

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

Bericht über die Prüfung
des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2025 und
des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

www.domus-ag.net

Berlin	Dresden	Düsseldorf
Erfurt	Frankfurt (Oder)	Hamburg
Hannover	Magdeburg	Potsdam
Prenzlau	Rostock	Senftenberg

DOMUS AG ist Mitglied von
Russell Bedford International –
einem weltweiten Verbund unabhängiger Wirtschaftsprüfungsgesellschaften



Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGSauftrag	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
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. RECHNUNGSLEGUNG UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT	11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	12
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
1. Feststellungen	13
2. Erläuterungen	13
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1. Vermögenslage	14
2. Finanzlage	18
3. Ertragslage	21
E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	23
F. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	24

ANLAGEN

- I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
- 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 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG)
- IX. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Anmerkung: Die in diesem Bericht angegebenen Zahlenwerte beruhen jeweils soweit sinnvoll auf kaufmännischen Rundungen. Die ausgewiesenen Summen können daher von den bei der Summierung der Einzelwerte sich ergebenden Ergebnissen geringfügig abweichen.

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Die Aufsichtsratsvorsitzende der

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

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder AGW genannt), hat uns mit Schreiben vom 14. November 2025 aufgrund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 13. September 2025 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (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 2025 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 2.777 (Vorjahr: 2.805) eigene Wohnungen und 86 (Vorjahr: 79) Gewerbeeinheiten.

Der Leerstand am Ende des Berichtsjahres betrug 141 Wohnungen (5,08 %; Vorjahr: 159 Wohnungen, 5,67 %), davon standen 95 Einheiten aufgrund von Sanierung, Abriss oder Verkauf leer.

Die Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung betrug im Geschäftsjahr 2025 TEUR 11.791,4 (Vorjahr: TEUR 11.817,8). Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden Baukostenzuschüsse für Baumaßnahmen des Berichtsjahres von insgesamt TEUR 1.777,7 sowie für abgeschlossene Baumaßnahmen aus dem Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 1.911,2 aktivisch abgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert (TEUR 1.200,0; Vorjahr: TEUR 375,2) vorgenommen. Des Weiteren erfolgte eine Wertberichtigung auf die Beteiligung an der Havelnes GmbH (TEUR 296,0).

Der Jahresfehlbetrag beträgt TEUR 572,9 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 526,5). Die Sollmieten, Gebühren und Pachten betragen TEUR 11.356,0 (Vorjahr: TEUR 10.936,4). Demgegenüber erhöhten sich die Miet- und sonstigen Erlöschmälerungen um TEUR 19,6 auf TEUR 315,2.

Die Sollmiete für Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Pachten je m² Wohn-/Nutzfläche betrug durchschnittlich für den Dezember 5,47 EUR/m² nach 5,42 EUR/m² im Vorjahr.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 15,35 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 13,93 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche).

Die Eigenmittelquote einschließlich Sonderposten beträgt 53,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 56,4 %).

Der planmäßige Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete beträgt 34,3 % (Vorjahr: 32,0 %), der Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete 9,1 % (Vorjahr: 7,7 %).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt (Juni 2026) gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.

Für das Jahr 2026 plant die Gesellschaft mit Investitionen in den Bestand in Höhe von TEUR 7.500,0, mit Grundstücksankäufen in Höhe von TEUR 100,0 sowie mit Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 2.525,0. Für Rückbaumaßnahmen sind TEUR 250,0 geplant.

Aufgrund der stabilen Entwicklung rechnet die Geschäftsführung für das kommende Wirtschaftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 283,0.

Die (prognostizierte) demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt und demzufolge auch in Aschersleben stellt mittel- und langfristig neben den gestiegenen Bauzinsen ein Hauptrisiko der Gesellschaft dar. Die Strategie, diesen Prozess optimal zu steuern, besteht in der umfassenden Quartiersentwicklung wie das „Quartier I“. 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. Die 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 ist.

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 hochenergieautarken Gebäude im Quartier I wurden erstmals gezielt Cradle to Cradle-zertifizierte Materialien wie Deckenplatten, Fußbodenbeläge, Fliesen und Fassadenelemente eingesetzt. Diese Ansätze wurden verfeinert und die neuen Bauprojekte sollen nun gezielt mit dem Einsatz wohngesunder Rohstoffe geplant werden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen auch sukzessive 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.

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.

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.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

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 der relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen 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 des Rechtsanwalts und des Steuerberaters der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir zum 31. Dezember 2025 Bankbestätigungen eingeholt. Des Weiteren haben wir Saldenbestätigungen im Bereich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (in Stichproben bzw. auf der Basis von bewussten Auswahlverfahren) eingeholt.

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

Die Auswahl erfolgte in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege der bewussten Auswahl.

Auf die Einholung von Saldenbestätigungen im Bereich der Forderungen aus Vermietung haben wir verzichtet und uns im Rahmen der Prüfung der Umsatzerlöse aus Vermietung von deren Ordnungsmäßigkeit überzeugt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2024.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. (03.2025) 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 den Monaten Mai bis Juni 2026 (mit Unterbrechungen) vorgenommen.

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 hat er erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

D. RECHNUNGSLEGUNG UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

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 mittelgroße (Vorjahr: kleine) Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die Gesellschaft hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2025 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 Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung 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 Inanspruchnahme 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. Der Bericht geht auf die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ein.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

1. Feststellungen

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schuldposten zum Bilanzstichtag entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben.

2. Erläuterungen

Zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses geben wir folgende weitergehende Erläuterungen:

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von bebauten Grundstücken vorgenommen. Der beizulegende Wert der Gebäude wurde von der Gesellschaft auf Grundlage von Ertragswerten 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 372,46 EUR/WE und Instandhaltungskosten mit 11,50/14,58 EUR/m² angesetzt. Im Berichtsjahr haben sich auf der Grundlage der Objektbewertungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.200,0 (Vorjahr: TEUR 375,2) ergeben. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sowie „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“. Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen insbesondere auf ein im Berichtsjahr fertiggestelltes Sanierungs-/Modernisierungsobjekt aufgrund von mittel- bis langfristiger Unrentierlichkeit aufgrund von Baukostenüberschreitungen sowie einer zehnjährigen Mietpreisbindung.

Des Weiteren wurden im Berichtsjahr die Anteile an verbundenen Unternehmen (Havelnes GmbH) in Höhe von TEUR 296,0 außerplanmäßig abgeschrieben. Aufgrund der bisherigen Planungen für den beabsichtigten Bau der Tiefgarage ergeben sich voraussichtlich Herstellungskosten, die wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Gemäß Berichterstattung des Geschäftsführers in der Aufsichtsratssitzung am 4. Dezember 2025 wird daher nach vereinfachten Bauweisen oder anderen Lösungsansätzen gesucht. Die außerplanmäßigen Abschreibungen wurden insbesondere in Hinblick auf die im Vorjahr geleistete Gesellschaftereinlage (TEUR 150,0) sowie im Übrigen auf Grundlage kaufmännischer Vorsicht ermittelt.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 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 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. D e z e m b e r				Verände- rungen
	2 0 2 5		2 0 2 4		
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
A k t i v a					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10,4	0,0	20,3	0,0	-9,9
Sachanlagen	99.488,0	95,8	95.674,3	96,8	3.813,7
Finanzanlagen	1.015,5	1,0	1.119,5	1,1	-104,0
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	426,2	0,4	301,2	0,3	125,0
	<u>100.940,1</u>	<u>97,2</u>	<u>97.115,3</u>	<u>98,2</u>	3.824,8
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Andere Vorräte	520,3	0,5	0,0	0,0	520,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	472,3	0,5	244,3	0,2	228,0
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	1.829,5	1,8	1.386,7	1,6	442,8
Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,0	1,2	0,0	2,5
	<u>2.825,8</u>	<u>2,8</u>	<u>1.632,2</u>	<u>1,8</u>	1.193,6
Bilanzvolumen	<u>103.765,9</u>	<u>100,0</u>	<u>98.747,5</u>	<u>100,0</u>	5.018,4
P a s s i v a					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	<u>56.691,9</u>	<u>54,6</u>	<u>57.664,8</u>	<u>58,4</u>	-972,9
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	783,3	0,8	837,3	0,8	-54,0
Rückstellungen	235,7	0,2	220,7	0,2	15,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	44.050,5	42,5	38.010,7	38,6	6.039,8
	<u>45.069,5</u>	<u>43,5</u>	<u>39.068,7</u>	<u>39,6</u>	6.000,8
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	55,0	0,1	55,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	1.949,5	1,8	1.959,0	2,0	-9,5
	<u>2.004,5</u>	<u>1,9</u>	<u>2.014,0</u>	<u>2,0</u>	-9,5
Bilanzvolumen	<u>103.765,9</u>	<u>100,0</u>	<u>98.747,5</u>	<u>100,0</u>	5.018,4

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>
	TEUR	TEUR
<u>Bilanzsumme</u>	108.513,8	103.739,2
Unfertige Leistungen/erhaltene Anzahlungen	<u>-4.747,9</u>	<u>-4.991,7</u>
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>103.765,9</u>	<u>98.747,5</u>

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.018,4 (5,1 %) auf TEUR 103.765,9 erhöht.

Die Erhöhung der Sachanlagen um TEUR 3.813,7 ist insbesondere auf Investitionen von TEUR 12.220,9 zurückzuführen. Den Anschaffungs-/Herstellungskosten der Investitionen (TEUR 12.220,9) stehen Fördermittel von TEUR 3.689,0 gegenüber, die herstellungskostenmindernd wirken. Des Weiteren sind planmäßige (TEUR 3.518,2) und außerplanmäßige (TEUR 1.200,0) Abschreibungen zu berücksichtigen.

Die Verminderung der Finanzanlagen um TEUR 104,0 betrifft die Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen (Havelnes GmbH; kurz: Havelnes), Aschersleben). Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden aufgrund nachhaltiger Wertminderung in Höhe von TEUR 296,0 außerplanmäßig abgeschrieben. Gegenläufig wirken nachträgliche Anschaffungskosten der Anteile in Höhe von TEUR 42,0 (Grunderwerbsteuer). Darüber hinaus haben sich die Ausleihungen an die Havelnes aufgrund der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens (TEUR 150,0) erhöht.

Die anderen Vorräte betreffen unfertige Leistungen für Betriebs- und Heizkosten (TEUR 5.268,2) nach Saldierung mit den erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten (TEUR 4.747,9). Im Vorjahr wurde der passive Saldo unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten berücksichtigt (Unfertige Leistungen 31. Dezember 2024: TEUR 4.991,7; erhaltene Anzahlungen 31. Dezember 2024: TEUR 5.054,7).

Die Verminderung des Eigenkapitals um TEUR 972,9 ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag (TEUR 572,9) sowie der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 (TEUR 400,0; Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. September 2025).

Die lang- und mittelfristigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Rückstellungen für Pensionen (TEUR 211,0; Vorjahr: TEUR 196,0).

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (TEUR 6.039,8) resultiert insbesondere aus den Darlehensvalutierungen (TEUR 10.090,0), denen planmäßige Tilgungen (TEUR 2.868,0), außerplanmäßige Tilgungen (TEUR 1.172,8) sowie die Verminderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen (TEUR 9,4) 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 2025 und 31. Dezember 2024 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. D e z e m b e r			
	2 0 2 5		2 0 2 4	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	100.513,9	99,6	96.814,1	99,7
Übriges mittel- und langfristiges Vermögen	426,2	0,4	301,2	0,3
	100.940,1	100,0	97.115,3	100,0
Eigenkapital	56.691,9	56,2	57.664,8	59,4
Unterdeckung I	44.248,2	43,8	39.450,5	40,6
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	44.050,5	43,6	38.010,7	39,1
Übriges	1.019,0	1,0	1.058,0	1,1
Überdeckung/Unterdeckung II	821,3	100,8	-381,8	99,6

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen und das übrige mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 56,2 % (Vorjahr: 59,4 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 100,8 % (Vorjahr: 99,6 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von TEUR 43.699,2 in Form von Grundpfandrechten, Mietzessionen von TEUR 14.659,1 sowie Fördermittel von TEUR 500,0 eingeräumt. Daneben sind Kredite mit einem Volumen von TEUR 351,3 gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben abgesichert.

Die Vermögenslage und die Finanzierung sind geordnet.

In dem Zeitraum 2026 bis 2030 laufen Zinsfestschreibungen für Darlehen (Restschuld zum jeweiligen Festschreibungsende: TEUR 15.513,8) aus. Aufgrund der aktuellen Kapitalmarktentwicklung ist ein Anstieg der Zinsbelastung zu erwarten.

