



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

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2013

Auftrags-Nr.: 13/2014

Kenn-Nr.: 74030

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. PRÜFUNGS-AUFTRAG	5
B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	6
I. Lage der Gesellschaft	6
1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	9
C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfung	10
D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	12
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
1. Vermögenslage	15
2. Finanzlage	20
3. Ertragslage	23
E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT	24
I. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	24
II. Bau- und Modernisierungstätigkeit	25
III. Betreuungstätigkeit	26
IV. Altschuldenhilfe	26
F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND	27
G. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)	27
H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	28

ANLAGEN

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013
- II Lagebericht
- III Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013
- IV Rechtliche Verhältnisse
- V Steuerliche Verhältnisse
- VI Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- VII Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002

A. PRÜFUNGS-AUFTRAG

1 Der Geschäftsführer der

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

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder AGW genannt), hat der DOMUS AG mit Schreiben vom 7. Februar 2014 aufgrund des am 4. Juli 2013 gefassten Beschlusses des Aufsichtsrates den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat den Auftrag am 20. Februar 2014 bestätigt.

2 Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 102 f. und Anlage VI.

3 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.

4 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

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

5 Unserem Auftrag liegen die als Anlage VII beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2002 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

- 6 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und im Lagebericht 2013. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs- und Gesellschafterversammlungsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat herangezogen.
- 7 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.
- 8 Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:
- 9 Im Jahr 2013 weist die Gesellschaft für den vermietbaren Bestand einen durchschnittlichen Mietpreis (Nettokaltmiete) von € 4,40 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 4,32 je m² Wohnfläche) auf. Nachgefragt werden dabei insbesondere voll sanierte Wohnungen, vorrangig im Altbau- und Neubaubereich im mittleren bis oberen Preissegment. Zudem wird immer stärker auf einen energetisch gut sanierten Wohnraum geachtet. Der Bedarf an kleinen Wohnungen bis 50 m² für Singlehaushalte aller Altersstufen in allen Preissegmenten ist anhaltend hoch.
- 10 Die Anzahl der leer stehenden Wohneinheiten verringerte sich zum 31. Dezember 2013 gegenüber dem Vorjahr von 389 Wohneinheiten auf 329 Wohneinheiten. Damit ergibt sich eine Leerstandsquote von 10,8 %, die sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6%-Punkte verminderte. Die Erlösschmälerungen aus dem Leerstand reduzierten sich um Tsd. € 46,8 auf Tsd. € 361,4.

- 11 Seit 2001 erfolgte durch die Gesellschaft der Abriss von Wohngebäuden in größerem Umfang. Gleichzeitig setzt das Unternehmen verstärkte Priorität in die Sanierung von Wohnobjekten innerhalb der Stadt Aschersleben sowie im Neubaugebiet Nord als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklungskonzeption. Hierzu bilden die jährlich beschlossenen Wirtschaftspläne die Grundlage. Die nach wie vor prognostizierte Alterung der Bevölkerung bis 2025 ist ein wichtiges Augenmerk bei der Planung von attraktiven Umbaumaßnahmen des vorhandenen Wohnungsbestandes in Verbindung mit der Schaffung von alten-, betreuten und behindertengerechten Wohnmöglichkeiten. Die Auswertung der abgerissenen Wohneinheiten zum 31. Dezember 2013 ergibt, dass von den bisher 1.518 insgesamt abgerissenen Wohnungen in der Stadt Aschersleben 920 (61 %) von der Gesellschaft vom Markt genommen wurden, obwohl die Gesellschaft einen Anteil von nur ca. 17 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Aschersleben hat.
- 12 Von 1991 bis 2013 investierte das Unternehmen ca. Mio. € 127 in Modernisierungs-/ Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Komplettsanierung des Wohnhauses Bürgerstraße 2 abgeschlossen. Des Weiteren erfolgte die energetische Sanierung der Wohnobjekte Otto-Lilienthal-Straße 10-14 und 16-20. An den Wohnobjekten Valentina-Tereschkowa-Straße 1-7 und Otto-Lilienthal-Straße 19-23 wurden neben der energetischen Sanierung ebenfalls Balkone angebaut. Weiterhin wurde das Objekt Vor dem Johannistor 7 komplett saniert, die Walter-Dammköhler-Straße 2-4 erhielt Balkone. Des Weiteren erfolgte der Teilrückbau des Wohnobjektes Staßfurter Höhe 52-58, dessen Sanierung in 2014 abgeschlossen werden soll.
- 13 Die Aufwendungen für Instandhaltung/Sanierung betragen zum 31. Dezember 2013 € 29,17 nach € 19,91 pro m² Wohn-/Nutzfläche im Vorjahr.
- 14 Als kommunales Unternehmen der Stadt Aschersleben beabsichtigt die Gesellschaft, sich auch in den nächsten Jahren tatkräftig an der Stadtsanierung zu beteiligen. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben hat sich die AGW bereit erklärt, ab dem Jahr 2013 bis einschließlich 2016 Grundstücke und Gebäude von der Stadt Aschersleben von Tsd. € 200 p. a. zu erwerben. Die erworbenen Grundstücke und Gebäude sind für Abriss/Neubau oder Sanierung vorgesehen.

- 15 Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Grundstücke wird aus heutiger Sicht keine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft befürchtet. Der Finanzierungsbereich wird jedoch noch stärker als Schwerpunkt in das jährliche Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Sollmieten beträgt 14,5 % (Vorjahr: 15,6 %) und das des Kapitaldienstes zu den Sollmieten 38,6 % (Vorjahr: 38,2 %). Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr 2013 mit Ausnahme des Abschlusses eines Forwarddarlehens nicht getätigt und sind auch künftig nicht beabsichtigt.
- 16 Zum 20. Juni 2012 wurde die Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH als Tochtergesellschaft zu gleichen Teilen mit der Stadtwerke Aschersleben mbH gegründet. Neben einem Stammkapital von Tsd. € 25,0 wurden durch die AGW Tsd. € 240,5 als Rücklage in die Tochtergesellschaft (davon im Geschäftsjahr 2013: Tsd. € 60,0) eingezahlt.
- 17 Die Vermögenslage ist unverändert durch eine hohe Anlagenintensität von 93,9 % (Vorjahr: 93,6 %) gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote einschließlich Sonderposten beläuft sich auf 60,2 % (Vorjahr: 59,9 %) bezogen auf die Bilanzsumme.
- 18 Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 309,0 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag Tsd. € 367,8) aus. Das Jahresergebnis ist insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen (Tsd. € 675,1; Vorjahr: Tsd. € 1.630,0), durch Fördermittel/Zuschüsse (insgesamt: Tsd. € 462,3; Vorjahr: Tsd. € 80,6) sowie Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen (Tsd. € 179,0; Vorjahr: Tsd. € 621,6) geprägt.
- 19 Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt (März 2014) jederzeit gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.
- 20 Die Geschäftsführung sieht gegenwärtig keine bestandsgefährdenden Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf den Bestand des Unternehmens haben könnten. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Vorrangiges Ziel bleibt, den zur Wohnungsversorgung erforderlichen Wohnraum überwiegend zu modernisieren (insbesondere Wohngebiet Nord), um die Wettbewerbsfähigkeit weiter zu erhalten. Die weitere Umsetzung des Stadtumbauprogramms Ost sowie die Aufwertung von innerstädtischen Objekten stellen auch künftig eine vorrangige Unternehmensaufgabe dar.

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

2. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen

- 22 Wir weisen auf den Wohnungsleerstand der Gesellschaft hin, der zum 31. Dezember 2013 10,8 % (Vorjahr: 12,4 %) beträgt und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft insoweit beeinträchtigt. Der Bevölkerungsschwund insbesondere als Folge fehlender Arbeitsplätze in der strukturschwachen Region ist unverändert wesentliche Ursache für den hohen Leerstand. Prognosen für die Stadt Aschersleben belegen, dass auch zukünftig ein weiterer Rückgang der Bevölkerung zu erwarten ist.
- 23 Die Gesellschaft hat daher Maßnahmen (Sanierungskonzept gemäß § 6a AHG) ergriffen, um die Kosten für den Wohnungsleerstand zu verringern und den verbleibenden Wohnungsbestand an die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt anzupassen.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

- 24 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. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wurden am 11. März 2014 durch die Geschäftsführung unterzeichnet. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

- 25 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. Der Auftrag beinhaltet ferner nicht die Prüfung der Treuhandverwaltung mit einer Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Abwicklung der Verwaltungsaufträge, wie z. B. Mieteinzug und Abrechnung der Betriebskosten.
- 26 Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf die Anlage IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

- 27 Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 10. bis 31. März 2014 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Aschersleben vorgenommen. Abschließende Prüfungshandlungen und die Fertigstellung des Prüfungsberichtes erfolgten anschließend in unserem Büro.
- 28 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 31. März 2014 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2013 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Schulden (Verbindlichkeiten und Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.
- 29 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards PS 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

- 30 Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.
- 31 Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken, einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft und der Berücksichtigung von Feststellungen aus der von uns für das Vorjahr durchgeführten Jahresabschlussprüfung.
- 32 Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir analysiert, ob bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei den aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese ggf. hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.
- 33 Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.
- 34 Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

- 35 Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten, einem Steuerberater und einem Rechtsanwalt der Gesellschaft sowie in Stichproben von Lieferanten eingeholt. Die Auswahl dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege einer bewussten Auswahl.
- 36 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards PS 350 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 sowie 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 Planungsrechnung des Unternehmens zugrunde gelegt.
- 37 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Rahmen Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwertet. Diese betreffen die Ergebnisse eines versicherungsmathematischen Gutachtens zur Bestimmung der Höhe der Rückstellung für Pensionen, die Berechnungen einer Versicherungsgesellschaft zur Ermittlung des Aktivwertes der bestehenden Rückdeckungsversicherungen, die Ergebnisse eines versicherungsmathematischen Gutachtens zur Bestimmung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen sowie die Softwarebescheinigung zu den eingesetzten EDV-Programmen.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 38 Die Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die Software der Firma Aareon Wodis GmbH mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung, Mietanpassung, Betriebskostenabrechnung sowie Anlagenbuchhaltung. Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt intern über die Software sage-CLASSIC-Line. Eigene Programme werden angabegemäß nicht verwendet.
- 39 Die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten Software wird durch eine Softwarebescheinigung eines unabhängigen Sachverständigen (Version 4.0) bestätigt. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

- 40 Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.
- 41 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.

