteln.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Der Aufsichtsrat wurde nach unseren Feststellungen, soweit wir das beurteilen können, angemessen über alle für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Sachverhalte/Vorgänge unterrichtet. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen ergeben.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Über die regelmäßige Berichterstattung der Geschäftsführung zur Liquidität und Rentabilität hinaus wurde keine weitere Berichterstattung vom Überwachungsorgan gewünscht.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichterstattung der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat nicht in allen Fällen ausreichend war.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es besteht eine D&O-Versicherung. Der Inhalt und die Konditionen wurden mit den Aufsichtsratsvorsitzenden erörtert. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Nach den uns erteilten Auskünften lagen diese nicht vor.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen im wesentlichen Umfang ist nicht vorhanden. Zum 31. Dezember 2024 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 1.079,3. Die Geschäftsführung beabsichtigt, diese Flächen als Entwicklungsflächen für zukünftigen Wohnungsneubau im Bestand zu halten.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Tatsachen festgestellt, die auf auffallend hohe oder niedrige Bestände schließen lassen.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Anhaltspunkte für das Vorhandensein stiller Reserven ergeben sich für bilanzierte Wohngebäude des Anlagevermögens. Eventuelle stille Reserven sind jedoch unter der Voraussetzung der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prämisse) und der Zweckbestimmung der Wohngebäude, auf Dauer der Gesellschaft zu dienen, nur begrenzt verfügbar. Die Quantifizierung der stillen Reserven setzt eine Verkehrswertermittlung voraus, die zum 31. Dezember 2024 nicht vorgenommen wurde.

In Hinblick auf die umfangreiche Modernisierungs- und Neubautätigkeit der letzten Jahre sowie der geplanten Maßnahmen weisen wir bei marktbedingten Erhöhungen des Liegenschaftszinssatzes (und damit verbundenen sinkenden Ertragswerten der bebauten Grundstücke) auf eine fortlaufende Überwachung der Buchwertansätze hin.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Der handelsrechtliche Eigenkapitalanteil (ohne Sonderposten) am Gesamtkapital beträgt 55,6 % (Vorjahr: 57,1 %), der Anteil der Fremdmittel 43,6 % (Vorjahr: 42,0 %) sowie der Anteil des Sonderpostens für Investitionszulagen 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %).

In der Durchführung befindliche Investitionen sowie künftig beabsichtigte Investitionen werden zu wesentlichen Anteilen mit Fremdkapital finanziert. Der aus der Investitionsplanung resultierende Finanzmittelbedarf wird bzw. soll auskunftsgemäß insbesondere durch Fremdfinanzierungsmittel sowie Fördermittel gedeckt werden.

Nach der intern fortgeschriebenen Finanzplanung der Gesellschaft für den Zeitraum 2025 bis 2028 (Stand: Mai 2025) ergibt sich eine unverändert hohe Investitionstätigkeit. Danach betragen die Investitionen 2025 bis 2028 insgesamt Mio. € 29,8, denen insbesondere Neukredite von Mio. € 23,6 sowie Fördermittel von Mio. € 8,0 gegenüberstehen. Wir weisen auf eine deutlich ansteigende Kapitaldienstbelastung hin.

Der Kapitaldienst ist im Rahmen des Risikomanagements ständig zu beobachten und bei Bedarf sind die Planansätze fortzuschreiben.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Unterlagen hierzu lagen uns bis zum Prüfungsende (Juni 2025) nicht vor.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Die Stadt Aschersleben als alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft ist Mitschuldnerin für Altschulden in Höhe von T€ 457,5 (Stand: 31. Dezember 2024).

Erhaltene Zuschüsse für Investitionen von T€ 4.949,0 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Des Weiteren erhielt die Gesellschaft Fördermittel für Modernisierung sowie Abriss in Höhe von T€ 68,7.

Anhaltspunkte dafür, dass die Auflagen der Fördermittelgeber nicht beachtet wurden, liegen uns nicht vor.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Das Unternehmen verfügt zum 31. Dezember 2024 über eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss 2024 (T€ 526,5) eine Dividende von T€ 400,0 an den Gesellschafter auszuschütten. Der Differenzbetrag soll den Gewinnrücklagen zugeführt werden. Der Ergebnisverwendungsvorschlag ist grundsätzlich mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar, wie weisen jedoch auf die gemäß Lagebericht der Geschäftsführung bestehenden Risiken der Gesellschaft hin (demographischer Wandel, Forderungsausfall von Mieten sowie verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei gleichzeitig hohen Baukostensteigerungen).

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Es handelt sich um die Segmente Bewirtschaftungstätigkeit und Betreuungstätigkeit. Die Gesellschaft erzielt ihr Betriebsergebnis nahezu ausschließlich aus der Vermietung eigener Wohn- und Gewerbeobjekte.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis wird geprägt durch folgende einmalige Vorgänge:

- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 334,3; Vorjahr: T€ 324,5).
- Außerplanmäßige Abschreibungen von Wohngebäuden (T€ 375,2; Vorjahr: T€ 60,0)

Die Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 334,3) betreffen die Rückbaumaßnahme Kepplerstraße 4, 6, 8, 10.

Im Übrigen verweisen wir auf Abschnitt D. III. 3. Ertragslage.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Anhaltspunkte dafür, dass die Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin zu unangemessenen Konditionen abgewickelt werden, liegen nicht vor.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Die Gesellschaft zahlt keine Konzessionsabgaben.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Einzelne verlustbringende Geschäfte mit Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage sind mit Ausnahme von Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 334,3) und außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 375,2) nicht zu verzeichnen.

Darüber hinaus weist die Wirtschaftlichkeit einzelner Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgrund gestiegener Baupreise, verschlechterter Finanzierungsbedingungen und nur eingeschränkter Mietanpassungsmöglichkeiten in den Anfangsjahren Unterdeckungen auf (z. B. Hohe Straße 19, Hohe Straße 21, Hinterbreite 5-7). Bei den genannten Baumaßnahmen handelt es sich nach Auskunft der Geschäftsführung im Wesentlichen um strategische Maßnahmen, die zum Erhalt des Vermögens notwendig sind. Die Unrentierlichkeit von Investitionen bei denkmalgeschützten Gebäuden wird durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln abgedeckt.

Die Objekte sind in Hinblick auf das Erfordernis außerplanmäßiger Abschreibungen regelmäßig zu überwachen.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Seit 2001 hat die Gesellschaft 1.143 Wohnungen (Stand: 31. Dezember 2024) abgerissen, davon im Geschäftsjahr 2024: 30 Wohnungen. Gleichzeitig setzt das Unternehmen verstärkt auf die Sanierung von Wohnobjekten in der Innenstadt von Aschersleben sowie im Neubaugebiet Nord als Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Hinsichtlich der eingeleiteten und beabsichtigten Maßnahmen verweisen wir auf die Prognoseberichterstattung der Geschäftsführung im Lagebericht (Anlage II).

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

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

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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