2. Finanzlage

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldteile:

	31. Dezember 2 0 2 5	31. Dezember 2 0 2 4	Verände- rungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand	1.829,5	1.386,7	442,8
- kurzfristige Passiva	2.004,5	1.951,0	-53,5
Barliquidität (Liquidität 1. Grades)	-175,0	-564,3	389,3
+ kurzfristige Aktiva	476,0	245,5	230,5
Nettogeldvermögen/-bedarf (Liquidität 2. Grades)	<u>301,0</u>	<u>-318,8</u>	619,8

Der stichtagsbezogene Liquiditätsstatus hat sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um TEUR 619,8 erhöht.

Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.829,5. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln, täglich fälligen Sichteinlagen (TEUR 1.234,1) sowie jederzeit verfügbaren Bausparguthaben (TEUR 595,4) zusammen.

Die Gesellschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

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

	2 0 2 5 TEUR	2 0 2 4 TEUR
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-572,9	526,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.728,1	3.897,5
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	15,0	21,0
Tilgungspotenzial/Cashflow	4.170,2	4.445,0
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	0,0	-15,8
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	334,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	92,4	49,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	296,0	0,0
Veränderung sonstiger Aktiva	-968,2	-111,9
Veränderung sonstiger Passiva	-72,9	-488,6
Zinsaufwendungen	1.033,9	857,4
Zinserträge	-14,9	-53,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.536,5	5.016,2
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.220,9	-12.750,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-42,0	0,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	3.689,0	4.949,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-150,0
Auszahlungen für Darlehensgewährung an verbundene Unternehmen	-150,0	0,0
Erhaltene Zinsen	14,9	53,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.709,0	-7.897,8
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	10.090,0	5.860,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.868,0	-2.663,2
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-1.172,8	-394,9
Gezahlte Dividenden	-400,0	-400,0
Gezahlte Zinsen	-1.033,9	-857,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.615,3	1.544,5
<u>Zahlungswirksame Veränderungen</u>	442,8	-1.337,1
<u>Stand Finanzmittelfonds zum 1. Januar</u>	1.386,7	2.723,8
<u>Stand Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</u>	1.829,5	1.386,7

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>
	TEUR	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.536,5	5.016,2
Gezahlte Zinsen	-1.033,9	-857,4
Planmäßige Tilgung	<u>-2.868,0</u>	<u>-2.663,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u>634,6</u>	<u>1.495,6</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.868,0 zu bedienen.

Gemäß der fortgeschriebenen Finanzplanung der Gesellschaft für den Zeitraum 2026 bis 2030 (Stand: 05/26) ergibt sich eine gesicherte Liquidität. Auf eine unverändert hohe Investitionstätigkeit für den Zeitraum 2026 bis 2030 (Investitionen: Mio. EUR 30,9, Neukredite: Mio. EUR 24,5 und Fördermittel: Mio. EUR 6,3) 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. Wir empfehlen, den der Planung zugrunde gelegten Ansatz der Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten (jährliche Steigerungsrate von 1,005 %) sowie den Ansatz des Kapitaldienstes unter Berücksichtigung der auslaufenden Zinsfestschreibungen für Darlehen in den nächsten fünf Jahren zu überprüfen und den Ansatz der Planergebnisse ggf. zu korrigieren.

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 5		2 0 2 4		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.140,2	96,0	15.147,2	94,1	993,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	399,7	2,4	369,7	2,3	30,0
Bestandsveränderungen	276,4	1,6	583,4	3,6	-307,0
	<u>16.816,3</u>	<u>100,0</u>	<u>16.100,3</u>	<u>100,0</u>	716,0
Betriebskosten und Grundsteuer	-5.614,0	-33,4	-5.473,8	-34,0	-140,2
Instandhaltungsaufwand	-2.718,3	-16,2	-2.458,1	-15,3	-260,2
Personalaufwendungen	-1.973,5	-11,7	-1.704,3	-10,6	-269,2
Planmäßige Abschreibungen	-3.528,1	-21,0	-3.522,3	-21,9	-5,8
Zinsaufwand	-1.033,9	-6,1	-857,4	-5,3	-176,5
Übrige Aufwendungen	-857,4	-5,1	-784,0	-4,9	-73,4
	<u>-15.725,2</u>	<u>-93,5</u>	<u>-14.799,9</u>	<u>-92,0</u>	-925,3
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>1.091,1</u>	<u>6,5</u>	<u>1.300,4</u>	<u>8,0</u>	-209,3
<u>Zinsergebnis</u>	27,9		53,2		-25,3
<u>Neutrales Ergebnis</u>	-1.787,3		-812,5		-974,8
<u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	95,4		-14,6		110,0
<u>Jahresfehlbetrag (-)/ Jahresüberschuss</u>	<u>-572,9</u>		<u>526,5</u>		-1.099,4

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresfehlbetrag von TEUR 572,9 nach einem Jahresüberschuss im Vorjahr von TEUR 526,5 ausgewiesen. Die Ergebnisverminderung um TEUR 1.099,4 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung des neutralen Ergebnisses um TEUR 974,8. Darüber hinaus haben sich das Betriebsergebnis um TEUR 209,3 und das Zinsergebnis um TEUR 25,3 vermindert. Ergebniserhöhend wirkt die Erstattung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 110,0).

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (TEUR 993,0) resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe, Pachten etc. (TEUR 419,6) sowie erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (TEUR 566,5). Den erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (TEUR 566,5) stehen um TEUR -307,0 verminderte Bestandsveränderungen sowie um TEUR 140,2 erhöhte Betriebskosten und Grundsteuern gegenüber.

Der Instandhaltungsaufwand hat sich um TEUR 260,2 auf TEUR 2.718,3 erhöht.

Die Zinsaufwendungen haben sich insbesondere aufgrund von Neukreditaufnahmen um TEUR 176,5 auf TEUR 1.033,9 erhöht.

Das Umlagenergebnis ermittelt sich wie folgt:

	2 0 2 5	2 0 2 4	Verände- rungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus abgerechneten Umlagenerlösen abzgl. Erlösschmälerungen	4.870,1	4.303,6	566,5
Bestandsveränderung	276,4	583,4	-307,0
Betriebskosten und Grundsteuern (umlage-fähig)	-5.552,2	-5.317,7	-234,5
Umlagenergebnis	-405,7	-430,7	25,0

Das Umlagenergebnis wird durch Leerstand, selbst zu tragende CO₂-Abgaben, eigengenutzte Einheiten sowie Inklusivmieten geprägt.

Die Gesellschaft rechnet damit, dass von den im Jahr 2025 angefallenen und abrechenbaren Betriebskosten TEUR 224,0 aufgrund des Leerstands nicht mit den Mietern abgerechnet werden können und vom Unternehmen getragen werden müssen. Des Weiteren sind nicht umlagefähige Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von TEUR 61,8 (Vorjahr: TEUR 156,1) angefallen.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>
	TEUR	TEUR
Erträge Auflösung Rückstellungen	116,3	0,0
Außerplanmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	-1.200,0	-375,2
Außerplanmäßige Abschreibungen Finanzanlagevermögen	-296,0	0,0
Ausbuchung/Wertberichtigungen Forderungen	-146,4	-103,0
Abrisskosten	-261,2	0,0
Verluste aus Anlagenabgängen	0,0	-334,3
Neutrales Ergebnis	<u>1.787,3</u>	<u>812,5</u>

Die Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2026 bis 2029 geht von Jahresüberschüssen in einer Bandbreite von TEUR -15,0 bis TEUR 282,0 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 10. Juni 2026 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- 0 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- 0 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 ist er 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

- 0 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.
- 0 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.
- 0 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.
- 0 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.

- 0 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.
- 0 beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 0 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 10. Juni 2026

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Hannover



Anlagen

AKTIVA		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.396,53	20.314,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.988.729,32		82.938.944,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.644.032,40		4.198.867,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.079.253,10		1.079.253,10
4. Technische Anlagen und Maschinen	165.153,53		176.482,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.339,81		147.563,81
6. Anlagen im Bau	11.266.500,40		6.983.408,36
7. Bauvorbereitungskosten	195.139,30		146.796,89
8. Geleistete Anzahlungen	22.833,57		2.977,98
		99.487.981,43	95.674.294,88
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	600.000,00		853.973,69
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.000,00		0,00
3. Beteiligungen	265.500,00		265.500,00
		1.015.500,00	1.119.473,69
Summe Anlagevermögen		100.513.877,96	96.814.083,10
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.268.149,47	5.268.149,47	4.991.710,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	166.316,25		160.203,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	595.378,11		334.729,17
		761.694,36	494.932,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.234.054,31		939.545,62
2. Bausparguthaben	595.405,93		447.120,83
		1.829.460,24	1.386.666,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.663,05	1.240,69
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		136.952,52	50.614,81
		108.513.797,60	103.739.248,20

PASSIVA		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Eigenkapital			
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 DMBilG	25.619.042,21		25.619.042,21
2. Andere Gewinnrücklagen	18.221.171,96		18.094.688,49
		43.840.214,17	43.713.730,70
IV. Jahresfehlbetrag		-572.883,19	526.483,47
Summe Eigenkapital		56.691.884,83	57.664.768,02
B. Sonderposten für Investitionszulagen		783.263,17	837.281,28
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	210.981,00		195.987,51
2. Sonstige Rückstellungen	79.750,00		79.750,00
		290.731,00	275.737,51
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		41.431.840,35	35.322.202,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.618.703,07	2.688.471,26
3. Erhaltene Anzahlungen		4.747.896,48	5.054.673,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.352,43		443.677,20
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	770,67		7.131,40
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.505.841,08		1.428.634,74
		1.751.964,18	1.879.443,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten		26.938,66	16.670,65
davon aus Steuern	20.587,32		
	(2024: € 16.670,65)		
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	1.746,45		
	(2024: € 0,00)		
Summe Verbindlichkeiten		50.577.342,74	44.961.461,39
E. Rechnungsabgrenzungsposten		170.575,86	0,00
		108.513.797,60	103.739.248,20

Gewinn- und Verlustrechnung

		2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		16.140.187,49	15.147.163,25
b) aus Betreuungstätigkeit		68.197,82	75.171,36
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		276.438,72	583.440,20
3. Gesamtleistung		16.484.824,03	15.805.774,81
4. Sonstige betriebliche Erträge		447.824,44	294.445,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-8.438.893,10	-8.438.893,10	-7.742.295,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.589.511,68		-1.369.535,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-384.014,00		-334.792,15
davon für Altersversorgung	25.270,51	-1.973.525,68	-1.704.327,37
	(2024: € 25.340,04)		
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.728.130,77	-4.728.130,77	-3.897.527,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-946.678,11	-1.166.877,13
9. Erträge aus Beteiligungen		13.000,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.925,52	53.145,65
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-295.973,69	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.033.859,49	-857.372,82
davon aus der Aufzinsung	0,00		
	(2024: € 727,25)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		95.371,57	-14.581,35
14. Ergebnis nach Steuern		-361.115,28	770.384,33
15. Sonstige Steuern		-211.767,91	-243.900,86
16. Jahresfehlbetrag		-572.883,19	526.483,47

ANHANG für das Geschäftsjahr 2025

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 31.12.2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften, unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine Korrektur des Ausweises der Finanzanlagen (Anlagevermögen) in die Positionen Anteile an verbundene Unternehmen (600 TEUR, Vorjahr: 854 TEUR) sowie Beteiligungen (266,0 TEUR, Vorjahr: 266 TEUR). Diese wurden im Vorjahr unter den Beteiligungen (1.120 TEUR) ausgewiesen. Des Weiteren werden die in den Verbindlichkeiten aus Vermietung im Vorjahr ausgewiesen im Voraus gezahlten Mieten Januar des Folgejahres erstmalig im Geschäftsjahr 2025 im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten (171 TEUR, Vorjahr: 161 TEUR) ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und die Darstellungstätigkeit 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 3.689 TEUR 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 22/24) wurde die Gesamtnutzungsdauer um 10 Jahre (von 50 auf 60 Jahre) erhöht. Grund sind 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 749 TEUR. Der ursprüngliche Restbuchwert per 31.12.2025 würde sich auf ca. 81 TEUR belaufen.

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 23 TEUR (Vorjahr 3 TEUR).

Finanzanlagen (1.016 TEUR / Vorjahr 1.119 TEUR) sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Im Jahr 2025 erfolgte die anteilige Wertberichtigung der Anteile an der Havelnes GmbH um 296 TEUR auf 600 TEUR. Außerdem wurde im Berichtsjahr seitens der Gesellschafterin ein zinsloses Darlehen an die Havelnes GmbH über 150 TEUR gewährt. Für die Havelnes GmbH beläuft sich das Eigenkapital auf 128 TEUR. Das vorläufige, ungeprüfte Jahresergebnis für das Jahr 2025 beträgt -161 TEUR.

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 700 TEUR und das Jahresergebnis 29 TEUR gemäß dem vorläufigen, ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025.