- 42 Die Buchführung entspricht den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde.
- 43 An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere Gesellschafterversammlungs- und Aufsichtsratssitzungsprotokolle und betriebliche Planungsrechnungen vor. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

- 44 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 22. März 2013 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss 2012 festgestellt und beschlossen, den Jahresfehlbetrag mit den anderen Gewinnrücklagen zu verrechnen.
- 45 Die Bilanz zum 31. Dezember 2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013 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. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurden beachtet.
- 46 Der Ansatz, Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

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

3. Lagebericht

- 48 Der Lagebericht entspricht den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

- 49 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
- 50 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem in Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.
- 51 Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von insgesamt Tsd. € 675,1 (Vorjahr: Tsd. € 1.630,0) wurden im Berichtsjahr auf zwei im Sachanlagevermögen ausgewiesene Gebäude aufgrund des Abrisses und auf ein Gebäude aufgrund dauernder Wertminderung vorgenommen. Grundlage für die Bewertung der leerstandsbedingten Wertminderung bildete das Ertragswertverfahren mit einem Zinsfaktor von 4,0 %. Für die Verwaltungskosten wurden € 279,35 pro Wohneinheit und für die Instandhaltungskosten die Instandhaltungskostenpauschalen der Zweiten Berechnungsverordnung in Ansatz gebracht.
- 52 Im Jahresabschluss der Gesellschaft sind Fördermittel/Baukostenzuschüsse von insgesamt Tsd. € 183,6 berücksichtigt, die aktivisch von den Herstellungskosten im Anlagevermögen abgesetzt wurden.
- 53 Im Übrigen verweisen wir auf die Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Abschnitt D. III. sowie auf die weitergehenden Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses in Anlage III.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

54 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. D e z e m b e r				Veränderungen Tsd. €
	2 0 1 3		2 0 1 2		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Beteiligungen	82.487,4	97,7	82.172,9	97,4	314,5
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	108,6	0,2	85,0	0,1	23,6
	<u>82.596,0</u>	<u>97,9</u>	<u>82.257,9</u>	<u>97,5</u>	338,1
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	746,9	0,9	383,9	0,4	363,0
Flüssige Mittel	1.041,1	1,2	1.753,1	2,1	-712,0
Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,0	3,2	0,0	0,5
	<u>1.791,7</u>	<u>2,1</u>	<u>2.140,2</u>	<u>2,5</u>	-348,5
Bilanzvolumen	<u>84.387,7</u>	<u>100,0</u>	<u>84.398,1</u>	<u>100,0</u>	-10,4
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	52.837,4	62,6	52.582,3	62,3	255,1
Fremdkapital	17.813,6	21,1	19.447,5	23,0	-1.633,9
Pensionsrückstellungen	188,5	0,2	176,1	0,2	12,4
	<u>70.839,5</u>	<u>83,9</u>	<u>72.205,9</u>	<u>85,5</u>	-1.366,4
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Fremdkapital	13.299,0	15,8	12.102,6	14,4	1.196,4
Rückstellungen	249,2	0,3	89,6	0,1	159,6
	<u>13.548,2</u>	<u>16,1</u>	<u>12.192,2</u>	<u>14,5</u>	1.356,0
Bilanzvolumen	<u>84.387,7</u>	<u>100,0</u>	<u>84.398,1</u>	<u>100,0</u>	-10,4

55 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	<u>2 0 1 3</u>	<u>2 0 1 2</u>
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Bilanzsumme</u>	87.825,0	87.744,8
Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	<u>-3.437,3</u>	<u>-3.346,7</u>
<u>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</u>	<u>84.387,7</u>	<u>84.398,1</u>

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 10,4 auf Tsd. € 84.387,7 vermindert.

56 Die Veränderung des Anlagevermögens (Tsd. € 314,5) ergibt sich im Einzelnen wie folgt:

	<u>Tsd. €</u>
<u>Zugänge</u>	
Grundstücke mit Wohnbauten (Modernisierungsmaßnahmen)	2.730,7
Grundstücke mit Geschäftsbauten (Klimaanlage)	77,0
Anlagen im Bau (Komplexmodernisierung)	482,0
Bauvorbereitungskosten (Planungsleistungen)	145,8
Geleistete Anzahlungen (Erwerb bebauter Grundstücke)	200,1
Immaterielle Vermögensgegenstände (Erwerb EDV-Lizenzen)	31,2
Technische Anlagen (Erwerb Photovoltaikanlage)	28,2
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (Anschaffung EDV-Ausstattung, LKW)	57,6
Beteiligungen	<u>60,0</u>
	<u>3.812,6</u>
<u>Abgänge zu Restbuchwerten</u>	
Grundstücke mit Wohnbauten	
- Zuschuss (nachträglich)	-163,1
- Grundstücksverkauf, Abriss	-5,2
Grundstücke ohne Bauten (Grundstücksverkauf)	-25,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>0,0</u>
	<u>193,3</u>
<u>Abschreibungen</u>	
Planmäßig	-2.823,5
Außerplanmäßig	<u>-675,1</u>
	<u>-3.498,6</u>
<u>Zuschreibungen</u> (einschließlich Berichtigung Abschreibungen 2012)	<u>193,8</u>
	<u>314,5</u>

- 57 Aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens wurden Erträge in Höhe von Tsd. € 45,0 erzielt, denen Verluste aus Restbuchwertabgängen in Höhe von Tsd. € 30,2 gegenüberstehen.
- 58 Der langfristig qualifizierte aktive Unterschiedsbetrag betrifft die Verrechnung von an den Pensionsberechtigten abgetretenen Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen (Tsd. € 338,9; Vorjahr: Tsd. € 299,4) mit den betreffenden Pensionsverpflichtungen (Tsd. € 230,3; Vorjahr: Tsd. € 214,4).
- 59 Die als mittel- und kurzfristig eingestuften Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (Tsd. € 746,9) betreffen Forderungen aus Vermietung (Tsd. € 179,6; Vorjahr: Tsd. € 174,0) und sonstige Vermögensgegenstände (Tsd. € 567,3; Vorjahr: Tsd. € 209,9). Die Forderungen aus Vermietung haben sich um Tsd. € 5,6 erhöht und entsprechen 2,1 % (Vorjahr: 1,8 %) der Sollmiete. Die Wertberichtigungen haben sich im Berichtsjahr um Tsd. € 6,0 auf Tsd. € 40,0 vermindert. Abschreibungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von Tsd. € 68,3 (Vorjahr: Tsd. € 75,7) vorgenommen.
- 60 Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um Tsd. € 357,4 und beinhalten neben Ansprüchen aus bewilligten Abrissfördermitteln (Tsd. € 328,8; Vorjahr: Tsd. € 0,0) insbesondere Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen (Tsd. € 191,0; Vorjahr: Tsd. € 163,6) zur Absicherung der ausgewiesenen Pensionsrückstellungen (Tsd. € 188,5; Vorjahr: Tsd. € 176,1).
- 61 Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen Versicherungsprämien.
- 62 Das handelsrechtliche Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag Tsd. € 51.405,9 (Vorjahr: Tsd. € 51.096,8) und der Sonderposten für Investitionszulagen Tsd. € 1.431,5 (Vorjahr: Tsd. € 1.485,5), so dass das wirtschaftliche Eigenkapital (einschließlich Sonderposten für Investitionszulagen) Tsd. € 52.837,4 (Vorjahr: Tsd. € 52.582,3) beträgt. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um den Jahresüberschuss von Tsd. € 309,0 erhöht, dem die planmäßige Auflösung des Sonderpostens über die Restnutzungsdauer der begünstigten Anlagegüter von Tsd. € 54,0 gegenübersteht. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt nach dem Bilanzvolumen 62,6 % (Vorjahr: 62,3 %).
- 63 Den Pensionsrückstellungen (Tsd. € 188,5; Vorjahr: Tsd. € 176,1), stehen Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen (Tsd. € 191,0; Vorjahr: Tsd. € 163,6) gegenüber.

- 64 Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen (Tsd. € 249,2; Vorjahr: Tsd. € 89,6) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen (Tsd. € 194,5; Vorjahr: Tsd. € 34,9). Zum Bilanzstichtag wurden Guthaben zur Absicherung von Altersteilzeitverpflichtungen mit den Altersteilzeitverpflichtungen der Gesellschaft in Höhe von Tsd. € 140,0 gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.
- 65 Das langfristige Fremdkapital (Tsd. € 17.813,6) betrifft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren aus Modernisierungsdarlehen (Tsd. € 3.635,5), freien Darlehen (Tsd. € 12.847,9) und Altschulden (Tsd. € 1.330,2). Die Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt Tsd. € 30.287,0 (Vorjahr: Tsd. € 30.763,2) verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von Tsd. € 2.084,9 sowie durch Sondertilgungen in Höhe von Tsd. € 1.020,5 (inklusive Tilgungszuschuss: Tsd. € 45,0) und Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 26,0, denen Kreditneuaufnahmen in Höhe von Tsd. € 2.603,2 gegenüberstehen.
- 66 Das mittel- und kurzfristige Kapital beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Tsd. € 12.473,5), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Tsd. € 438,2), Verbindlichkeiten aus der Verrechnung der unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen der Mieter (Tsd. € 157,1), Verbindlichkeiten aus Vermietung (Tsd. € 209,4) sowie sonstigen Verbindlichkeiten (Tsd. € 20,6).
- 67 Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) erhöhte sich von 97,4 % auf 97,7 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung verminderte sich von 85,5 % auf 83,9 %. Die Eigenmittel und das langfristige Fremdkapital decken das Anlagevermögen zu 85,8 % (Vorjahr: 87,9 %).
- 68 An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von Tsd. € 24.802,1 in Form von Grundpfandrechten eingeräumt. Darüber hinaus besteht eine gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschaft und der Stadt Aschersleben für Darlehen in Höhe von Tsd. € 5.484,9. Die Sicherungsrechte sind im Anhang (Verbindlichkeitspiegel) angegeben.

69 Kurz- und mittelfristig stehen folgende Finanzierungsmittel zur Prolongation an:

	Darlehen mit auslaufender Zinsbindungs- frist	Finanzierungs- bedarf per Saldo 31.12.2013	Auslaufender Zinssatz (nominal)
	Anzahl	Tsd. €	%
2015	4	5.380,4	4,35-4,79
2016	15	6.213,9	1,00-4,99

70 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Zur bestehenden Unterdeckung im kurzfristigen Bereich in Höhe von Tsd. € 2.091,0 verweisen wir auf den folgenden Abschnitt.

2. Finanzlage

71 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2 0 1 3		2 0 1 2
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	309,0		-367,8
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.304,8		3.545,8
Erhöhung der Pensionsrückstellungen	12,4		10,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge und Vorgänge	-364,6		32,7
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14,8		-43,1
<u>Tilgungspotenzial</u>	3.246,8	3.246,8	3.178,0
Veränderungen			
sonstiger Aktiva	-127,5		-143,4
sonstiger Passiva	230,4		153,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.349,7</u>		<u>3.187,6</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.084,9	<u>-2.084,9</u>	-1.957,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		<u>1.161,9</u>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.603,2		1.500,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-975,5		-246,1
Investitionszuschüsse für Vorjahre	163,1		194,2
Tilgungszuschuss	-45,0		0,0
Erträge aus Tilgungszuschuss	45,0		0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-294,1</u>		<u>-509,1</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-3.812,6		-2.116,0
Einnahmen aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	45,0		62,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-3.767,6</u>		<u>-2.053,4</u>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	<u>-712,0</u>		<u>625,1</u>
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	<u>1.041,1</u>		<u>1.753,1</u>

- 72 Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2013 einen Zahlungsmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von Tsd. € 3.349,7; diesem Zahlungsmittelzufluss wurden - wie branchenüblich - die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahres in Höhe von Tsd. € 2.084,9 gegenübergestellt. Im Berichtsjahr konnten die planmäßigen Tilgungen vollständig durch die aus der laufenden Geschäftstätigkeit gewonnene Liquidität gedeckt werden. Die verbleibenden Mittel (Tsd. € 1.264,8) dienten ebenso wie der Abbau des Finanzmittelbestandes (Tsd. € 712,0) der Finanzierung der getätigten Investitionen (Tsd. € 3.767,6). Darüber hinaus wurden die Investitionen in Höhe von Tsd. € 1.790,8 aus der Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten finanziert.
- 73 Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember 2 0 1 3	2 0 1 2	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.041,1	1.753,1	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-712,0
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	312,2	223,5	88,7
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	-2.571,4	-2.317,7	-253,7
Rückstellungen	-54,8	-54,8	0,0
Übrige Verbindlichkeiten	-661,0	-553,7	-107,3
Unterdeckung I	-1.933,9	-949,6	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-984,3
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.437,3	3.346,8	90,5
Erhaltene Anzahlungen	-3.594,4	-3.572,9	-21,5
Unterdeckung II	-2.091,0	-1.175,7	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-915,3

- 74 Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Ermittlung. Die im Laufe des Geschäftsjahres aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag - wie auch im Vorjahr - nicht durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) in Höhe von Tsd. € 2.091,0, die sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere wegen verminderter liquider Mittel um insgesamt Tsd. € 915,3 erhöhte.

Hierzu ist in Bezug auf die bestehenden Deckungsgrade zu beachten, dass in dem kurzfristigen Fremdkapital (Bankverbindlichkeiten) die planmäßigen Tilgungen des Folgejahres (Tsd. € 2.571,4; Vorjahr: Tsd. € 2.317,7) berücksichtigt sind. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise werden diese aus den Ergebnissen des Folgejahres finanziert, so dass sich bereinigt eine Liquiditätsüberdeckung von Tsd. € 480,4 (Vorjahr: Tsd. € 1.142,0) ergibt.

- 75 Die Gesellschaft hat einen dreijährigen Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2014 bis 2016 erstellt, der in der Aufsichtsratssitzung im September 2013 beschlossen wurde. Die im Wirtschaftsplan gemachten Angaben und die Planungsprämissen sind nachvollziehbar und erscheinen uns aus der jetzigen Sicht vertretbar. Nach der Finanzplanung sollen die für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 geplanten Investitionen einschließlich Instandhaltung, Abbruch und Freiflächengestaltung im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus Zuschüssen und aus der Aufnahme von Darlehen in 2014 in Höhe von Tsd. € 1.000,0 gegenfinanziert werden. Die Zahlungsfähigkeit ist für den Planungszeitraum gewährleistet.
- 76 Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

77 Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 1 3		2 0 1 2		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.758,3	89,9	11.692,3	88,7	66,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.224,7	9,4	1.454,1	11,0	-229,4
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	90,5	0,7	31,1	0,3	59,4
	<u>13.073,5</u>	<u>100,0</u>	<u>13.177,5</u>	<u>100,0</u>	-104,0
Betriebskosten und Grundsteuer	-3.678,9	-28,1	-3.581,2	-27,1	-97,7
Instandhaltungsaufwand	-2.172,4	-16,6	-2.318,6	-17,6	146,2
Personalaufwendungen	-1.558,9	-11,9	-1.325,5	-10,0	-233,4
Abschreibungen	-3.498,6	-26,8	-4.396,8	-33,3	898,2
Zinsaufwand	-1.285,5	-9,8	-1.383,4	-10,5	97,9
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	-2,1	-0,2	2,1
Sonstige Aufwendungen	-591,0	-4,6	-557,8	-4,2	-33,2
	<u>-12.785,3</u>	<u>97,8</u>	<u>-13.565,4</u>	<u>-102,9</u>	780,1
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>288,2</u>	<u>2,2</u>	<u>-387,9</u>	<u>-2,9</u>	676,1
<u>Zinsergebnis</u>	<u>20,8</u>		<u>20,1</u>		0,7
<u>Jahresergebnis</u>	<u>309,0</u>		<u>-367,8</u>		676,8

78 Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 66,0 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den um Tsd. € 46,8 rückläufigen (leerstandsbedingten) Erlösschmälerungen. Die Erlösschmälerungen betragen 4,2 % der Sollmieten (Vorjahr: 4,7 %). Zum 31. Dezember 2013 waren 329 Wohneinheiten (10,8 %) des eigenen Bestandes (Vorjahr: 389 Wohneinheiten (12,4 %) nicht vermietet.

79 Die Verminderung der anderen Umsatzerlöse und Erträge um Tsd. € 229,4 resultiert insbesondere aus den um Tsd. € 671,7 gegenüber dem Vorjahr verminderten Zuschreibungen zum Anlagevermögen, denen um Tsd. € 381,7 erhöhte Fördermittel und Zuschüsse sowie um Tsd. € 46,7 erhöhte Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

- 80 Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 146,2 vermindert. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus den um Tsd. € 183,9 reduzierten Aufwendungen für Modernisierungen. Demgegenüber haben sich insbesondere die Aufwendungen für laufende Instandhaltung um Tsd. € 41,0 erhöht.
- 81 Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund tariflicher Gehaltssteigerungen sowie erhöhter Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen angestiegen.
- 82 Die Verminderung der Abschreibungen um Tsd. € 898,2 resultiert im Wesentlichen aus verminderten außerplanmäßigen Abschreibungen (Tsd. € 675,1; Vorjahr: Tsd. € 1.630,0).
- 83 Die Abnahme der Zinsaufwendungen um Tsd. € 97,9 resultiert aus den geleisteten Tilgungen. Der durchschnittliche Zinsaufwand für das Fremdkapital beträgt im Berichtsjahr 4,2 % (Vorjahr: 4,4 %).
- 84 Nach Berechnungen der Gesellschaft beträgt das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Sollmieten im Berichtsjahr 14,5 % nach 15,6 % im Vorjahr und das des Kapitaldienstes zu den Sollmieten 38,6 % nach 38,2 % im Vorjahr.
- 85 Das Zinsergebnis resultiert insbesondere aus der Verzinsung von Festgeldanlagen.
- 86 Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 47,0 und für die Geschäftsjahre 2015 sowie 2016 voraussichtlich einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. Tsd. € 180,0 p. a.

E. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

I. BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
87 Wohnungen	3.055	171.463,11	3.131	175.274,44
Gewerbereinheiten	59	6.870,04	60	6.870,10
	<u>3.114</u>	<u>178.333,15</u>	<u>3.191</u>	<u>182.144,54</u>
Garagen	578		571	
Pkw-Stellplätze	649		677	
Gärten	42		43	
	<u>4.383</u>	<u>178.333,15</u>	<u>4.482</u>	<u>182.144,54</u>

- 88 Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich insbesondere durch den Abriss bzw. Teilabriss von Wohngebäuden (64 Wohneinheiten) sowie den Verkauf (fünf Wohneinheiten) ergeben.
- 89 Am 31. Dezember 2013 waren nach Angaben des Unternehmens 329 Wohneinheiten (10,8 % des eigenen Wohnungsbestandes) und sieben Gewerbeeinheiten (11,9 % des eigenen Gewerbebestandes) nicht vermietet.
- 90 Nach den Berechnungen der Gesellschaft beträgt der Mietpreis für den vermietbaren Bestand im Jahresdurchschnitt € 4,40 je m²/Monat (Vorjahr: € 4,32 je m²/Monat).
- 91 Die Aufwendungen für die Instandhaltung (ohne Aufwendungen für Gebäudeabbrüche) haben sich gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 167,6 auf Tsd. € 1.738,7 vermindert. Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Berichtsjahr € 9,75 je m² (Vorjahr: € 10,47 je m²).

II. BAU- UND MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT

- 92 Im Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt Tsd. € 3.212,7 aktiviert, wobei Fördermittel in Höhe von Tsd. € 20,5 von den Herstellungskosten abgesetzt wurden. Des Weiteren erhielt die Gesellschaft Fördermittel für ein im Geschäftsjahr 2012 modernisiertes Objekt in Höhe von Tsd. € 163,1 (Liebenwahnser Plan 3), die ebenfalls herstellungskostenmindernd berücksichtigt wurden. Die Maßnahmen entfallen auf grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten G.-A.-Bürgerstraße 2 (Tsd. € 931,5), Vor dem Johannistor 7 (Tsd. € 398,2), V.-Tereschkowastraße 1, 3, 5, 7 (Tsd. € 558,4), O.-Lilienthal-Straße 19-23 (Tsd. € 400,8), O.-Lilienthal-Straße 16-20 (Tsd. € 177,8), O.-Lilienthal-Straße 10-14 (Tsd. € 177,4), W.-Dammköhler-Straße 2,4 (Tsd. € 86,6) sowie auf das im Bau befindliche Objekt Staßfurter Höhe 52-58 (Tsd. € 482,0).
- 93 Darüber hinaus sind im Berichtsjahr nicht aktivierte laufende Instandhaltungs-, Modernisierungs- sowie Abbruchkosten in Höhe von insgesamt Tsd. € 2.172,4 (Vorjahr: Tsd. € 2.318,6) angefallen. Nach den Berechnungen der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr bauliche Maßnahmen in Höhe von insgesamt € 29,17 je m² (Vorjahr: € 19,91 je m²) durchgeführt.

III. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

94 Die Gesellschaft verwaltet zum 31. Dezember 2013 folgenden Bestand für Dritte:

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m ²
Wohneinheiten	197	12.066,94	188	11.627,38
Gewerbeeinheiten	40	9.730,45	29	7.337,39
	237	21.797,39	217	18.964,77
Garagen	5	-	5	-
	242	21.797,39	222	18.964,77

95 Es liegen Verwaltungsverträge mit den Eigentümern vor. Die aus den Verträgen resultierenden Umsatzerlöse belaufen sich 2013 auf Tsd. € 63,5 (Vorjahr: Tsd. € 57,8).

96 Die Gesellschaft rechnet mit den Eigentümern jährlich die laufenden Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der Grundstücke ab. Die Gebühren stellt die Gesellschaft in der Regel monatlich in Rechnung.

IV. ALTSCHULDENHILFE

97 Mit Bescheid vom 10. März 2005 hat die KfW eine zusätzliche Entlastung von Verbindlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz vom 15. Dezember 2000 (AHGV) in Höhe von Tsd. € 2.958,1 für den Abriss von 783 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 41.924,45 m² bewilligt.

98 Der Entlastungsbetrag ist auf € 76,69 je m² abzureißender Wohnfläche begrenzt. Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass sich das Land Sachsen-Anhalt mindestens in Höhe der Entlastung des Bundes an dem Sanierungskonzept der Gesellschaft beteiligt. Das Land Sachsen-Anhalt hat einen Beitrag in Höhe von Tsd. € 3.401,9 zur Anrechnung auf Teilentlastung des tragfähigen Sanierungskonzeptes der AGW zugesagt.

99 Zum 31. Dezember 2013 hat die Gesellschaft insgesamt (einschließlich der Umwidmung der nicht mehr zum Abriss, sondern zur Sanierung bzw. zum Verkauf vorgesehenen Objekte) 948 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 52.339,49 m² abgerissen oder umgewidmet, davon entfallen auf § 6a AHG 783 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 41.924,05 m².

F. BETRIEBSORGANISATION UND PERSONALBESTAND

- 100 Die Geschäfte der Gesellschaft werden von ihrem Sitz in Aschersleben betrieben. Für den organisatorischen Aufbau des Unternehmens besteht ein Organisationsplan.
- 101 Der Personalbestand der Gesellschaft ergibt sich wie folgt:

	31. Dezember	
	<u>2 0 1 3</u>	<u>2 0 1 2</u>
Geschäftsführer	1	1
Prokuristen	1	1
Kaufmännische Angestellte (davon drei Mitarbeiter in der Ruhephase) (davon Teilzeitbeschäftigte: 3; Vorjahr: 3)	22	21
Technische Angestellte	2	2
Regiearbeiter	3	4
Auszubildender	1	0
	<u>30</u>	<u>29</u>

Zum 31. Dezember 2013 sind 27 Mitarbeiter der Gesellschaft aktiv beschäftigt, drei Arbeitnehmer befinden sich in der Ruhephase.

G. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

- 102 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.
- 103 Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VI getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

H. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

104 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 31. März 2014 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 31. März 2014



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer



Fietzek
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

AKTIVA	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	29.977,60	5.825,04
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.520.067,06	77.898.890,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.857.052,43	2.906.968,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	849.098,09	874.098,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	27.241,13	201,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.666,75	87.505,03
6. Anlagen im Bau	482.003,87	193.922,00
7. Bauvorbereitungskosten	145.782,26	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	200.068,05	0,00
	82.191.979,64	81.961.586,18
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	265.500,00	205.500,00
Summe Anlagevermögen	82.487.457,24	82.172.911,22
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.437.283,17	3.346.754,90
	3.437.283,17	3.346.754,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	179.579,15	174.003,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	567.294,14	209.866,49
	746.873,29	383.869,93
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	1.041.140,96	1.753.094,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.701,07	3.162,55
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	108.570,75	85.025,95
	87.825.026,48	87.744.818,85
	87.825.026,48	87.744.818,85

PASSIVA	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
<u>A. Eigenkapital</u>		
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	<u>12.053.239,37</u>	<u>12.421.011,25</u>
	37.672.281,58	38.040.053,46
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>309.037,14</u>	<u>-367.771,88</u>
Summe Eigenkapital	51.405.872,57	<u>51.096.835,43</u>
<u>B. Sonderposten für Investitionszulagen</u>	1.431.480,49	<u>1.485.498,60</u>
<u>C. Rückstellungen</u>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	188.530,00	176.125,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>249.237,00</u>	<u>89.626,00</u>
	437.767,00	<u>265.751,00</u>
<u>D. Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.287.037,28	30.763.196,56
2. Erhaltene Anzahlungen	3.594.442,33	3.572.945,72
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.367,42	188.859,12
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	332,00	34,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	438.154,34	356.650,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.573,05</u>	<u>15.047,80</u>
davon aus Steuern	€ 20.573,05	<u>34.896.733,82</u>
(31.12.2012	€ 14.808,06)	
	<u>34.549.906,42</u>	<u>34.896.733,82</u>
	<u>87.825.026,48</u>	<u>87.744.818,85</u>

Gewinn- und Verlustrechnung	2013 EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.758.258,05	11.692.250,13
b) aus Betreuungstätigkeit	63.535,00	57.769,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>90.528,27</u>	<u>31.092,11</u>
3. Gesamtleistung	11.912.321,32	11.781.111,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.161.198,69	1.396.260,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.625.680,18	-5.673.307,28
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-12,78</u>	<u>-2.113,80</u>
	-5.625.692,96	-5.675.421,08
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.259.526,81	-1.085.743,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-299.395,33</u>	<u>-239.731,27</u>
davon für Altersversorgung	€ 25.048,95	-1.325.474,97
(2012	€ 24.806,56)	
	-1.558.922,14	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.498.550,77	-4.396.846,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-585.314,82	-550.067,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.763,30	20.115,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.285.498,41	-1.383.391,03
davon aus der Aufzinsung	€ 25.543,00	
(2012	€ 26.115,00)	
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	540.304,21	-133.713,47
12. Sonstige Steuern	-231.267,07	-234.058,41
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	309.037,14	-367.771,88

AGW Ascherslebener Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2013

I. ALLGEMEINES

Die Gesellschaft ist aus der Umwandlung der Abteilung Gebäudewirtschaft der Stadt Aschersleben in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum 1. Januar 1993 entstanden. Die Umwandlungserklärung wurde von der Notarin Ingrid Beßler, Aschersleben, am 17.12.1992 beurkundet.

Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Aschersleben.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 27.11.2001 von DM 2.000.000,- auf € 1.022.583,76 umgestellt, und sodann um € 16,24 auf € 1.022.600,00 (DM 2.000.031,76) erhöht.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter der Registriernummer HR B 107639 eingetragen.

1. Gesetzliche Grundlagen

Der Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben (AGW) zum 31.12.2013 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften ebenso wie nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) aufgestellt worden.

Die Gewinn – und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

2. Bilanzierungs – und Bewertungsgrundsätze

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) werden seit dem Geschäftsjahr 2010 verbindlich vollumfänglich angewandt.