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 289 TEUR (Vorjahr 251 TEUR) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben (Mietforderungen 131 TEUR). Zweifelhafte Forderungen von nicht mehr wohnhaften Mietern wurden in Abhängigkeit der Anzahl rückständiger Mieten mit 40 % bzw. 70 % pauschal wertberichtigt (-3 TEUR). Des Weiteren erfolgten Abschreibungen auf sonstige Forderungen (16 TEUR).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag der Saldierung von Pensionsverpflichtungen 506 TEUR (Vorjahr 619 TEUR) mit dem Deckungsvermögen der Pensionsansprüche 643 TEUR (Vorjahr 670 TEUR).

Das Deckungsvermögen zum 31.12.2025 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (496 TEUR) sowie verpfändeten Geldmarktd Depotbestände bzw.

Bankguthaben (147 TEUR). Die Bewertung der Forderungen erfolgte zum Nennwert und der Depotbestände zum Kurswert.

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von 19 TEUR wurden mit den Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (18 TEUR) saldiert.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft zum 31.12.2025 setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	18.221	18.094
Jahresergebnis	-573	526
	56.692	57.665

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperreten 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 2025 ist dieser negativ (-9 TEUR).

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:

	31.12.2025	31.12.2024
Angewandte Rechnungslegungsstandards	HGB	HGB
Rechnungszins	2,06%	1,90%
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 717 TEUR (Vorjahr 815 TEUR) wurden in Höhe von 506 TEUR (Vorjahr 619 TEUR) 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 Euro.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen die Rückstellungen für die Abschluss- und Prüfungskosten (45 TEUR) sowie Aktenaufbewahrung (25 TEUR).

Verbindlichkeiten

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

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

Passive Abgrenzungsposten

Im Geschäftsjahr 2025 werden erstmalig die im Dezember für Januar eingegangenen Mieten ausgewiesen. Vorher waren diese im Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ enthalten.

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	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 sonstigen finanziellen Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse.

III. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** (16.208 TEUR / Vorjahr: 15.222 TEUR) stammen aus Miet- und Pächterträgen sowie abgerechneten Betriebskosten (16.140 TEUR / Vorjahr: 15.147 TEUR) und aus der Betreuungstätigkeit (68 TEUR / Vorjahr: 75 TEUR).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (448 TEUR / Vorjahr: 294 TEUR) sind enthalten Fördermittel (95 TEUR / Vorjahr: 69 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (116 TEUR / Vorjahr: 0 TEUR), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden (57 TEUR / Vorjahr: 64 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (54 TEUR / Vorjahr: 54 TEUR). Periodenfremde Erträge resultieren aus Zahlungseingängen auf bereits abgeschriebenen Mietforderungen (61 TEUR / Vorjahr: 74 TEUR) sowie Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen (38 TEUR / Vorjahr: 0 TEUR).

3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** (8.439 TEUR / Vorjahr: 7.742 TEUR) enthalten neben den Betriebs- und Heizungskosten (5.400 TEUR / Vorjahr: 5.226 TEUR) ebenso Kosten für Instandhaltung (2.718 TEUR / Vorjahr: 2.458 TEUR), Kosten für Gebäudeabbrüche (261 TEUR / Vorjahr: 0 TEUR) sowie andere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit (60 TEUR / Vorjahr: 58 TEUR).
4. Die Position **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** (4.728 TEUR / Vorjahr: 3.898 TEUR) enthält planmäßige Abschreibungen i.H.v. 3.528 TEUR. Zwei Objekte wurden auf Basis des Niederstwerttest um insgesamt 1.200 TEUR berichtigt.
5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (947 TEUR / Vorjahr: T€ 1.167 TEUR) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts- und Verwaltungskosten (635 TEUR / Vorjahr: 582 TEUR), Aufwendungen für Spenden/Sponsoring (118 TEUR / Vorjahr: 113 TEUR) sowie periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen (131 TEUR / Vorjahr: 92 TEUR).
6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** (1.034 TEUR / Vorjahr: 857 TEUR) beinhalten die Zinsleistungen für alle Darlehen und die Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen 18 TEUR (Vorjahr: 18 TEUR). Die Aufwendungen aus der Abzinsung wurden mit den Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen für die Pensionsansprüche verrechnet (19 TEUR / Vorjahr: 18 TEUR).
7. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (-95 TEUR / Vorjahr: 15 TEUR) beinhalten Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von 142 TEUR (Vorjahr: 39 TEUR).

IV. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Im Jahresdurchschnitt wurden 27 Arbeitnehmer beschäftigt,

davon	4 gewerbliche Mitarbeiter
	23 kaufmännische Mitarbeiter

Zum Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2025 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.

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 ab 20.02.2025)	Fachärztin für Anästhesie
Herr Amme, Steffen	Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben
Frau Puchner, Gabriele	Lehrerin
Herr Klar, Ralf	Referent
Herr Krebs, Michael	Strafvollzugsbeamter

Mitglieder ohne Stimmberechtigung

Frau Rippich, Julia	Leiterin Dezernat III der Stadt Aschersleben
Herr Dirk Michelmann	Leiter Dezernat I der Stadt Aschersleben

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 20.02.2025 statt. Im Zeitraum vom 01.01.2025 bis 20.02.2025 gab es keinen Vorsitzenden und keinen stellvertretenden Vorsitzenden.

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2025 wurden Gesamtbezüge in Höhe von 5 TEUR gewährt.

Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2025 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von 23 TEUR gebildet. Außerdem wurden im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen 12 TEUR zurückgestellt.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag 2025 (573 TEUR) mit der Position „Andere Gewinnrücklagen“ zu verrechnen.

Eine Ausschüttung kann geleistet werden und würde ebenfalls aus der Position „Andere Gewinnrücklagen“ – zulasten des Eigenkapitals erfolgen.

Aschersleben, den 30.03.2026

AGW Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH

M. Eley
Geschäftsführer



	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2025	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Zuschüsse	Abgänge	31.12.2025	01.01.2025	im Geschäftsjahr	Abgang	31.12.2025	31.12.2025	01.01.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	360.785,24	0,00	0,00	0,00	0,00	360.785,24	340.470,71	9.918,00	0,00	350.388,71	10.396,53	20.314,53
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.911.599,29	1.451.973,36	955.329,91	1.911.238,59	1.108.983,39	169.298.680,58	86.972.655,07	3.446.276,58*	1.108.980,39	89.309.951,26	79.988.729,32	82.938.944,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.191.709,21	0,00	3.668.811,80	0,00	0,00	13.860.521,01	5.992.841,22	1.223.647,39**	0,00	7.216.488,61	6.644.032,40	4.198.867,99
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	57.359,51	11.329,00	0,00	68.688,51	165.153,53	176.482,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	581.874,11	15.735,80	0,00	0,00	0,00	597.609,91	434.310,30	36.959,80	0,00	471.270,10	126.339,81	147.563,81
6. Anlagen im Bau	6.983.408,36	10.551.901,36	-4.491.098,19	1.777.711,13	0,00	11.266.500,40	0,00	0,00	0,00	0,00	11.266.500,40	6.983.408,36
7. Bauvorbereitungskosten	146.796,89	72.126,90	-23.784,49	0,00	0,00	195.139,30	0,00	0,00	0,00	0,00	195.139,30	146.796,89
8. Geleistete Anzahlungen	2.977,98	129.114,62	-109.259,03	0,00	0,00	22.833,57	0,00	0,00	0,00	0,00	22.833,57	2.977,98
	189.487.926,83	12.220.852,04	0,00	3.688.949,72	1.108.983,39	196.910.845,76	93.813.631,95	4.718.212,77	1.108.980,39	97.422.864,33	99.487.981,43	95.674.294,88
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	853.973,69	42.000,00	0,00	0,00	0,00	895.973,69	0,00	295.973,69	0,00	295.973,69	600.000,00	853.973,69
2. Beteiligungen	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	265.500,00
3. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00
	1.119.473,69	192.000,00	0,00	0,00	0,00	1.311.473,69	0,00	295.973,69	0,00	295.973,69	1.015.500,00	1.119.473,69
Anlagevermögen insgesamt	190.968.185,76	12.412.852,04	0,00	3.688.949,72	1.108.983,39	198.583.104,69	94.154.102,66	5.024.104,46	1.108.980,39	98.069.226,73	100.513.877,96	96.814.083,10
* davon außerplanmäßige Abschreibung								200.000,00				
** davon außerplanmäßige Abschreibung								1.000.000,00				

Verbindlichkeitspiegel 2025

(Angaben in Euro)

Ascherslebener

Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.431.840,35 *	3.167.434,98	38.264.405,37	26.553.873,82
	(35.322.202,71)	(4.176.028,36)	(31.146.174,35)	(20.779.150,73)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.618.703,07 *	72.639,61	2.546.063,46	2.224.353,14
	(2.688.471,26)	(69.768,19)	(2.618.703,07)	(2.309.709,83)
Erhaltene Anzahlungen	4.747.896,48	4.747.896,48	0,00	0,00
	(5.054.673,43)	(5.054.673,43)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	245.352,43	245.352,43	0,00	0,00
	(443.677,20)	(443.677,20)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	770,67	770,67	0,00	0,00
	(7.131,40)	(7.131,40)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.505.841,08	1.505.841,08	0,00	0,00
	(1.428.634,74)	(1.428.634,74)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	26.938,66	26.938,66	0,00	0,00
	(16.670,65)	(16.670,65)	(0,00)	(0,00)
Gesamtsumme	50.577.342,74	9.766.873,91	40.810.468,83	28.778.226,96
	(44.961.461,39)	(11.196.583,97)	(33.764.877,42)	(23.088.860,56)

*Besicherung:

davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 351.324,10 (457.530,04)

davon - Grundschildlich: 43.699.219,32 (37.553.143,93)

davon - Mietzession: 14.659.066,23 (16.447.340,26)

davon - Abtretung Fördermittel: 500.000,00 (1.500.000,00)

Lagebericht 2025

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH
Magdeburger Str. 28, 06449 Aschersleben

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
A Grundlagen des Unternehmens.....	2
Allgemeine Unternehmensangaben.....	2
B Rahmenbedingungen und Wirtschaftsbericht.....	3
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	3
1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland.....	3
1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft in Deutschland.....	3
1.3 Regionale Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt.....	4
1.4 Regionale Rahmenbedingungen in Aschersleben.....	5
2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche.....	7
2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung.....	7
2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle.....	7
2.3. Mietpreisentwicklung.....	7
2.4. Angaben zum Personalbereich.....	8
2.5. Bautätigkeit, Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung.....	8
2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen.....	9
3. Lage des Unternehmens.....	10
3.1. Vermögenslage.....	10
3.2. Ertragslage.....	11
3.3. Finanzlage.....	12
C Prognosebericht.....	13
D Nachhaltigkeitsbericht.....	15
E Chancen– und Risikobericht.....	16
1. Demographischer Wandel.....	16
2. Forderungsausfall der Mieten.....	17
3. Zinserhöhung / Fördermittel / Baukosten.....	18
4. Geopolitische Risiken / Gebäudeenergiegesetz / Kohlendioxidaufteilungsgesetz.....	19
5. ESG-Anforderungen / Klimaschutz.....	20

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 31.12.2025 ein Bestand von 4.708 Vertrags-einheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Anzahl der Wohnungseinheiten	2.882	2.840	2.805	2.777
Anzahl der Gewerbe	75	75	79	86
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	545	578	546	546
Anzahl der Gärten	36	42	36	36
Anzahl der PKW-Stellplätze	949	969	977	978
Anzahl der eigenen Einheiten	4.487	4.504	4.443	4.423
Anzahl der fremd verwalteten WE	210	217	228	206
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	44	40	42	40
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	35	36	37	39
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	2	1	1	0
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	291	294	308	285
Gesamtbestand	4.778	4.798	4.751	4.708

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

Sanierungsgrad	2024		2025	
	Gesamt-WE	Leer-WE	Gesamt-WE	Leer-WE
Unsanziert	77	43	29	15
Teilsaniert	884	75	865	71
Vollsanziert	1.844	41	1.883	55
	2.840	224	2.777	141

Bauweise	2024		2025	
	Gesamt-WE	Leer-WE	Gesamt-WE	Leer-WE
Plattenbau	1.746	111	1.654	75
Konventionell	1.059	48	1.123	66
	2.840	224	2.777	141

B Rahmenbedingungen und Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war auch im Jahr 2025 weiterhin von einem herausfordernden und von Unsicherheiten geprägten Umfeld bestimmt. Zwar ließ der Inflationsdruck im Jahresverlauf deutlich nach und lag im Durchschnitt bei rund 2,0 %, jedoch führte der Anstieg der Reallöhne bislang nur zu einer verhaltenen Belebung des privaten Konsums.¹

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entwickelte sich die Wirtschaftsleistung nur schwach. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr lediglich um rund 0,2 %.²

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt stabil, wenngleich sich eine leichte Abschwächung abzeichnete. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei rund 5,9 %, während die Erwerbstätigkeit auf hohem Niveau verharrte.³