Die Darstellungsstetigkeit zum Vorjahr ist beibehalten worden.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, ausgewiesen. 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. Im Geschäftsjahr wurden Zuschreibungen auf den beizulegenden Wert von T€ 179 (Vorjahr T€ 622) vorgenommen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten 2013 in Höhe von T€ 675 (Vorjahr T€ 1.630) Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Ausnahme der in der Zeit von 1999 bis 2004 gewährten Investitionszulage (Sonderposten) von den Herstellungskosten abgesetzt. Die Abschreibungen nach dem Fördergebietgesetz wurden beibehalten (Artikel 67 Abs. 4 EGHGB).

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

Geringwertige Anlagegüter wurden im Zugangsjahr als Sammelposten erfasst und werden über fünf Jahre abgeschrieben.

Beteiligungen T€ 266 (Vorjahr T€ 206) sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 438.

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Mietforderungen wurden in Abhängigkeit der Anzahl rückständiger Monatsmieten mit 30 % bzw. 70 % wertberichtigt (T€ 40).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs.2 HGB den Betrag der Saldierung einer Pensionsrückstellung T€ 230,3 (Vorjahr T€ 214,4) mit dem Sicherungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 338,9 (Vorjahr T€ 299,4).

Die auf nachträgliche Herstellungskosten an Wohngebäuden entfallenden Investitionszulagen sind in einem Sonderposten passiviert.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Im Einzelnen wurden folgende Rechtsgrundlagen und Bewertungsparameter angesetzt:

	31.12.2012	31.12.2013
Angewandte Rechnungslegungsstandards:	HGB	HGB
Rechnungszins:	5,04 %	4,88 %
Gehaltstrend:	2,00 % p.a.	2,00 % p.a.
Rententrend:	1,00 % p.a.	1,00 % p.a.
Biometrische Rechnungsgrundlagen:	Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck	
Fluktuationssatz:	0,00 % p.a.	0,00 % p.a.

Die Rückstellungen wurden in Höhe von T€ 230 (Vorjahr T€ 214) mit dem Aktivwert verrechnet.

Die sonstigen Rückstellungen sind jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit zum 31.12.2013 erfolgte mit einem Zinssatz von 3,71 % (Vorjahr: 3,83 %). Weiterhin wurde ein Gehaltstrend von 2,00 % (Vorjahr: 2,00 %) berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet. Der Rückstellungsbetrag für Altersteilzeit T€ 334,5 (Vorjahr T€ 183,0) wurde mit dem Wertguthaben T€ 140,0 (Vorjahr 148,0) saldiert.

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

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden unverändert zum Vorjahr nicht getätigt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Anlagevermögen 2013 der Gesellschaft sind Fördermittel/Baukostenzuschüsse von insgesamt T€ 183,6 berücksichtigt.

Die Position Geleistete Anzahlungen beinhaltet den Kauf von Gebäuden/Grundstücken im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben in Höhe von T€ 200.

2. Das Eigenkapital zum 31.12.2013 setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2013</u>	<u>Vorjahr</u>
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	12.053	12.421
Gewinn/Verlustvortrag	---	---
Jahresergebnis	<u>309</u>	<u>- 368</u>
	<u>51.406</u>	<u>51.097</u>
	=====	=====

Nach Abschluss des Jahres 2012 wurde der Verlust 2012 in Höhe von T€ 368 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 01. November 2013 wurde mit der Position Andere Gewinnrücklagen verrechnet.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresgewinn 2013 in Höhe von T€ 309 in die Position Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

3. Die sonstigen Rückstellungen (T€ 249) betreffen vor allem Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (T€ 195).

4. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind in Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

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

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

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN – UND VERLUSTRECHNUNG

1. **Die Umsatzerlöse** T€ 11.822 (Vorjahr T€ 11.750) stammen aus Mieterträgen und abgerechneten Betriebskosten T€ 11.758 (Vorjahr T€ 11.692) und aus der Betreuungstätigkeit T€ 64 (Vorjahr T€ 58).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** T€ 1.161 (Vorjahr T€ 1.396) sind enthalten Fördermittel T€ 462 (Vorjahr T€ 81), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden T€ 86 (Vorjahr T€ 62), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten T€ 54 (Vorjahr T€ 54), Erträge aus Erstattungen von Lohn/Gehalt T€ 10 (Vorjahr T€ 12) sowie Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen T€ 179 (Vorjahr T€ 622 sowie Korrekturen von Abschreibungen aus Vorjahren T€ 229). Periodenfremde Erträge sind insbesondere aus bereits abgeschriebenen Mietforderungen T€ 52 (Vorjahr T€ 45), aus dem Verkauf bebauter Grundstücke des Anlagevermögens sowie Grund und Boden T€ 45 (Vorjahr T€ 63), Ausbuchung von Verbindlichkeiten T€ 47 (Vorjahr T€ 1) sowie Erträgen aus früheren Jahren T€ 34 (Vorjahr T€ 25) angefallen.
3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** T€ 5.626 (Vorjahr T€ 5.675) enthalten neben den Betriebs – und Heizungskosten T€ 3.449 (Vorjahr T€ 3.352) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche T€ 2.172 (Vorjahr T€ 2.319) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung T€ 5 (Vorjahr T€ 3).
4. Die **Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** T€ 3.499 (Vorjahr T€ 4.397) enthält neben den planmäßigen Abschreibungen T€ 2.824 (Vorjahr T€ 2.767) außerplanmäßige Abschreibungen T€ 675 (Vorjahr T€ 1.630).

5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** T€ 585 (Vorjahr T€ 550) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts- und Verwaltungskosten T€ 268 (Vorjahr T€ 240), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen T€ 68 (Vorjahr T€ 76) sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 30 (Vorjahr T€ 20).
6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** T€ 1.286 (Vorjahr T€ 1.383) beinhalten im Wesentlichen die Zinsleistungen für alle Darlehen.

IV. BESONDERE ANGABEN NACH § 285 HGB

Im Jahresdurchschnitt wurden 30 Arbeitnehmer (einschließlich Geschäftsführer) beschäftigt,

davon 3 gewerbliche Mitarbeiter
27 kaufmännische Mitarbeiter

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen gegenüber der Stadt Aschersleben. Die Gesellschaft hat sich bereit erklärt, im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben ab dem Jahr 2013 bis 2016 Grundstücke und Gebäude von der Stadt Aschersleben von T€ 200 p.a. zu erwerben.

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Diplom – Ingenieur (FH) Wolfgang Adam, Aschersleben, Einzelprokura wurde Frau Diplom – Ingenieur – Ökonom Angelika Humbla erteilt.

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

Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

Herr Ptaszynski, Norbert (Vorsitzender)	Ingenieur-Ökonom (im Ruhestand)
Herr Brieger, Dieter (Stellvertretender Vorsitzender)	Diplomfachlehrer (im Ruhestand)
Herr Michelmann, Andreas	Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben
Herr Klenke, Falk bis 31.01.2013	Versicherungsfachmann
Herr Schigulski, Benno ab 01.03.2013	Kaufmännischer Angestellter
Herr vom Böckel, Ernst-Karl	Heilpraktiker
Frau Schneider, Nora	Staatlich geprüfte Erzieherin

Frau Bilsing, Beate

Diplomgeologin

Mitglieder ohne Stimmberechtigung:

Frau Barnikol – Veit, Hannelore
bis 30.09.2013

Leiterin Dezernat I der Stadt
Aschersleben

Herr Ripalla, Rainer
ab 01.10.2013

Leiter Dezernat I der Stadt
Aschersleben

Frau Uhlig, Ria

Leiterin Dezernat IV der Stadt
Aschersleben

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2013 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2013 wird dem Abschlussprüfer ein Honorar in Höhe von T€ 22,0 gezahlt.

Die AGW ist zu 50 % an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH Aschersleben beteiligt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2013 T€ 538,0. Im Eigenkapital enthalten ist der Verlustvortrag 2012 in Höhe von T€ 6,7 sowie der Jahresgewinn 2013 in Höhe von T€ 13,7. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese Zahlen als vorläufig zu betrachten, da der Jahresabschluss 2013 noch nicht testiert ist.

Aschersleben, den 11.03.2014

AGW Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Adam
Geschäftsführer



	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Restbuchwerte	
	01.01.2013	Zugänge	Umbuchung (+)	Umbuchung (-)	Abgänge	Umbuchung (+)	Umbuchung (-)	31.12.2013	31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	127.855,04	31.192,04	0,00	0,00	0,00	7.039,48	0,00	29.977,60	5.825,04
II. Sachanlagen	127.855,04	31.192,04	0,00	0,00	0,00	7.039,48	0,00	29.977,60	5.825,04
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.955.617,53	2.730.752,36	193.922,00	0,00	176.894,00	3.254.411,64*	0,00	77.520.067,06	77.898.890,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.562.108,15	76.971,23	0,00	0,00	0,00	201.429,74	0,00	2.857.052,43	2.906.968,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.239.880,71	0,00	0,00	0,00	25.000,00	365.782,62	0,00	849.098,09	874.098,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.959,62	28.196,82	0,00	0,00	0,00	1.157,20	0,00	27.241,13	201,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.118,66	57.676,43	0,00	0,00	0,00	34.512,71	0,00	110.666,75	87.505,03
6. Anlagen im Bau	193.922,00	482.003,87	193.922,00	0,00	0,00	0,00	0,00	482.003,87	193.922,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	145.782,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.782,26	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	200.068,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.068,05	0,00
III. Finanzanlagen	141.288.606,67	3.721.451,02	193.922,00	193.922,00	204.672,20	3.491.511,29	0,00	82.191.979,64	81.961.598,18
Beteiligungen	205.500,00	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	205.500,00
Anlagevermögen insgesamt	141.621.961,71	3.812.643,06	193.922,00	193.922,00	204.672,20	3.498.550,77	0,00	82.487.457,24	82.172.911,22

* davon außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. 675.076,76
** Wertaufholungen i.H.v. 179.395,72 / Korrektur AIA 2012 i.H.v. 14.380,08

Verbindlichkeitspiegel 2013

(Angaben in Euro)

Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungs GmbH

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	1 Jahr	bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.287.037,28 *)	2.571.395,37	9.902.065,39	17.813.576,52
Erhaltene Anzahlungen	(30.763.196,56)	(2.317.693,74)	(8.998.055,71)	(19.447.447,11)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.594.442,33	3.594.442,33	0,00	0,00
	(3.572.945,72)	(3.572.945,72)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	209.367,42	209.367,42	0,00	0,00
	(188.859,12)	(188.859,12)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	332,00	332,00	0,00	0,00
	(34,25)	(34,25)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	438.154,34	430.742,39	7.411,95	0,00
	(356.650,37)	(349.788,53)	(6.861,84)	(0,00)
	20.573,05	20.573,05	0,00	0,00
	(15.047,80)	(15.047,80)	(0,00)	(0,00)
Gesamtsumme	34.549.906,42	6.826.852,56	9.909.477,34	17.813.576,52
	(34.896.733,82)	(6.444.369,16)	(9.004.917,55)	(19.447.447,11)

*) davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 5.484.897,64 (6.289.898,84)

davon - Grundschildlich: 24.802.139,64 (24.473.297,72)

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

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013

A Grundlagen des Unternehmens

Allgemeine Unternehmensangaben

B Wirtschaftsbericht

1. Branchenentwicklung
2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche
 - 2.1.. Ergebnis der Hausbewirtschaftung u. deren Veränderung zum Vorjahr
 - 2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle
 - 2.3. Mietpreisentwicklung
 - 2.4. Angaben zum Personalbereich
 - 2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung u. Modernisierung
 - 2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen
3. Lage des Unternehmens
 - 3.1. Vermögenslage
 - 3.2. Finanzlage
 - 3.3. Ertragslage

C Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

D Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

E Chancen – und Risikobericht

Hinweise auf eventuelle Risiken der künftigen Entwicklung

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 31.12.2013 ein Bestand von 4.625 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Anzahl der Wohnungseinheiten GmbH	3.220	3.179	3.131	3.055
Anzahl der Gewerbe GmbH	66	61	60	59
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen GmbH	588	585	571	578
Anzahl der Gärten GmbH	45	45	43	42
Anzahl der PKW-Stellplätze GmbH	626	646	677	649
Anzahl der fremd verwalteten WE	168	160	188	197
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	29	30	29	40
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	5	5	5	5
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	-	-	-	-
Gesamtbestand	4.747	4.711	4.704	4.625

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

	Bestand				Leerstand			
	WE		Anteil		WE		Quote	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Baujahr bis 1900	103	106	3 %	3 %	62	67	60,2 %	63,2 %
Baujahr 1901-1948	512	520	17 %	17 %	48	65	9,4 %	12,5 %
Baujahr 1949-1960	345	346	11 %	11 %	20	18	5,8 %	5,2 %
Baujahr 1961-1990	2008	2.072	66 %	66 %	198	238	9,9 %	11,5 %
Baujahr 1991-2009	87	87	3 %	3 %	1	1	1,1 %	1,1 %
	3055	3.131	100 %	100 %	329	389	10,8 %	12,4 %

B Wirtschaftsbericht

1. Branchenentwicklung

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften investieren langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände. Sie sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Unternehmen ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit, sondern neben einer guten Eigenkapitalbasis um langfristig attraktive Wohnbestände.

Die 200 kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften mit einem Bestand von rd. 356.000 Wohnungen haben mit ihren Leistungen im Jahr 2013 wiederum einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für über 700.000 Menschen in Sachsen-Anhalt geleistet. Die Mitgliedsunternehmen der Verbände haben solide gewirtschaftet, so dass im Jahr 2013 ca. 456 Millionen Euro investiert werden konnten. Mit Blick auf Klimaschutz und Energieeffizienz war ein Großteil der Investitionen auf eine Senkung des Wärmeverbrauchs ausgerichtet. Zunehmend liegt der Focus der Investitionen aber auch auf der Herstellung und Errichtung altersgerechter Wohnungen. Von den rd. 356.000 Wohnungen sind nur noch ca. 26.000 Wohnungen unsaniert, wobei hiervon viele für den Abriss vorgesehen sind.

Die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen waren wiederum Hauptakteur beim Stadtumbau Sachsen-Anhalt mit positiv sichtbaren Folgen für die jeweilige Stadtentwicklung. Neben dem Abriss und Rückbau von rd. 4.000 Wohnungen im Jahr 2013 wurden zahlreiche Wohnungen und Stadtquartiere aufgewertet. Insgesamt hat der Stadtumbau aber an Dynamik verloren. Die Wohnungswirtschaft kritisiert, dass die notwendige Altschuldenhilfe Ende des Jahres ersatzlos ausläuft. Die verschlechterten Rahmenbedingungen führen dazu, dass die Schere zwischen notwendigen Abrissen in Sachsen-Anhalt (7.600 Wohnungen pro Jahr) und den geplanten Abrissen von ca. 1.100 Wohnungen (VdW/VdWg) ab 2014 immer weiter auseinander geht. Die Mieten der Wohnungen der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sind in den letzten 5 Jahren nur um 1 Prozent p.a. gestiegen, gleichzeitig sind in diesen 5 Jahren über 2 Milliarden Euro investiert worden. Das Wohnungsangebot in Sachsen-Anhalt ist trotz der geringen Mieten modern, preiswert und ausreichend.

Bei den Zielstellungen der Stadt Aschersleben in Sachen Stadtentwicklung nimmt der Abschluss der Stadtsanierung bis 2020 einen wichtigen Platz ein. Dabei zählt die Belebung der Innenstadt zu den wichtigsten Aufgaben.

Seit 2001 erfolgte durch unsere Wohnungsgesellschaft der Abriss von insgesamt 920 Wohnungen. Gleichzeitig setzt das Unternehmen verstärkte Priorität auf die Sanierung von Wohnobjekten in der Innenstadt von Aschersleben sowie im Neubaugebiet Nord als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklungskonzeption. Hierzu bilden die jährlich beschlossenen Wirtschaftspläne die Grundlage.

Die nach wie vor prognostizierte Alterung der Bevölkerung bis 2025 ist ein wichtiges Augenmerk bei der Planung von attraktiven Umbaumaßnahmen des vorhandenen Wohnungsbestandes in Verbindung mit der Schaffung von alten, betreuten und behinderten gerechten Wohnmöglichkeiten.

Teilweiser Rückbau von Wohngebäuden im Plattenbaubereich sowie energieeffiziente Sanierung und Modernisierung des verbleibenden Wohnraumes wird auch zukünftig einen hohen Stellenwert einnehmen. Bei allen erfolgten sowie bei weiteren Sanierungen von Wohnobjekten ist die Wohnumfeldgestaltung zu einem wichtigen Baustein geworden.

Die Auswertung der abgerissenen Wohneinheiten per 31.12.2013 hat ergeben, dass von bisher 1.518 abgerissenen Wohnungen in der Stadt Aschersleben 920 (das entspricht 61 %) durch unser Unternehmen vom Markt genommen wurden. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass das Unternehmen nur einen Anteil von ca.17 % (Mai 2002 27 %) des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Aschersleben hat.

2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche

2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung und deren Veränderung zum Vorjahr

	2012	2013	Veränderung
Sollmieten (Grundmiete), Gebühren, Pachten	8.797,0 T€	8.778,2 T€	- 18,8 T€
Soll Betrieb-und Heizungskosten	3.572,9 T€	3.594,4 T€	21,5 T€
Miet - u. sonstige Erlösschmälerungen	- 408,2 T€	- 361,4 T€	46,8 T€
Gesamt	11.961,7 T€	12.011,2 T€	49,5 T€

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

Leerstand per 31.12.2009	433 WE	davon 266 WE aus dem Soll 167 WE Wiedervermietung
Leerstand per 31.12.2010	406 WE	davon 241 WE aus dem Soll 165 WE Wiedervermietung
Leerstand per 31.12.2011	391 WE	davon 242 WE aus dem Soll 149 WE Wiedervermietung
Leerstand per 31.12.2012	389 WE	davon 267 WE aus dem Soll 122 WE Wiedervermietung
Leerstand per 31.12.2013	329 WE	davon 196 WE aus dem Soll 133 WE Wiedervermietung

Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand:

2009	483 T€
2010	475 T€
2011	439 T€
2012	408 T€
2013	361 T€

2.3. Mietpreisentwicklung

Nachfolgend eine Darstellung über die Entwicklung des Mietpreises (Netto Kaltmiete) pro Quadratmeter Wohnfläche für den vermietbaren Bestand zum Zeitpunkt 31.12 des jeweiligen Jahres:

2009	2010	2011	2012	2013
4,16 €/m ²	4,21 €/m ²	4,25 €/m ²	4,32 €/m ²	4,40 €/m ²

Zum Stichtag 31.12.2013 weist das Unternehmen eine Miete in Höhe von 4,50 €/m² auf der Grundlage von Einnahmen für den vermietbaren Bestand von Wohnungen, Gewerberäumen, PKW – Stellplätzen und Verpachtung von Grund und Boden für Garagen aus.

Nach Analyse des nachgefragten Wohnraumes im Bereich Vermietungsservice ist für uns deutlich erkennbar, dass nach wie vor vollsanierte Wohnungen im Alt – und Neubaubereich im mittleren und oberen Preissegment auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels gesucht werden.

Aufgrund der zunehmend hohen Altersstruktur steigt die Nachfrage nach altengerechtem und barrierearmen Wohnraum immer stärker. Der Bedarf an kleinen Wohnungen bis 50 m² für Singelhaushalte aller Altersstufen in allen Preissegmenten ist anhaltend hoch.