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland war weiterhin durch Zuwanderung geprägt. Insgesamt blieb die Einwohnerzahl auf einem hohen Niveau stabil bzw. leicht steigend, was insbesondere in Ballungsräumen zu einer anhaltend hohen Wohnraumnachfrage beitrug.⁴

Das weiterhin erhöhte Zinsniveau wirkte dämpfend auf Investitionen, insbesondere im Baugewerbe. Insgesamt blieb die Baukonjunktur auch im Jahr 2025 schwach, wenngleich sich im Jahresverlauf erste Anzeichen einer Stabilisierung abzeichneten.⁵

Für das Jahr 2026 wird von führenden Wirtschaftsinstituten eine moderate konjunkturelle Erholung erwartet. Prognosen gehen derzeit von einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts in einer Größenordnung von etwa 0,8 % bis 1,2 % aus. Treiber dieser Entwicklung sollen insbesondere eine weitere Stabilisierung der Inflation, steigende Realeinkommen sowie eine allmähliche Belebung der Investitionstätigkeit sein. Gleichwohl bestehen weiterhin erhebliche Risiken, insbesondere im Hinblick auf geopolitische Entwicklungen und die Zinsentwicklung.⁶

1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft in Deutschland

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft in Deutschland blieben im Jahr 2025 angespannt. Insbesondere die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie das weiterhin

¹ Deutsche Bundesbank: Monatsbericht Dezember 2025

² Statistisches Bundesamt (Destatis): Bruttoinlandsprodukt und Bevölkerungsentwicklung 2025

³ Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen – Jahresdurchschnitt 2025

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis): Bruttoinlandsprodukt und Bevölkerungsentwicklung 2025

⁵ ifo Institut: ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2025

⁶ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) / Deutsche Bundesbank: Konjunkturprognosen 2025/2026

erhöhte Zinsniveau führten zu einer deutlichen Zurückhaltung bei Investitionen in den Wohnungsneubau.

Die Neubautätigkeit lag weiterhin deutlich unter dem politisch angestrebten Niveau. Sowohl die Zahl der Baugenehmigungen als auch die Fertigstellungen gingen gegenüber den Vorjahren zurück. Nach Einschätzung des GdW ist die Wohnungsbaukrise weiterhin nicht überwunden.

Die weiterhin hohe Erwerbstätigkeit sowie die stabile Bevölkerungsentwicklung führten insbesondere in wirtschaftlich starken Regionen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Dies spiegelte sich weiterhin in steigenden Angebotsmieten bei Neuvermietungen wider.

Im Bestand wurde die Mietentwicklung hingegen durch regulatorische Eingriffe sowie durch die begrenzte Zahlungsfähigkeit der Haushalte gedämpft. Gleichzeitig führten steigende Anforderungen im Bereich Klimaschutz und energetische Sanierung zu einem erhöhten Investitionsbedarf.⁷

Für das Jahr 2026 wird in der Wohnungswirtschaft lediglich von einer langsamen Stabilisierung ausgegangen. Eine deutliche Erholung des Wohnungsneubaus wird angesichts weiterhin hoher Baukosten und nur schrittweise sinkender Zinsen kurzfristig nicht erwartet.⁸

1.3 Regionale Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt sind weiterhin durch strukturelle Besonderheiten geprägt. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig, wobei sich deutliche regionale Unterschiede zeigen. Während die Städte Magdeburg und Halle teilweise stabile oder leicht steigende Einwohnerzahlen verzeichnen, sind ländliche Regionen weiterhin von Abwanderung betroffen.

Der Arbeitsmarkt in Sachsen-Anhalt entwickelte sich im Jahr 2025 stabil, jedoch weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts. Die Arbeitslosenquote lag bei rund 7,5 %.

Gleichzeitig bleibt die Beschäftigungsquote insbesondere in strukturschwächeren Regionen vergleichsweise niedriger ausgeprägt.

Die Nachfrage nach Wohnraum konzentriert sich zunehmend auf wirtschaftlich stärkere Standorte. In diesen Regionen ist eine stabile Vermietungssituation zu beobachten, während in peripheren Lagen weiterhin erhöhte Leerstände bestehen.

Die Mietentwicklung zeigt insgesamt ein moderates Wachstum. In nachfragestarken Städten sind steigende Mieten bei Neuvermietungen festzustellen, während in strukturschwächeren Regionen das Mietniveau weitgehend stabil bleibt.

Die Neubautätigkeit blieb auch in Sachsen-Anhalt im Jahr 2025 auf einem niedrigen Niveau. Ursächlich hierfür sind insbesondere die gestiegenen Baukosten, das erhöhte Zinsniveau sowie

⁷ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*

⁸ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) / Deutsche Bundesbank: *Konjunkturprognosen 2025/2026*

eine insgesamt zurückhaltende Investitionstätigkeit. Förderprogramme konnten diese Entwicklung bislang nur teilweise kompensieren.^{9,10}

1.4 Regionale Rahmenbedingungen in Aschersleben

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Aschersleben sind weiterhin wesentlich durch die demografische Entwicklung geprägt. Auf Grundlage der 8. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt ist mittelfristig von einem weiteren Bevölkerungsrückgang auszugehen. Ausgehend von derzeit rund 27.000 Einwohnern wird bis zum Jahr 2035 ein Rückgang in einer Größenordnung von etwa 10–15 % erwartet. Gleichzeitig führt die demografische Entwicklung zu einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung, wodurch sich die Nachfrage stärker in Richtung altersgerechter und barrierearmer Wohnangebote verschiebt. Diese Entwicklungen beeinflussen die langfristige Vermietbarkeit und die strategische Ausrichtung des Wohnungsbestandes.

Der regionale Arbeitsmarkt zeigt sich insgesamt stabil, liegt jedoch weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts; die Arbeitslosenquote bewegt sich im Bereich von etwa 7–8 %. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt als differenziert zu beurteilen. Während in zentralen Lagen eine überwiegend stabile Vermietungssituation besteht, sind in Randlagen weiterhin strukturelle Leerstände zu beobachten. Die Mietentwicklung verläuft insgesamt moderat, da die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Haushalte nur begrenzte Spielräume für Mietsteigerungen zulässt. Für das Unternehmen ergibt sich hieraus weiterhin die Notwendigkeit, Investitionen vorrangig auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes sowie die Anpassung an demografische und energetische Anforderungen auszurichten, während der Neubau derzeit eine untergeordnete Rolle einnimmt.¹¹

Die Stärkung der Innenstadt Ascherslebens ist weiter zentraler Bestandteil unserer Investitionen. Im Jahr 2025 wurde die Hohe Straße 21 fertiggestellt; auch in die Hinterbreite 5-7 konnten die ersten Mieter einziehen.

Das Thema Energieeffizienz bzw. Dekarbonisierung ist ebenfalls ein wichtiges Element unserer Bauprojekte. So ist das dritte hochenergieautarke Gebäude zum Ende des Wirtschaftsjahres weit fortgeschritten und erste Wohnungen wurden Anfang 2026 an die Mieter übergeben.

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.

⁹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026*

¹⁰ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) / Deutsche Bundesbank: *Konjunkturprognosen 2025/2026*

¹¹ Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt: 8. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2021–2035 (bzw. 2040), Ergebnisse für den Salzlandkreis / Aschersleben

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

	2024 (TEUR)	2025 (TEUR)	Veränderung (TEUR)
Sollmiete (Grundmiete), Gebühren, Pachten	10.936,4	11.356,0	419,6
Soll – Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung	5.054,7	4.747,9	-306,8
Miet- und sonstige Erlösschmälerungen	-295,6	-315,2	-19,6
Gesamt	15.695,5	15.788,7	93,2

Die dargestellten Beträge entsprechen den tatsächlichen Sollstellungen in der Mietenbuchhaltung.

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

Stichtag	Anzahl (WE)	Erlösschmälerung (TEUR)
31.12.2021	203	347
31.12.2022	233	365
31.12.2023	224	340
31.12.2024	159	296
31.12.2025	141	315

Der Anteil der vermietbaren Wohnungen zum 31.12.2025 betrug 82 Wohnungen; 59 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 2025 eine durchschnittliche Miete von 5,47 €/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 mit dem Ziel der Dekarbonisierung. 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
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)
2025	25 (25)	23 (23)	2 (2)	4 (4)

() aktiv Beschäftigte

Zum Stichtag 31.12.2025 waren 29 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, davon zwei Mitarbeiter in Teilzeit.

2.5. Bautätigkeit, Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau (TEUR)	Instandsetzung / Modernisierung (TEUR)	Laufende Instandhaltung (TEUR)	Gesamt (TEUR)
2021	2.495	2.319	2.490	7.304
2022	1.302	4.160	3.130	8.592
2023	352	5.356	2.833	8.541
2024	1.341	8.019	2.458	11.818
2025	2.447	6.626	2.718	11.791

Zusätzlich wurden 72 TEUR (Vorjahr: 18 TEUR) in die Vorbereitung zukünftiger Baumaßnahmen investiert.

Seit 1991 wurden rund 218 Millionen Euro in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Wesentliche Investitionen im Jahr 2025 war die Fertigstellung der Hohe Straße 21 sowie der Beginn des dritten energieautarken Projekts „Keplerstraße 4-

10“. Außerdem kamen die Arbeiten an der Hinterbreite 5-7 gut voran. Die Übergabe der Wohnungen erfolgte im Februar 2026.

Die grundhafte Sanierung der „Lauestraße 22/24“ konnte ebenso planmäßig abgeschlossen werden wie der Anbau der Balkone in der Lessingstraße 33/35. Die laufende Instandhaltung in Bestandsobjekten erfolgte parallel ebenso konsequent mit dem Ziel, 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 (TEUR)	Zuschüsse für Ab- bruch/Aufwertung (TEUR)	Tilgungszuschüsse - KfW (TEUR)
2019	1.109	0	0
2020	507	0	188
2021	408*	33	0
2022	704	33	0
2023	2.101	79	0
2024	4.949**	69	0
2025	3.689***	95	0

*davon 10 T€ in den Abgängen ausgewiesen

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

*** davon 1.911 T€ für im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossene Baumaßnahmen

Insgesamt wurden uns in den Jahren 1990 – 2025 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 30,6 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:

	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen	212	210	217	228	206
Gewerbe	44	44	40	42	40
Gärten	2	2	1	1	0
Nutzungsverträge	38	35	36	37	39
Garagen					
Gesamt	296	291	294	308	285

Im Rahmen der Fremdverwaltung übernehmen wir sämtliche administrativen und operativen Aufgaben im Mietverhältnis. Dazu zählen der Abschluss von Mietverträgen, die Klärung auf-

tretender 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

	31.12.2021 TEUR	31.12.2022 TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2024 TEUR	31.12.2025 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	87.555	90.997	93.095	96.814	100.514
Umlaufvermögen	4.788	5.897	7.620	6.873	7.859
Rechnungsabgrenzungsposten	6	21	2	1	4
Aktiver Unterschiedsbetrag	25	24	40	51	137
Gesamtvermögen	92.374	96.939	100.757	103.739	108.514

PASSIVA					
Eigenkapital	57.134	57.501	57.538	57.665	56.692
Sonderposten Inv.-zulage	999	945	891	837	783
Rückstellungen					
- langfristig	123	146	175	196	211
- mittel- und kurzfristig	144	109	96	80	80
Verbindlichkeiten					
- langfristig	15.649	19.057	20.197	23.089	28.778
- mittel- und kurzfristig	18.325	19.181	21.860	21.872	21.970
Gesamtkapital	92.374	96.939	100.757	103.739	108.514

Im Geschäftsjahr 2025 setzte sich das kontinuierliche Wachstum des Anlagevermögens fort. Die Zunahme resultiert maßgeblich aus nachhaltigen Investitionen in Höhe von 9.073 TEUR (Vorjahr: 9.360 TEUR).

Die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH blieb unverändert bei 266 TEUR. Für die Anteile an der Havelnes GmbH erfolgte eine Abwertung i.H.v. 296 TEUR. Diese wird nun mit einem Wert von 600 TEUR geführt. Zum Vermögen der Havelnes GmbH 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.