Um den Bedürfnissen der nachgefragten Wohnungen gerecht zu werden, legen wir besonderen Wert auf ein zeitgerechtes Wohnen und energieeffizientes Sanieren und Modernisieren. Dazu gehören unter anderem barrierearmes bzw. - freies Wohnen (der Einbau von Fahrstühlen, breitere Türen, schwellenfreie Austritte und bodengleiche Duschen), energetische Sanierungen nach der neusten Energieeinsparverordnung, moderne Heiz- und Warmwassersysteme und eine ansprechende Wohnumfeldgestaltung.

Leer stehender Wohnraum muss schnellstmöglich wieder vermietet werden. Neben Veröffentlichungen von Wohnungsangeboten in der Presse, im Internet, auf Werbeanlagen und in der mehrmals jährlich aufgelegten städtischen Kundenzeitschrift, werden auch Rabattaktionen mit zeitlich begrenztem Grundmietenerlass zur Vermarktung eingesetzt.

2.4. Angaben zum Personalbereich

	Angestellte	Handwerker	Azubi	Gesamt
2009	25 (24)	4 (3)	1 (1)	30 (28)
2010	25 (24)	5 (4)	---	30 (28)
2011	25 (23)	5 (4)	---	30 (27)
2012	25 (23)	4 (4)	---	29 (27)
2013	26 (23)	3 (3)	1 (1)	30 (27)

() aktiv Beschäftigte

Zum 31.12.2013 sind 26 Mitarbeiter des Unternehmens aktiv beschäftigt. Drei Mitarbeiterinnen sind teilzeitbeschäftigt, die übrigen vollzeitbeschäftigt.

Ein Mitarbeiter hat im Dezember 2013 seine Ruhephase gemäß geschlossener Altersteilzeitvereinbarung begonnen, für eine weitere Mitarbeiterin endet die Ruhephase zum 31.12. 2013, ein weiterer Mitarbeiter befindet sich seit Dezember 2012 in der Ruhephase.

2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau	Instandsetzung/ Modernisierung	Instandhaltung/ Freiflächengestaltung.	Gesamt
2009	623 T€	1.824 T€	1.790 T€	4.237 T€
2010	----	2.371 T€	1.682 T€	4.053 T€
2011	----	2.045 T€	1.927 T€	3.972 T€
2012	----	1.721 T€	1.906 T€	3.627 T€
2013	----	3.464 T€	1.739 T€	5.203 T€

Von 1991 - 2013 investierte das Unternehmen ca. 127 Millionen Euro in Modernisierungs- und Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Komplettsanierung des Wohnhauses Bürgerstraße 2 abgeschlossen. Desweiteren erfolgte die energetische Sanierung der Wohnobjekte Otto-Lilienthalstraße 10-14 und 16-20. An den Wohnobjekten Valentina - Tereschkowastraße 1-7 und Otto-Lilienthalstraße 19-23 wurden neben der energetischen Sanierung ebenfalls Balkons angebaut. Weiterhin wurde das Objekt Vor dem Johannistor 7 komplett saniert, die Walter-Dammköhlerstraße 2-4 erhielt Balkone. Desweiteren erfolgte der Teilrückbau des Wohnobjektes Staßfurter Höhe 52 – 58, anschließend wurde mit der Sanierung begonnen, welche in 2014 abgeschlossen sein wird.

Neben aufgenommenen Darlehen und Eigenmitteln konnte das Unternehmen für seine Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren auch Fördermittel und Baukostenzuschüsse in nicht unerheblichem Maße in Anspruch nehmen. Im folgenden eine Darstellung der Jahre 2009 – 2013:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Abbruch und Aufwertung	Entlastung nach §6a Altschuldenhilfegesetz
2009	216 T€	447 T€	333 T€
2010	173 T€	196 T€	163 T€
2011	513 T€	117 T€	---
2012	252 T€	81 T€	---
2013	184 T€	462 T€	---

Das Unternehmen hat in den Jahren 1990 – 2013 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 10,7 Millionen Euro erhalten. Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadtumbau-Ost konnten in Höhe von 3,8 Millionen Euro verbucht werden. Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 weist das Unternehmen einen Erfüllungsstand nach § 6a Altschuldenhilfegesetz von 99 % (41.560,39 m² Wohnfläche von genehmigten 41.924,45 m²) aus, der bestätigte Teilentlastungsbetrag zu dem Erfüllungsstand zum 31.12.2013 beträgt insgesamt 2.932.426,55 Euro von genehmigten 2.958.117,07 Euro).

Zum 31.12.2013 ist der § 6a Altschuldenhilfegesetz ausgelaufen. Das Unternehmen wird bis April 2014 den Endbescheid bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragen und somit noch einen Entlastungsbetrag für Altschulden in Höhe von 25.690,51 € erhalten.

2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen

Das Unternehmen bewirtschaftet neben eigenen Beständen auch Objekte für andere Eigentumsformen. Nachfolgend eine Übersicht dazu:

	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungen	161	168	160	188	197
Gewerbe	30	29	30	29	40
Gärten	-	-	-	-	-
Nutzungsverträge Garagen	6	5	5	5	5
Gesamt	197	202	195	222	242

Bei der Fremdverwaltung schließt das Unternehmen mit dem Mieter die Mietverträge ab, klärt anstehende Probleme, veranlasst notwendige Reparaturarbeiten, übernimmt die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter und die gesamte Buchführung. Die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben erfolgt direkt an den jeweiligen Eigentümer. Das Unternehmen ist auch hier verstärkt bestrebt, diesen Unternehmenszweig weiter auszubauen. Aufgrund erfolgter Eingemeindungen erhöhte sich der fremd verwaltete Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen.

3. Lage des Unternehmens

3.1. Vermögenslage

	31.12.2009 T€	31.12.2010 T€	31.12.2011 T€	31.12.2012 T€	31.12.2013 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	86.855	85.293	83.817	82.173	82.487
Umlaufvermögen	5.034	5.627	4.790	5.484	5.225
Rechnungsabgrenzungsposten	5	12	8	3	4
Aktiver Unterschiedsbetrag	0	39	61	85	109
Gesamtvermögen	91.894	90.971	88.676	87.745	87.825
PASSIVA					
Eigenkapital	51.186	51.290	51.465	51.097	51.406
Sonderposten f. Invest. Zulage	1.647	1.594	1.539	1.485	1.431
Rückstellungen					
- langfristig	209	158	166	176	189
- mittel- und kurzfristig	551	194	117	90	249
Verbindlichkeiten					
- langfristig	24.338	22.066	20.541	19.448	17.814
- mittel- und kurzfristig	13.963	15.538	14.848	15.449	16.736
Rechnungsabgrenzungsposten	0	131	0		
Gesamtkapital	91.884	90.971	88.676	87.745	87.825

Im Zeitraum 2009 - 2012 kommt es jährlich zu einer Verringerung des Anlagevermögens, 2013 wurde eine Erhöhung des Anlagevermögens von 314 T€ erreicht. Diese Erhöhung ist im Wesentlichen folgenden Tatsachen geschuldet:

- planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens 2.824 T€
- außerplanmäßigen Abschreibungen 675 T€

Insbesondere die Aktivierung von Baumaßnahmen (3.464 T€) sowie Wertaufholungen für außerplanmäßige Abschreibungen aus Vorjahren (179 T€) wirken im Gegenzug anlageerhöhend. Desweiteren erhöhte sich das Anlagevermögen um 200 T€ aufgrund des Kaufs von Gebäuden/Grundstücken im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben.

Zum 20.06.2012 wurde die Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH als Tochtergesellschaft zu gleichen Teilen mit der Stadtwerke Aschersleben GmbH gegründet. Neben einem Stammkapital von 25 T€ wurden durch die AGW 180,5 T€ in die Rücklagen der Tochtergesellschaft eingezahlt zur Finanzierung von Photovoltaikanlagen auf verschiedenen Dächern von Wohnobjekten unseres Unternehmens. Somit sind unter der Position Finanzanlagen 205,5 T€ dargestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere 60 T€ in die Rücklagen eingezahlt, sodass per 31.12.2013 265,5 T€ in der Position Finanzanlagen aufgeführt sind.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

1. Eigenkapitalquote (Höhe des Eigenkapitals einschließlich Sonderposten am Gesamtkapital)

2009	2010	2011	2012	2013
57,5 %	58,1 %	59,9 %	59,9 %	60,2 %

2. Anlagenintensität (Anlagevermögen/Bilanzsumme)

2009	2010	2011	2012	2013
94,5 %	93,8 %	94,5 %	93,6 %	93,9 %

3. Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Wohngrundstücke pro Quadratmeter Wohnfläche

2009	2010	2011	2012	2013
447 €	447 €	445 €	444 €	452 €

4. Durchschnittliche Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

2009	2010	2011	2012	2013
185 €	183 €	176 €	176 €	177 €

3.2. Finanzlage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Wesentlichen zur Kredittilgung und für Instandhaltungs – und Modernisierungsmaßnahmen verwendet.

1. Zinsaufwand pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr

2009	2010	2011	2012	2013
8,26 €	8,08 €	7,83 €	7,45 €	7,07 €

2. Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete pro Monat

2009	2010	2011	2012	2013
18,4 %	17,4 %	16,6 %	15,6 %	14,5 %

3. Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete

2009	2010	2011	2012	2013
37,3 %	37,5 %	37,8 %	38,2 %	38,6 %

4. Fremdkapitalkostensatz (Jahreszinsen/ Fremdkapital)

2009	2010	2011	2012	2013
4,6 %	4,6 %	4,6 %	4,4 %	4,2 %

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr mit Ausnahme von zwei Forwarddarlehen und in den Vorjahren nicht getätigt und sind auch künftig nicht beabsichtigt.