Zur Finanzierung der vorbereitenden Planungsarbeiten der Sanierungsprojekte gewährte die AGW der Havelnes GmbH ein unverzinsliches Darlehen i.H.v. 150 TEUR.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

	2021	2022	2023	2024	2025
Eigenmittelquote (%)	62,9 %	60,3 %	58,0 %	56,4 %	53,0 %
Buchwert je m ² Wohnfläche (Euro/m ²)	470 €	469 €	489 €	499 €	482 €
Verschuldung je m ² Wohnfläche (Euro/m ²)	174 €	197 €	212 €	229 €	265 €

3.2. Ertragslage

	2021 TEUR	2022 T€	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
Gesamtleistung und sonstige betriebliche Erträge	13.928	14.221	15.137	16.100	16.933
Instandhaltung, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung, Grundsteuern	-6.682	-6.933	-7.629	-7.986	-8.651
Personalaufwand	-1.532	-1.671	-1.812	-1.704	-1.973
Abschreibungen Sach- und Finanzanlagen	-3.436	-3.575	-3.580	-3.898	-5.024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-993	-758	-1.134	-1.167	-947
Zinsen und ähnliche Erträge / Erträge aus Beteiligungen	1	4	21	53	28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-363	-377	-597	-857	-1.034
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-84	-68	6	-15	95
Jahresüberschuss	839	843	412	526	-573

Im Geschäftsjahr 2025 stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 16.140 TEUR (Vorjahr: 15.147 TEUR). Die Nettokaltmiete stieg um 421 TEUR auf 11.357 TEUR. (Vorjahr: 10.936 TEUR). Auch die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 stiegen um 567 TEUR.

Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung verzeichneten mit 2.718 TEUR eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr (2.458 TEUR). 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. In den nächsten Wirtschaftsplänen wird besonderes Augenmerk hierauf gelegt: Eine Analyse der Instandhaltungskosten auf Objekt- und Gewerkeebene soll aufzeigen, wo erhöhte Kosten entstehen. An diesen Punkten wollen wir dann gezielt umfassende Sanierungen durchführen.

Die planmäßigen Abschreibungen (3.528 TEUR) sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (3.522 TEUR). Die Prüfung des Anlagevermögens auf den niedrigeren beizulegenden Wert (Niederstwerttest) ergaben zum 31.12.2025 außerplanmäßige Abschreibungen für zwei Objekte i.H.v. 1.200 TEUR (Vorjahr: 375 TEUR) sowie die Abwertung der Anteile an der Havelnes GmbH (296,0 TEUR).

Ausgewählte Ertragskennziffern

	2021	2022	2023	2024	2025
Leerstandsquote (%)	7,03	8,08	7,89	5,67	5,08
Wiedervermietungsquote	0,81	0,94	0,91	1,17	0,98
Kosten der Instandhaltung / m ² Gesamtfläche (Euro/m ²)	14,09	17,69	16,11	13,93	15,35

3.3. 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

	2021	2022	2023	2024	2025
Zinsaufwand / m ² Gesamtfläche (Euro/m ²)	2,01	2,08	3,38	4,77	5,82
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	3,5	3,5	5,6	7,7	9,1
Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete (%)	28,5	29,0	33,9	32,0	34,3
Fremdkapitalkostensatz (%)	1,2	1,1	1,7	2,2	2,3

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

C Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Strategischer Schwerpunkt war im Jahr 2025 das Quartier I im Norden von Aschersleben und die Innenstadt. Die ersten Wohnungen des dritten hochenergieautarken Gebäudes (Keplerstraße 4-10) konnte zum Jahresbeginn 2026 an die Mieter übergeben werden.

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. Außerdem implementieren wir in der Keplerstraße 4-10 eine Senioren-WG. Hierbei werden einzelne Räume mit Bad vermietet, während Küche und Wäscheservice gemeinschaftlich genutzt wird. Ergänzend bieten wir über einen Partner auch die Betreuung bzw. eine Rufbereitschaft für Notfälle an.

Das Konzept des Mehrgenerationenwohnens wird als integraler Bestandteil der Quartiersentwicklung etabliert. Neben der Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen sind auch Begegnungsstätten für Seniorenachmittage sowie gastronomische Angebote wie Bars und Cafés geplant, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Um Raum für Stellplätze und Parkanlagen zu schaffen, haben wir im Geschäftsjahr das Gebäude „Armstrongstraße 33-39“ zurückgebaut.

Parallel zu dieser Quartiersentwicklung treiben wir die Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt mit Nachdruck voran. In der Hohen Straße, der zentralen Einfahrtsstraße nach Aschersleben, erfolgte die Fertigstellung und Vermietung der „Hohe Straße 21“. Für ein weiteres Gebäude – die „Hohe Straße 20“ wurden bereits Fördermittel bewilligt. Baustart hier ist Mitte 2026.

In der „Hinterbreite 5-7“ befanden sich zum Ende 2025 die letzten Gewerke im Ausbau. Anfang 2026 wurden auch hier die Wohnungen an die Mieter übergeben.

Für das Jahr 2026 haben wir Investitionen in unseren Immobilienbestand in Höhe von insgesamt 7.500 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 Grundstücksbereinigung/Rückbau der „Eislebener Straße 32“ 250 TEUR vorgesehen.

Um langfristig hochwertigen und modernisierten Wohnraum bereitstellen zu können, sind 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 2025 führten Mietanpassungen in verschiedenen Objekten zu einer Erhöhung der Jahres-Sollmiete um etwa 60 TEUR. Mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 5,47 Euro pro Quadratmeter (Stand Dezember 2025) 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. Im Jahr 2025 beträgt dieser Wert 34,3 % (Vorjahr: 33,9 %). 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. Der Leerstand konnte leicht gesenkt werden. 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.

Aufgrund eines sich abzeichnenden steigenden Liegenschaftszins auf 4 % kann es in den Folgejahren zu Abwertungen auf Basis der Ertragswertberechnung (Niederstwerttest) für einzelne Objekte kommen, die bisher nicht betroffen waren. Vor diesem Hintergrund müssen für künftige Bauvorhaben ebenfalls die Wirtschaftlichkeits- und Ertragswertberechnungen angepasst werden, da sich durch diesen Effekt auch die unrentierlichen Kosten erhöhen und ebenfalls zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen.

Für das Jahr 2026 rechnen wir mit einer Sollmieten von etwa 11.300 TEUR. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung erwarten wir für die kommenden Geschäftsjahre weiterhin im Wesentlichen mit positiven Jahresüberschüssen. Die seit Anfang 2023 gestiegenen Zinsen wirken sich jedoch dämpfend auf die im Wirtschaftsplan prognostizierten Werte aus. Aktuell planen wir für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Jahresüberschuss von etwa 283 TEUR. Für die Jahre 2027 bis 2028 erwarten wir positive Ergebnisse.

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, so dass 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 folgte die Kopernikusstraße 4–8 als weiteres Gebäude nach diesem Modell und Anfang 2026 wurde dieses innovative Quartier mit der Keplerstraße 4-10 abgeschlossen.

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 hochenergieautarken Gebäude im Quartier I haben wir erstmals gezielt Cradle to Cradle-zertifizierte Materialien wie Deckenplatten, Fußbodenbeläge, Fliesen und Fassadenelemente eingesetzt. Diese Ansätze haben wir verfeinert und planen neue Bauprojekte nun gezielt mit dem Einsatz wohngesunder Rohstoffe. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen auch sukzessive 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.

Ein weiterer Aspekt unserer Nachhaltigkeitsphilosophie ist die Bilanzierung des durch Photovoltaikanlagen erzeugten Stromüberschusses. Gemeinsam mit einem Startup testen wir die Nutzung unseres erzeugten Stroms an verschiedenen Abnahmestellen. Bei einer Ausweitung dieses Modells kann es zukünftig möglich sein, Wohngebäude, welche nicht über eine Photovoltaikanlage verfügen mit CO₂-neutral erzeugtem Strom zu versorgen. Damit partizipieren auch diese Wohneinheiten von der Dekarbonisierung.

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 „Staßfurter 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 entgegenzuwirken. 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.

In unserem aktuell letzten hoch-energieautarken Gebäude „Keplerstraße 4-10“ werden wir außerdem „Service-Wohnen“ implementieren. Dieses Angebot ist speziell für ältere Menschen oder Personen mit Unterstützungsbedarf konzipiert. Neben barrierefreien individuellen Wohnungen bieten wir gezielt Gemeinschaftsräume und einen großen Balkon für gemeinsame Veranstaltungen an. In Kooperation mit einem nahegelegenen Pflegedienst besteht darüber hinaus die Möglichkeit eine Betreuung hinzu zu buchen, um in einem Notfall oder im Alltag Hilfestellung zu erhalten.

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 (60 TEUR von insgesamt 284 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 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. 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.

Weiterhin sind auch diese Räumungen von den Kostensteigerungen der vergangenen Jahre betroffen. So können die Kosten für die Herrichtung einer Wohnung nach einer Räumung schnell bis zu 10 TEUR ausmachen. Auch dies belastet im Nachgang die Forderungen bzw. dann auch die Abschreibungen.

3. Zinserhöhung / Fördermittel / Baukosten

Die aktuellen Bauzinsen bewegen sich im Bereich von 3,0 % bis 3,5 % 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 Zwischenfinanzierungsvereinbarungen 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.

Aufgrund der Steigerung der Baukosten und damit auch der Instandhaltung müssen wir auch an dieser Stelle neue Wege finden, um in Zukunft ein Gleichgewicht zwischen Einnahmen und Ausgaben zu erreichen. Vor diesem Hintergrund setzen wir bei Komplexsanierungen und – soweit möglich – auch in der Laufenden Instandhaltung/Instandsetzung auf Low-Rech-Konzepte. Ziel dieser Maßnahme ist es, Wartungs- und Reparaturkosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Zum einen gelingt es uns dadurch die Nettokaltmiete anzuheben, ohne dass der Anteil der Betriebskosten den Mieter erdrückt. Zum anderen kann es dadurch in Folgejahren gelingen, die Instandhaltung auf einem moderaten Niveau zu halten.

4. Geopolitische Risiken / Gebäudeenergiegesetz / Kohlendioxidaufteilungsgesetz

Im Jahr 2025 haben sich die Energiepreise weitgehend stabilisiert. 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. Insbesondere der aktuell (Stand April 2026) im Iran laufenden Krieg – verbunden mit der Sperrung der Straße von Hormus – hat die Energiepreise wieder ansteigen lassen. Im Moment spiegelt sich diese Situation an den Zapfsäulen wider mit Literpreisen für Kraftstoff über 2,00 Euro. In wie weit auch die Gas- oder Fernwärmepreise hiervon beeinflusst werden, kann aus jetziger Sicht nicht zuverlässig eingeschätzt werden.

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)

Für das Jahr 2026 rechnen wir mit einem Anteil von ca. 58 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.

5. ESG-Anforderungen / Klimaschutz

Die Anforderungen aus der ESG- und Klimaschutzgesetzgebung nehmen für Wohnungsunternehmen kontinuierlich zu und beeinflussen zunehmend die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Investitions- und Modernisierungstätigkeit. Insbesondere die Vorgaben zur CO₂-Reduzierung und zur langfristigen Klimaneutralität des Gebäudebestands führen zu erhöhten finanziellen und organisatorischen Anforderungen. Risiken ergeben sich dabei insbesondere aus steigenden Investitionskosten, regulatorischen Änderungen, der Entwicklung der CO₂-Bepreisung sowie möglichen wirtschaftlichen Belastungen durch nicht umlagefähige CO₂-Kosten.

Darüber hinaus bestehen physische Risiken infolge des Klimawandels, insbesondere durch Starkregen, Überschwemmungen und Sturmereignisse, die Auswirkungen auf den Immobilienbestand haben können. Ebenso können Risiken aus verzögerten Modernisierungsmaßnahmen oder einer nicht ausreichenden Umsetzung der Klimastrategie entstehen.

Zur Begrenzung dieser Risiken verfolgen wir bereits gezielt Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung und Dekarbonisierung des Bestandes. Konkrete Details sind im Nachhaltigkeitsbericht (Punkt D) aufgeführt. Die ESG-bezogenen Risiken werden fortlaufend überwacht und in das Risikomanagementsystem integriert. Zudem erfolgt eine regelmäßige Fortschreibung der Klimastrategie im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung unter Berücksichtigung gesetzlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Aschersleben, 30.03.2026


M. Eley
Geschäftsführer

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

Bilanz zum 31.12.2025

A K T I V A

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

	EUR	10.396,53
Vorjahr	EUR	20.314,53

	2025 EUR	2024 EUR
<u>Anschaffungskosten 1. Januar/31. Dezember</u>	<u>360.785,24</u>	<u>360.785,24</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-340.470,71	-306.538,71
im Geschäftsjahr	<u>-9.918,00</u>	<u>-33.932,00</u>
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-350.388,71</u>	<u>-340.470,71</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>10.396,53</u>	<u>20.314,53</u>

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	EUR 79.988.729,32	
Vorjahr	EUR 82.938.944,22	
	2025	2024
	EUR	EUR
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	169.911.599,29	165.473.289,88
Zugänge	1.451.973,36	171.566,03
Abgänge	-1.108.983,39	-1.031.549,15
Umbuchungszugänge	1.013.496,81	7.120.396,81
Umbuchungsabgänge	-58.166,90	0,00
Zuschüsse	-1.911.238,59	-1.822.104,28
	<u>169.298.680,58</u>	<u>169.911.599,29</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-86.972.655,07	-84.123.069,01
im Geschäftsjahr	-3.446.276,58	-3.546.791,21
auf Abgänge	1.108.980,39	697.205,15
kumuliert zum 31. Dezember	<u>-89.309.951,26</u>	<u>-86.972.655,07</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>79.988.729,32</u>	<u>82.938.944,22</u>
	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Grundstückskosten	9.321.185,30	9.160.623,20
Gebäudekosten	70.667.542,51	73.778.319,51
Pkw-Stellplätze	1,51	1,51
	<u>79.988.729,32</u>	<u>82.938.944,22</u>

Die Zugänge (EUR 1.451.973,36) entfallen auf den Kauf der Grundstücke "Hohe Straße 9/10" (EUR 733.570,71), "Stephaniekirchhof 5" (EUR 192.492,88), "Auf dem Graben 71" (EUR 142.656,23), "Großer Halken 1" (EUR 84.390,56), Anbau von Balkonen "Lessingstraße 33,35" (EUR 248.066,90) sowie nachträgliche Herstellungskosten "Kopernikusstraße 4-8" (EUR 50.796,08).

Die Abgänge (EUR 1.108.983,39) entfallen auf den Abriss der Objekte "Armstrongstraße 33,35,37,39", "Hohe Straße 21" sowie "Vor dem Steintor 2". Aus dem Abriss entstand ein Buchverlust von EUR 3,00.

Die Umbuchungszugänge (EUR 1.013.496,81) entfallen auf die Objekte "Lauestraße 22-24", "Klopstockstraße 48/50" aus dem Posten "Anlagen im Bau" in Höhe von EUR 904.237,78 sowie "Geleistete Anzahlungen" für das Grundstück "Hohe Straße 17" in Höhe von EUR 109.259,03.

Die Umbuchungsabgänge (EUR 58.166,90) entfallen auf das Objekt "Am Grauen Hof 5/ Hohe Straße 21" in den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten".

Die Zuschüsse (EUR 1.911.238,59) wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt und betreffen Zuschüsse für fertig gestellte Baumaßnahmen aus dem Geschäftsjahr 2024.

Die Abschreibungen (EUR 3.446.276,58) entfallen in Höhe von EUR 3.246.276,58 auf planmäßige Abschreibungen und in Höhe von EUR 200.000,00 (Vorjahr: EUR 375.239,00) auf außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung von Gebäuden.

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

	EUR	6.644.032,40
	Vorjahr EUR	4.198.867,99
	2025 EUR	2024 EUR
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	10.191.709,21	10.191.709,21
Umbuchungszugänge	3.668.811,80	0,00
	13.860.521,01	10.191.709,21
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-5.992.841,22	-5.728.721,73
im Geschäftsjahr	-1.223.647,39	-264.119,49
kumuliert zum 31. Dezember	-7.216.488,61	-5.992.841,22
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	6.644.032,40	4.198.867,99
	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Hof- und Wegebefestigungen	723.401,34	665.234,44
Gebäudekosten	5.742.565,04	3.342.475,53
Garagen/Pkw-Stellplätze	178.066,02	191.158,02
	6.644.032,40	4.198.867,99

Die Umbuchungszugänge (EUR 3.668.811,80) entfallen auf das Objekt "Am Grauen Hof 5/Hohe Straße 21" aus dem Posten "Anlagen im Bau" in Höhe von EUR 3.610.644,90 sowie aus dem Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" in Höhe von EUR 58.166,90.

Die Abschreibungen (EUR 1.223.647,39) entfallen in Höhe von EUR 223.647,39 auf planmäßige Abschreibungen und in Höhe von EUR 1.000.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) auf außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung von Gebäuden.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

		EUR	1.079.253,10
	Vorjahr	EUR	1.079.253,10
	2025	2024	
	EUR	EUR	
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</u>	1.435.718,95	1.435.718,95	
<u>1. Januar/31. Dezember</u>			
<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

		EUR	165.153,53
	Vorjahr	EUR	176.482,53
	2025	2024	
	EUR	EUR	
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</u>	233.842,04	233.842,04	
<u>1. Januar/31. Dezember</u>			
<u>Abschreibungen</u>			
kumuliert zum 1. Januar	-57.359,51	-46.030,51	
im Geschäftsjahr	-11.329,00	-11.329,00	
kumuliert zum 31. Dezember	-68.688,51	-57.359,51	
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	165.153,53	176.482,53	

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	EUR	126.339,81
Vorjahr	EUR	147.563,81
	2025 EUR	2024 EUR
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	581.874,11	511.676,14
Zugänge	15.735,80	70.197,97
	597.609,91	581.874,11
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	-434.310,30	-392.954,33
im Geschäftsjahr	-36.959,80	-41.355,97
kumuliert zum 31. Dezember	-471.270,10	-434.310,30
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>126.339,81</u>	<u>147.563,81</u>

Die Zugänge (EUR 15.735,80) entfallen im Wesentlichen auf Geschäfts- und EDV-Ausstattung sowie geringwertige Anlagegüter.

Anlagen im Bau

	EUR	11.266.500,40
Vorjahr	EUR	6.983.408,36
	2025 EUR	2024 EUR
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	6.983.408,36	4.645.160,84
Zugänge	10.551.901,36	12.486.875,37
Umbuchungszugänge	23.784,49	98.457,61
Umbuchungsabgänge	-4.514.882,68	-7.120.150,46
Zuschüsse	-1.777.711,13	-3.126.935,00
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>11.266.500,40</u>	<u>6.983.408,36</u>

Die Anlagen im Bau zum 31. Dezember 2025 setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Keplerstraße 4-10	6.353.008,91
Hinterbreite 5-7	3.971.770,53
Hohe Straße 20	423.772,98
Rettungswache	242.106,28
Hecklinger Straße 5	117.686,09
Hof Juckenack	158.155,61
	<u>11.266.500,40</u>

Die Zugänge (EUR 10.551.901,36) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte "Keplerstraße 4-10" (EUR 4.647.218,16), "Hinterbreite 5-7" (EUR 3.513.759,53) und "Grauer Hof 5/Hohe Straße 21" (EUR 1.268.922,97).

Die Umbuchungszugänge (EUR 23.784,49) entfallen auf die Objekte "Hof Juckenack/
Luisepromenade" und "Rettungswache" aus dem Posten "Bauvorbereitungskosten".

Die Umbuchungsabgänge (EUR 4.514.882,68) entfallen auf die Objekte "Am Grauen Hof 5/Hohe Straße 21" (EUR 3.610.644,90) in den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" sowie "Klopstockstraße 48/50" und Lauenstraße 22/24" (EUR 904.237,78) in den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Die Zuschüsse (EUR 1.777.711,13) wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt.

Bauvorbereitungskosten	Vorjahr	EUR	195.139,30
		EUR	146.796,89
	2025	2024	
	EUR	EUR	
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	146.796,89	226.986,61	
Zugänge	72.126,90	18.267,89	
Umbuchungsabgänge	-23.784,49	-98.457,61	
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	195.139,30	146.796,89	

Die Zugänge (EUR 72.126,90) betreffen im Wesentlichen Planungsleistungen für die Sanierung der Objekte "Hinter dem Turm 22" sowie "Hinterbreite 2".

Die Umbuchungsabgänge (EUR 23.784,49) entfallen auf die Objekte "Hof Juckenack/Luisenpromenade" und "Rettungswache" und wurden in den Posten "Anlagen im Bau" umbucht.

Geleistete Anzahlungen		EUR	22.833,57
	Vorjahr	EUR	2.977,98
		2025	2024
		EUR	EUR
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>		2.977,98	100,00
Zugänge		129.114,62	3.124,33
Umbuchungsabgang		-109.259,03	-246,35
Buchwert 31. Dezember		22.833,57	2.977,98

Die Zugänge (EUR 129.114,62) betreffen im Wesentlichen Anzahlungen für das Grundstück "Hohe Straße 17" (EUR 106.281,05).

Der Umbuchungsabgang (EUR 109.259,03) entfällt auf das Grundstück "Hohe Straße 17" in den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Finanzanlagen	<u>EUR</u>	<u>1.015.500,00</u>
Vorjahr	EUR	1.119.473,69

Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>EUR</u>	<u>600.000,00</u>
Vorjahr	EUR	853.973,69

Der Posten betrifft

- die Anteile an der Havelnes GmbH (Havelnes), Aschersleben. Die Gesellschaft hält 100 % des Stammkapitals (EUR 25.000,00). Im Berichtsjahr erfolgte ein Zugang von nachträglichen Anschaffungskosten (Grunderwerbsteuer) in Höhe von EUR 42.000,00.
- Im Berichtsjahr erfolgte eine Wertberichtigung der Anteile in Höhe von EUR 295.973,69.

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 befindet, soll die Gesamtfläche entwickelt werden.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>EUR</u>	<u>150.000,00</u>
Vorjahr	EUR	0,00

Der Posten betrifft ein im Berichtsjahr ausgereichtes Gesellschafterdarlehen an die Havelnes GmbH, Aschersleben. Das ausgereichte Darlehen wurde zinslos gewährt.

Beteiligungen	<u>EUR</u>	<u>265.500,00</u>
Vorjahr	EUR	265.500,00

Der Posten betrifft die Beteiligung (50 %) an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (PGA). Der Beteiligungsbuchwert beträgt unverändert EUR 265.500,00 (davon Stammkapital: EUR 25.000,00; Kapitalrücklage: EUR 240.500,00).

Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

	<u>EUR</u>	<u>5.268.149,47</u>
Vorjahr	EUR	4.991.710,75

Der Posten betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025. Bei der Aktivierung der unfertigen Leistungen hat die Gesellschaft einen Abschlag in Höhe von EUR 224.000,00 für leerstandsbedingte nicht abrechenbare Betriebskosten sowie für die CO₂-Umlage in Höhe von EUR 60.000,00 vorgenommen. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 4.747.896,48 gegenüber. Auf die Unterdeckung wurde hingewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

	<u>EUR</u>	<u>166.316,25</u>
Vorjahr	EUR	160.203,23

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	284.316,25	281.203,23
Pauschalwertberichtigungen	<u>-118.000,00</u>	<u>-121.000,00</u>
	<u>166.316,25</u>	<u>160.203,23</u>

Im Geschäftsjahr 2025 wurden uneinbringliche Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 130.592,45 (Vorjahr: EUR 91.685,54) abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände

	<u>EUR</u>	<u>595.378,11</u>
Vorjahr	EUR	334.729,17

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Forderungen aus Rückdeckungsversicherung	289.259,16	250.602,82
Forderungen aus Gewerbesteuer	39.520,00	0,00
Übrige Forderungen	<u>266.598,95</u>	<u>84.126,35</u>
	<u>595.378,11</u>	<u>334.729,17</u>

Die übrigen Forderungen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus einem Geldtransit in Höhe von EUR 200.000,00 im Zeitraum des Jahreswechsels 2025 zu 2026 innerhalb der Girokonten der Gesellschaft sowie Forderungen für den Einbau von zwei Einbauküchen bei Mietern (EUR 23.230,00).

Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere

	<u>EUR</u>	<u>0,00</u>
Vorjahr	EUR	0,00

Der Posten betrifft Wertpapiere, die der Refinanzierung von Pensionsverpflichtungen dienen. Der Bestand zum 31. Dezember 2025 in Höhe von EUR 55.103,00 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 Kreditinstituten

	<u>EUR</u>	<u>1.234.054,31</u>
Vorjahr	EUR	939.545,62

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Kassenbestand und Postwertzeichen	1.017,94	889,67
Bankguthaben	<u>1.233.036,37</u>	<u>938.655,95</u>
	<u>1.234.054,31</u>	<u>939.545,62</u>

Bausparguthaben	EUR	<u>595.405,93</u>
Vorjahr	EUR	447.120,83

Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	<u>3.663,05</u>
Vorjahr	EUR	1.240,69

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	EUR	<u>136.952,52</u>
Vorjahr	EUR	50.614,81

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Deckungsvermögen	642.611,52	669.895,30
Pensionsverpflichtung	<u>-505.659,00</u>	<u>-619.280,49</u>
	<u>136.952,52</u>	<u>50.614,81</u>

Das Deckungsvermögen zum 31. Dezember 2025 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (TEUR 495,8) sowie verpfändete Geldmarktdetpotbestände bzw. Bankguthaben (TEUR 146,8). Die Bewertung der Forderungen erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwert) und der Depotbestände zum Kurswert (unter Anschaffungs- und Herstellungskosten).

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>EUR</u>	<u>1.022.600,00</u>
	Vorjahr	EUR	1.022.600,00

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

Gewinnrücklagen

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

Andere Gewinnrücklagen		<u>EUR</u>	<u>18.221.171,96</u>
	Vorjahr	EUR	18.094.688,49

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 26. September 2025 erfolgte aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 (EUR 526.483,47) eine Ausschüttung von EUR 400.000,00 an die Gesellschafterin. Der nach Ausschüttung verbleibende Restbetrag (EUR 126.483,47) wurde in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		<u>EUR</u>	<u>-572.883,19</u>
	Vorjahr	EUR	526.483,47

Sonderposten für Investitionszulagen		<u>EUR</u>	<u>783.263,17</u>
	Vorjahr	EUR	837.281,28

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

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

	EUR	210.981,00
Vorjahr	EUR	195.987,51

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 2,06 % 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 (saldiert mit Verbrauch und Auflösung der Rückstellung) zu den Pensionszusagen betrifft in Höhe von EUR 17.651,00 die Aufzinsung des Pensionsanspruches (vgl. unsere Erläuterungen zum Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen").

Die Rückstellungen EUR 716.640,0 (Vorjahr: EUR 815.268,0) wurden in Höhe von EUR 505.659,00 (Vorjahr: EUR 619.280,49) mit dem verpfändeten Deckungsvermögen verrechnet.

Sonstige Rückstellungen

	EUR	79.750,00
Vorjahr	EUR	79.750,00

	01.01.2025 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2025 EUR
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuer- beratungskosten	45.000,00	45.000,00	0,00	45.000,00	45.000,00
Aufbewahrungsver- pflichtungen	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
	<u>79.750,00</u>	<u>45.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>45.000,00</u>	<u>79.750,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	EUR	41.431.840,35
Vorjahr	EUR	35.322.202,71

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Freie Kapitalmarktmittel	33.874.653,68	27.417.968,42
KfW-Darlehen	7.205.862,57	7.437.300,12
Altschulden	351.324,10	457.530,04
Aufgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen	0,00	9.404,13
	<u>41.431.840,35</u>	<u>35.322.202,71</u>

	EUR	EUR
<u>Stand 1. Januar 2025</u>		35.322.202,71
Zugang		10.090.000,00
Tilgung		
- planmäßig	2.798.202,38	
- außerplanmäßig	<u>1.172.755,85</u>	<u>-3.970.958,23</u>

Veränderung aufgelaufener Kapitaldienst	<u>-9.404,13</u>
<u>Stand 31. Dezember 2025</u>	<u>41.431.840,35</u>

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

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

	EUR	2.618.703,07
Vorjahr	EUR	2.688.471,26

Die Verminderung resultiert aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von EUR 69.768,19.

Erhaltene Anzahlungen

	<u>EUR</u>	<u>4.747.896,48</u>
Vorjahr	EUR	5.054.673,43

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Betriebskosten	2.254.442,58	2.034.791,65
Heiz- und Warmwasserkosten	<u>2.493.453,90</u>	<u>3.019.881,78</u>
	<u>4.747.896,48</u>	<u>5.054.673,43</u>

Verbindlichkeiten aus Vermietung

	<u>EUR</u>	<u>245.352,43</u>
Vorjahr	EUR	443.677,20

Der Posten betrifft im Wesentlichen überzahlte Mieten sowie Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die vorausgezahlten Mieten für den Monat Januar 2026 im Berichtsjahr unter dem Posten "Rechnungsabgrenzungsposten" ausgewiesen werden.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

	<u>EUR</u>	<u>770,67</u>
Vorjahr	EUR	7.131,40

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

	<u>EUR</u>	<u>1.505.841,08</u>
Vorjahr	EUR	1.428.634,74

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Lieferungen und Leistungen	1.396.876,18	1.352.406,03
Sicherheitseinbehalte	<u>108.964,90</u>	<u>76.228,71</u>
	<u>1.505.841,08</u>	<u>1.428.634,74</u>

Sonstige Verbindlichkeiten

	<u>EUR</u>	<u>26.938,66</u>
Vorjahr	EUR	16.670,65

Verbindlichkeiten aus Steuern:	<u>EUR</u>	<u>20.587,32</u>
(Vorjahr:	EUR	16.670,65)
davon im Rahmen		
der sozialen Sicherheit:	<u>EUR</u>	<u>1.746,45</u>
(Vorjahr:	EUR	0,00)

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten Lohnsteuer und Umsatzsteuer.

Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	170.575,86
	Vorjahr EUR	0,00

Der Posten betrifft im Voraus bezahlte Mieten für den Januar 2026. Der Ausweis im Geschäftsjahr 2024 erfolgte in Höhe von EUR 160.593,38 in dem Posten "Verbindlichkeiten aus Vermietung".

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	<u>EUR</u>	<u>16.140.187,49</u>
	Vorjahr EUR	15.147.163,25
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Sollmieten		
für Wohnungen, Gewerbe, Pachten etc.	...11.356.035,72	...10.936.382,41
Umlagen		
Umlagen für Betriebskosten	2.293.627,93	2.191.201,11
Umlagen für Heizkosten	<u>2.576.485,34</u>	<u>2.112.423,52</u>
	...4.870.113,27	...4.303.624,63
Erlösschmälerungen	...-315.172,82	...-295.558,48
Weiterberechnungen an Mieter und Pächter	...146.279,91	...123.567,13
Sonstige Miet- und Pächterlöse	<u>...82.931,41</u>	<u>...79.147,56</u>
	<u>16.140.187,49</u>	<u>15.147.163,25</u>

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	<u>EUR</u>	<u>68.197,82</u>
	Vorjahr EUR	75.171,36

Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR</u>	<u>276.438,72</u>
	Vorjahr EUR	583.440,20

Sonstige betriebliche Erträge

	<u>EUR</u>	<u>447.824,44</u>
Vorjahr	EUR	294.445,84

	<u>2025</u> <u>EUR</u>	<u>2024</u> <u>EUR</u>
Auflösung von Rückstellungen	116.279,00	0,00
Fördermittel	95.230,00	68.667,80
Geldeingang auf abgeschriebene Forderungen	60.816,15	74.068,47
Versicherungsentschädigungen	56.981,09	63.839,62
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	54.018,11	54.018,11
Skontoerträge	18.531,16	15.375,42
Unbebaute Grundstücke	3.000,00	0,00
Sachbezüge	2.740,80	3.466,44
Übrige Erträge	<u>40.228,13</u>	<u>15.009,98</u>
	<u>447.824,44</u>	<u>294.445,84</u>

Die Auflösung von Rückstellungen resultiert aus der Veränderung der Pensionsrückstellungen aufgrund des Eintrittes in die Pensionszusage einer Witwe/eines Witwers für einen verstorbenen anspruchsberechtigten Rentner.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

	<u>EUR</u>	<u>8.438.893,10</u>
Vorjahr	EUR	7.742.295,63

	<u>2025</u> <u>EUR</u>	<u>2024</u> <u>EUR</u>
Betriebs- und Heizkosten	5.399.800,34	5.226.095,18
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.718.343,95	2.458.096,52
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	261.216,03	0,00
Gästewohnungen	37.526,46	41.892,83
Garagen/Stellplätze	21.965,16	16.211,10
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	41,16	0,00
	<u>320.748,81</u>	<u>58.103,93</u>
	<u>8.438.893,10</u>	<u>7.742.295,63</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

	EUR	1.589.511,68
Vorjahr	EUR	1.369.535,22

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

	EUR	384.014,00
Vorjahr	EUR	334.792,15

davon für Altersvorsorge: EUR 25.270,51
(Vorjahr: EUR 25.340,04)

	2025 EUR	2024 EUR
Soziale Aufwendungen	351.065,78	301.388,94
Aufwendungen für Altersversorgung	25.270,51	25.340,04
Aufwendungen für Berufsgenossenschaft/ Unfallkasse	7.677,71	8.063,17
	<u>384.014,00</u>	<u>334.792,15</u>

Abschreibungen

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	EUR	4.728.130,77
Vorjahr	EUR	3.897.527,67

	2025 EUR	2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.918,00	33.932,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.446.276,58	3.546.791,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.223.647,39	264.119,49
Technische Anlagen und Maschinen	11.329,00	11.329,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.959,80	41.355,97
	<u>4.728.130,77</u>	<u>3.897.527,67</u>

Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 1.200.000,00 (Vorjahr: EUR 375.239,00) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

EUR 946.678,11
Vorjahr EUR 1.166.877,13

	2025 EUR	2024 EUR
Sächliche Aufwendungen		
EDV-Kosten	209.803,12	180.052,02
Raumkosten für Geschäftsräume	73.526,52	63.784,02
Unternehmenswerbung und Repräsentation	58.803,74	53.087,95
Leasingkosten	57.748,04	55.064,21
Prüfungs- und Beratungskosten	50.154,13	36.471,47
Sachversicherungen	32.786,45	34.427,76
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	26.241,58	27.921,37
Post- und Fernsprechkosten	29.812,10	27.660,67
Verbands- und andere Beiträge	14.506,96	15.391,84
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	18.529,69	6.236,40
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	12.614,06	4.864,64
Gebühren und Bearbeitungsentgelte	12.558,21	10.050,19
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	9.799,89	11.483,08
Arbeitsschutz/Datenschutz	7.881,02	5.783,28
Kosten des Zahlungsverkehrs	7.634,11	21.737,72
Bewirtungskosten	6.616,01	9.308,62
Werbegeschenke über EUR 40,00	215,00	1.300,00
Werbegeschenke bis EUR 40,00	181,70	1.212,84
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	0,00	259,99
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	6.499,76	16.275,63
	635.912,09	582.373,70
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3,00	334.344,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	146.394,69	102.998,41
Sponsoring	92.877,35	90.868,00
Personalgestellung Fremdleistungen	17.738,81	0,00
Spenden	25.292,00	21.700,00
Fortbildungskosten	16.683,86	9.443,81
Übrige Aufwendungen	11.776,31	25.149,21
	946.678,11	1.166.877,13

Erträge aus Beteiligungen

	<u>EUR</u>	<u>13.000,00</u>
Vorjahr	EUR	0,00

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2024 der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (PGA).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	<u>EUR</u>	<u>14.925,52</u>
Vorjahr	EUR	53.145,65

Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

	<u>EUR</u>	<u>295.973,69</u>
Vorjahr	EUR	0,00

Im Berichtsjahr erfolgte eine Wertberichtigung der Beteiligung Havelnes GmbH, Aschersleben (Havelnes) in Höhe von EUR 295.973,69, so dass der Beteiligungsbuchwert zum 31. Dezember 2025 EUR 600.000,00 beträgt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>1.033.859,49</u>
Vorjahr	EUR	857.372,82

davon aus Aufzinsung: EUR 0,00
(Vorjahr: EUR 699,80)

	<u>2025</u> <u>EUR</u>	<u>2024</u> <u>EUR</u>
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.030.656,22	841.337,24
Sonstige Zinsaufwendungen	4.828,91	16.762,83
Zinserträge Rückdeckung/Vorjahr: Aufzinsung Rückstellungen	<u>-1.625,64</u>	<u>-727,25</u>
	<u>1.033.859,49</u>	<u>857.372,82</u>

Die Zinserträge aus Rückdeckung (EUR 1.625,64) betreffen die Erträge aus dem Deckungsvermögen (EUR 19.276,64), die mit dem Aufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (EUR 17.651,00) 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>EUR</u>	<u>-95.371,57</u>
Vorjahr	EUR	14.581,35

	<u>2025</u> <u>EUR</u>	<u>2024</u> <u>EUR</u>
Kapitalertragsteuer	7.113,00	13.565,09
Gewerbsteuer	39.545,00	39.520,00
Steuererstattungen für frühere Jahre	<u>-142.029,57</u>	<u>-38.503,74</u>
	<u><u>-95.371,57</u></u>	<u><u>14.581,35</u></u>

Die Steuererstattungen für frühere Jahre betreffen im Wesentlichen Gewerbesteuer der Jahre 2022 bis 2024 sowie Körperschaftsteuer des Jahres 2023.

Sonstige Steuern

	<u>EUR</u>	<u>211.767,91</u>
Vorjahr	EUR	243.900,86

	<u>2025</u> <u>EUR</u>	<u>2024</u> <u>EUR</u>
Grundsteuer	214.221,74	247.708,91
Kraftfahrzeugsteuer	609,20	585,30
Steuererstattungen frühere Jahre	<u>-3.063,03</u>	<u>-4.393,35</u>
	<u><u>211.767,91</u></u>	<u><u>243.900,86</u></u>

Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss

	<u>EUR</u>	<u>-572.883,19</u>
Vorjahr	EUR	526.483,47

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 TEUR 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 wie folgt 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 26. September 2025 befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2024, erteilte Geschäftsführung und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung und beschloss, von dem Jahresüberschuss 2024 TEUR 400,0 an die Gesellschafterin auszuschütten und TEUR 126,0 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Zum 28. Oktober 2022 wurde die Havelnes GmbH, Aschersleben, erworben. Die Gesellschaft erwarb 100 % des Stammkapitals in Höhe von TEUR 25,0. Im Berichtsjahr erfolgte durch die Gesellschaft eine Darlehensgewährung in Höhe von TEUR 150,0. Des Weiteren erfolgte im Berichtsjahr eine Wertberichtigung der Anteile in Höhe von EUR 295.973,69.

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 TEUR 25,0 wurden durch die Gesellschaft TEUR 240,5 in die Rücklagen der Tochtergesellschaft eingezahlt.

Offenlegung:

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen für das Geschäftsjahr 2024 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-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2022 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2024 beträgt laut Bescheid vom 4. Februar 2026 TEUR 6.015,4.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2024 beträgt laut Bescheid vom 4. Februar 2026 TEUR 16.399,7.

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 2025		31. Dezember 2024	
	Anzahl der Einheiten	m² Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	m² Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	2.777	165.925,92	2.805	166.097,92
Gewerbe	86	11.152,96	79	10.376,52
Garagen	546	-	546	-
Stellplätze	978		977	
Gärten	36	-	36	-
	<u>4.423</u>	<u>177.078,88</u>	<u>4.443</u>	<u>176.474,44</u>

Die Veränderung der Anzahl der Wohnungen resultiert im Wesentlichen durch den Abbruch von 48 Wohnungen, dem der Zugang von 17 Wohnungen durch Erwerb gegenübersteht.

Der nicht umlagefähige CO₂-Kostenanteil beträgt insgesamt für 2025 TEUR 60,0.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gebäudeflächen des Unternehmens nach Energieträgern differenziert:

Energieträger	Wohnfläche	Summe von Anteil in %
Fernwärme	129.250,86	73,0
Gasetagenheizung	6.938,34	3,9
Gaszentralheizungsanlage	31.668,72	17,9
Ofenheizung	2.052,46	1,2
Strom	6.540,5	3,7
Wärmepumpe	228	0,1
ohne	400	0,2
Gesamtergebnis	177.078,88	100

(Die Daten basieren auf einer Aufstellung eines externen Dienstleisters für die Gesellschaft, welche wir nicht geprüft haben.)

Nach den Unterlagen der Gesellschaft standen zum Bilanzstichtag 141 (Vorjahr: 159) Wohnungen (5,08 %; Vorjahr: 5,67 %) leer.

Die Wiedervermietungsquote beträgt nach den Unterlagen der Gesellschaft 0,98 (Vorjahr: 1,17).

2. Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind folgende Aufwendungen angefallen:

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>
	TEUR	TEUR
Instandhaltungskosten	2.718,3	2.458,1
Herstellungskosten (abzüglich gewährter Zuschüsse ¹)	<u>9.073,1</u>	<u>9.359,7</u>
	<u>11.791,4</u>	<u>11.817,8</u>

Zusätzlich wurden TEUR 72,2 (Vorjahr: TEUR 18,3) in die Vorbereitung zukünftiger Baumaßnahmen sowie TEUR 129,1 (Vorjahr: TEUR 3,1) in die geleisteten Anzahlungen investiert.

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2025 TEUR 2.718,3 (Vorjahr: TEUR 2.458,1) aufgewendet. Dies entspricht EUR 15,35 (Vorjahr: EUR 13,93) je m² Wohn-/ Nutzfläche.

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 206 (Vorjahr: 228) Wohn-, 40 (Vorjahr: 42) Gewerbeeinheiten sowie 39 (Vorjahr: 38) Gärten und Nutzungsverträge Garagen. Die hieraus erzielten Umsatzerlöse betrugen TEUR 68,2 (Vorjahr: TEUR 75,2).

Nach Auskunft der Geschäftsführung wurden die Jahresabrechnungen für 2024 in 2025 erstellt. Entlastungen wurden auskunftsgemäß erteilt.

III. GRUNDSTÜCKSVKÄUFE

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

¹ Ohne Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 1.911,2, da es sich um Fördermittel für fertig gestellte Baumaßnahmen aus dem Geschäftsjahr 2024 handelt.

Betriebliche Kennzahlen

	2 0 2 5	2 0 2 4	2 0 2 3
	TEUR/Wert	TEUR/Wert	TEUR/Wert
A. Vermögens- und Kapitalstruktur			
<u>Anlagevermögen x 100</u>	<u>100.513,9</u>	<u>96.814,1</u>	<u>93.095,0</u>
Gesamtvermögen	108.513,8	103.739,3	100.756,6
<i>Anlagenintensität in %</i>	92,6	93,3	92,4
<u>Eigenkapital x 100</u>	<u>56.691,9</u>	<u>57.664,8</u>	<u>57.538,3</u>
Gesamtkapital	108.513,8	103.739,3	100.756,6
<i>Eigenkapitalanteil in %</i>	52,2	55,6	57,1
<u>Fremdkapital x 100</u>	<u>51.038,6</u>	<u>45.237,2</u>	<u>42.327,1</u>
Gesamtkapital	108.513,8	103.739,3	100.756,6
<i>Fremdkapitalanteil in %</i>	47,0	43,6	42,0
Eigenkapital	56.691,9	57.664,8	57.538,3
+ <u>Sonderposten Investzulage x 100</u>	<u>783,3</u>	<u>837,3</u>	<u>891,3</u>
Gesamtkapital	108.513,8	103.739,3	100.756,6
<i>Eigenmittelquote in %</i>	53,0	56,4	58,0
<u>Fremdkapital x 100</u>	<u>51.038,6</u>	<u>45.237,2</u>	<u>42.327,1</u>
Eigenkapital	56.691,9	57.664,8	57.538,3
<i>Verschuldungsgrad in %</i>	90,0	78,4	73,6
B. Finanz- und Liquiditätsstruktur			
<u>Eigenkapital x 100</u>	<u>56.691,9</u>	<u>57.664,8</u>	<u>57.538,3</u>
Anlagevermögen	100.513,9	96.814,1	93.095,0
<i>Anlagendeckung I in %</i>	56,4	59,6	61,8
Eigenkapital	56.691,9	57.664,8	57.538,3
+ Sonderposten Investitionszulage	783,3	837,3	891,3
+ <u>mittel- und langfristiges Fremdkapital x 100</u>	<u>41.667,7</u>	<u>35.485,7</u>	<u>30.915,0</u>
Anlagevermögen	100.513,9	96.814,1	93.095,0
<i>Anlagendeckung II in %</i>	98,6	97,1	96,0
Fremdkapital	51.038,6	45.237,2	42.327,1
./. flüssige Mittel	1.234,1	939,6	2.408,7
<i>Nettoverschuldung</i>	49.804,5	44.297,6	39.918,4
<u>flüssige Mittel x 100 (ohne Bausparguthaben)</u>	<u>1.234,1</u>	<u>939,6</u>	<u>2.408,7</u>
kurzfristiges Fremdkapital*	9.766,8	11.251,6	11.412,1
<i>Liquidität 1. Grades in %</i>	12,6	8,4	21,1
flüssige Mittel (ohne Bausparguthaben)			
+ Forderungen und sonstige			
<u>Vermögensgegenstände x 100</u>	<u>1.706,5</u>	<u>1.183,9</u>	<u>2.684,0</u>
kurzfristiges Fremdkapital*	9.766,8	11.251,6	11.412,1
<i>Liquidität 2. Grades in %</i>	17,5	10,5	23,5
<u>Cashflow</u>	<u>4.170,2</u>	<u>4.445,0</u>	<u>4.072,3</u>
Tilgung (ohne Sondertilgungen)	2.868,0	2.663,2	3.026,6
<i>Tilgungskraft</i>	1,45	1,67	1,35

* 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 Gesellschafterversammlung statt. Über die Sitzungen wurden Protokolle angefertigt und in der jeweils folgenden Sitzung bestätigt. Im Geschäftsjahr 2026 wurde bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (Juni 2026) 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: TEUR 5,1), 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 2026 bis 2030 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).

Ein eigenständiger Klimapfad liegt noch nicht vor, befindet sich jedoch auskunftsgemäß in Erstellung. Die ESG-bezogenen Risiken werden auskunftsgemäß fortlaufend überwacht und in das Risikomanagementsystem integriert. Zudem erfolgt eine regelmäßige Fortschreibung der Klimastrategie im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung unter Berücksichtigung gesetzlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

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.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Anteile an der Havelnes GmbH im Berichtsjahr außerplanmäßig um TEUR 296,0 auf TEUR 600,0 wertberichtigt wurden.

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.

Die ESG-bezogenen Risiken werden auskunftsgemäß fortlaufend überwacht und in das Risikomanagementsystem integriert.

- 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 erfolgte auskunftsgemäß keine Tätigkeit der Internen Revision.

- 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?**

Im Berichtsjahr erfolgte auskunftsgemäß keine Tätigkeit der Internen Revision.

- 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?**

Im Berichtsjahr erfolgte auskunftsgemäß keine Tätigkeit der Internen Revision.

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 für die Baumaßnahme „Hohe Straße 21“. Nach Vorlage der Schlussrechnungen sowie Abschluss der Kostenübersicht wurden Mehrkosten in Höhe von ca. TEUR 700,0 gegenüber den genehmigten Kosten festgestellt.

Der Aufsichtsrat wurde auskunftsgemäß über die Kostenüberschreitungen informiert. Die Gesellschaft hat aufgrund der Kostenüberschreitungen auskunftsgemäß Fördermittel nachbeantragt, so dass die Baukostenüberschreitung im Wesentlichen kompensiert werden soll.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegungen

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegungen 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.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der Beschlussfassung des aktuellen mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanes dem Aufsichtsrat der intern einjährig fortgeschriebene Finanzplan vorgelegt wird. Wir empfehlen diesen ebenfalls auf den mittelfristigen Bereich auszuweiten und vorzulegen.

- 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 2025 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von TEUR 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 2025 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 52,2 % (Vorjahr: 55,6 %), der Anteil der Fremdmittel 47,0 % (Vorjahr: 43,6%) sowie der Anteil des Sonderpostens für Investitionszulagen 0,7 % (Vorjahr: 0,8 %).

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 2026 bis 2030 (Stand: Mai 2026) ergibt sich eine unverändert hohe Investitionstätigkeit. Danach betragen die Investitionen 2026 bis 2030 insgesamt Mio. EUR 30,9, denen insbesondere Neukredite von Mio. EUR 24,5 sowie Fördermittel von Mio. EUR 6,3 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 2026) 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 TEUR 351,3 (Stand: 31. Dezember 2025).

Erhaltene Zuschüsse für Investitionen von TEUR 3.689,0 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Des Weiteren erhielt die Gesellschaft Fördermittel für Modernisierung sowie Abriss in Höhe von TEUR 95,2.

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 2025 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, den Jahresfehlbetrag 2025 mit den „Anderen Gewinnrücklagen“ zu verrechnen und des Weiteren eine Dividende von TEUR 400,0 an die Gesellschafterin auszuschütten. Die Ausschüttung soll ebenfalls aus den „Anderen Gewinnrücklagen“ entnommen werden. Der Ergebnisverwendungsvorschlag ist grundsätzlich mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar; wir 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:

- o Außerplanmäßige Abschreibungen von Wohngebäuden sowie Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 1.200,0; Vorjahr: TEUR 375,2)
- o Außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung Havelnes GmbH (TEUR 296,0; Vorjahr: TEUR 0,0)
- o Aufwendungen für Gebäudeabrisse (TEUR 261,2; Vorjahr: TEUR 0,0)

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.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr der Beteiligungsgesellschaft Havelnes GmbH ein Gesellschafterdarlehen zur vorbereitenden Planung von Sanierungsprojekten bewilligt hat. Das Darlehen wurde der Havelnes GmbH unverzinslich zur Verfügung gestellt. Auf eine ordnungsgemäße, einem Drittvergleich standhaltende, Verzinsung des Darlehens weisen wir hin.

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 der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und Geschäfts- und andere Bauten (TEUR 1.200,0), der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzanlagen „Anteile an verbundenen Unternehmen“ Havelnes GmbH (TEUR 296,0) sowie Abrisskosten (TEUR 261,2) nicht zu verzeichnen.

Darüber hinaus weist die Wirtschaftlichkeit einzelner Sanierungs- und Modernisierungsobjekte 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 1.192 Wohnungen (Stand: 31. Dezember 2025) abgerissen, davon im Geschäftsjahr 2025: 49 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?

Die Ursachen des Jahresfehlbetrages ergeben sich im Wesentlichen aus:

- 0 außerplanmäßigen Abschreibungen von Wohngebäuden sowie Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 1.200,0; Vorjahr: TEUR 375,2) sowie der
- 0 außerplanmäßigen Abschreibung auf die Beteiligung Havelnes GmbH in Höhe von TEUR 296,0.
- 0 Abrisskosten (TEUR 261,2; Vorjahr: TEUR 0,0)

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 Fehlschlägen, 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 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:

- 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
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger 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

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