3.3. Ertragslage

	2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Veränderung d. Bestandes an unfertigen Leistungen, sonstige betrieb- liche Erträge)	12.597	12.916	12.721	13.177	13.073
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen sowie Grundsteuern	5.805	5.567	5.662	5.909	5.857
Personalaufwand	1.338	1.335	1.302	1.326	1.559
Abschreibungen	2.581	3.771	3.480	4.397	3.499
Sonstige betriebliche Auf- wendungen	618	623	655	550	585
Zinsen und ähnliche Erträge	31	27	28	20	21
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	1.576	1.552	1.475	1.383	1.285
Außerordentliche Aufwen- dungen	880	112	0	0	0
Außerordentliche Erträge	328	121	0	0	0
Gewinn (+); Verlust (-)	+ 158	+ 104	+ 175	- 368	+ 309

Die Position Abschreibungen beinhaltet im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2013 neben planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.824 T€ ebenfalls außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 675 T€. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten zum einen bei einem Wohnobjekt, welches 2014 abgerissen wird sowie bei einem sanierten Objekt aufgrund des Ertragswertverfahrens.

Ertragskennziffern

1. Leerstandsquote

2009	2010	2011	2012	2013
13,3 %	12,6 %	12,3 %	12,4 %	10,8 %

Der Leerstand bezieht sich auf Wohnungen, die aus dem Soll gestellt sind sowie vorübergehend leerstehende Wohnungen.

2. Wohnraumvergabequote

2009	2010	2011	2012	2013
1,01	0,93	0,94	0,86	0,98

3. Kosten der Instandhaltung/Sanierung pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und Jahr

2009	2010	2011	2012	2013
22,21 €	21,58 €	21,49 €	19,91 €	29,17 €

C Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, ergaben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht.

D Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Als kommunales Unternehmen der Stadt Aschersleben wird sich die Gesellschaft auch in den nächsten Jahren tatkräftig an der Stadtsanierung beteiligen. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben hat sich das Unternehmen bereit erklärt, ab dem Jahr 2013 jährlich bis einschließlich 2016 für 200 T€ Grundstücke/Gebäude von der Stadt Aschersleben zu erwerben. Bei den erworbenen Objekten werden dann Möglichkeiten hinsichtlich Abriss/Neubau oder Sanierung geprüft.

Das Unternehmen verfügt noch über einige Wohnobjekte, die zum Verkauf stehen. Trotz Sonderangeboten zu den Verkaufspreisen gestaltet sich der Verkauf zunehmend schwieriger. Hier werden zukünftig Möglichkeiten untersucht, einzelne Wohnobjekte selbst zu sanieren und der Wiedervermietung zuzuführen.

Für die kommenden Jahre wird nicht ausgeschlossen, dass zielgerichtet auch der Neubau von Wohnobjekten passieren wird. Hierbei ist immer auf zeitgemäßen und qualitativ guten Wohnraum zu achten.

Ein weiterer Schwerpunkt bis 2020 und länger ist nach wie vor die umfassende Umgestaltung eines kompletten Wohngebietes (Wohngebiet Nord). Auch hier erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr der nächste Teilabriss eines Wohnblockes, danach wurde mit der umfassenden Sanierung begonnen, welche in 2014 abgeschlossen wird.

Die Einkommensentwicklung im Salzlandkreis darf bei der Planung von zukünftigen Modernisierungen von Wohnobjekten nicht außer Acht gelassen werden. Wohnraum muss auch für sozial schwach gestellte Mieter vorhanden und bezahlbar sein.

Die Verwaltung der vorhandenen Wohnungsbestände der Stadt Aschersleben durch die Eingemeindungen sowie auch die Verwaltungen für fremde Eigentümer von Wohnhäusern steht nach wie vor im Blickfeld des Unternehmens.

Möglichkeiten der Förderung werden mit umgehender Antragstellung wie schon in den vergangenen Jahren optimal ausgeschöpft, um notwendige Instandhaltungsmaßnahmen schneller durchzuführen, der Wohnumfeldgestaltung stärkere Beachtung zu schenken und auch abgestimmte Modernisierungen zu verwirklichen.

E Chancen – und Risikobericht

Hinweise auf eventuelle Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken, die hier betrachtet werden müssen, sind folgende:

- Zunahme von Forderungsausfällen bei Mieten
- Demographische Entwicklung in den kommenden Jahren
- Verringerung der Förderung bei Abbruch – und Aufwertungsmaßnahmen

Das Wohnungsunternehmen erhält seit dem Jahr 2011 nach der Neuregelung der Abtrittserklärungen die komplette Miete vom Jobcenter. Dadurch sind die Direktzahlungen durch das Jobcenter 2013 auf 1.381 T€ gestiegen (2012 1.233 T€).

Trotzdem hat dieser Personenkreis einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Mietausfälle. Besonders die Veränderung der persönlichen Verhältnisse (Sanktionen des Jobcenters, Arbeitsaufnahme oder Beendigung von Arbeitsverhältnissen, Veränderung der Personenzahlen, aber auch Auszug aus der Wohnung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist – um nur einige Beispiele zu nennen) erhöhen die Mietausfälle weiter, weil die Bezieher von Sozialleistungen über keinerlei Reserven verfügen, um einen gewissen Zeitraum zu überbrücken. Hinzu kommt noch, dass viele Haushalte total überschuldet sind und nur eine Tilgung der Rückstände in kleinen Raten erfolgen kann.

Das Unternehmen hat 2013 68 T€ (0,55 % vom Mietensoll) offene Mietforderungen (Einzelwertberichtigungen) mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 20.03.2014 ausgebucht. Des Weiteren erfolgt seit 2000 eine Pauschalwertberichtigung von Mietforderungen. Das Unternehmen schätzt zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein, dass von den Mietschuldnern, die sich per 31.12.2013 mit mehr als sechs Monaten in Rückstand befinden (81 T€), ca. 40 T€ uneinbringlich sind.

Eine zeitnahe Reaktion auf Mietausfälle und die umgehende Durchführung von gerichtlichen Maßnahmen und Zwangsvollstreckungen tragen dazu bei, steigenden Mietschulden entgegenzuwirken. Die konsequente Durchsetzung von abgestimmten Maßnahmen mit Betreuern, der Schuldnerberatung des Landkreises, den Familienbetreuern, dem Jobcenter und dem Sozialamt des Landkreises ist dafür Voraussetzung.

Die intensive Verfolgung bereits abgeschriebener Mietforderungen hat dazu geführt, dass in den letzten fünf Jahren folgende Beträge wieder als Einnahmen verbucht werden konnten:

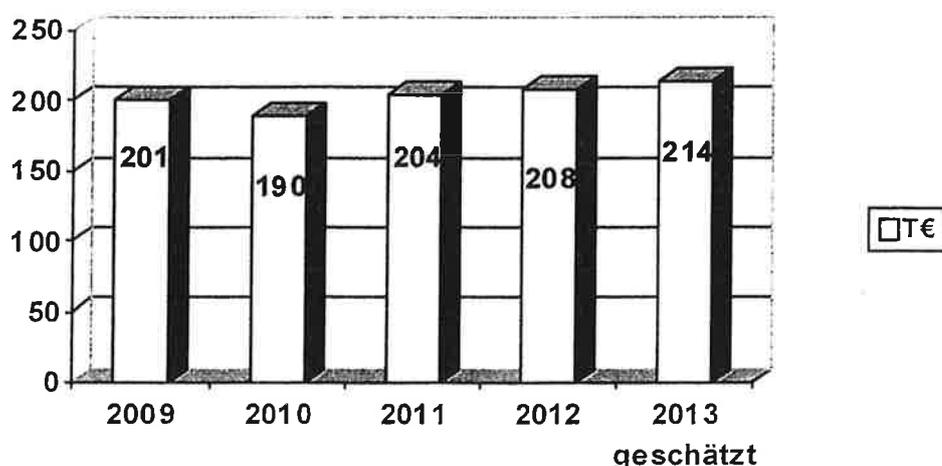
2009	45,6 T€
2010	51,0 T€
2011	49,0 T€
2012	44,6 T€
2013	52,2 T€

Der Wohnungsleerstand per 31.12.2013 ist im Vergleich zum Vorjahr von 12,42 Prozent auf 10,77 Prozent gesunken.

Aufgrund des hohen Altersdurchschnitts der Einwohner von Aschersleben und somit auch der Mieter der Gesellschaft wird es in der Perspektive zunehmend wichtiger sein, bei Wohnraumsanierungen praktikable Lösungsvarianten zu suchen und umzusetzen, damit auch die älter werdenden Mieter länger im vorhandenen Wohnraum bleiben können.

Die Höhe des Leerstandes hat auch nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, die das Unternehmen zu tragen hat. Für die Abrechnung der Betriebskosten 2013 wird mit einem Ausfall von ca. 214 T€ gerechnet.

Nachfolgend eine Übersicht, die zeigt, welche Auswirkungen der Leerstand auf die Betriebskostenabrechnung hat.



Die Gesellschaft leistet auch weiterhin ihren Beitrag zur erfolgreichen Umsetzung der integrierten Stadtentwicklungskonzeption der Stadt Aschersleben.

Die Teilentlastung von Altschulden nach § 6a Altschuldenhilfegesetz ist Ende 2013 ersatzlos ausgelaufen. Ohne Altschuldenentlastung müssen dann weiter Zins- und Tilgungsleistungen an die Bank für abgerissene Wohnobjekte gezahlt werden.

Aufgrund der langfristig abgeschlossenen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien ist zum jetzigen Zeitpunkt akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens durch die Finanzkrise nicht zu befürchten. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb noch stärker als Schwerpunkt in unser jährliches Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Aschersleben, 11.03.2014

Adam
Geschäftsführer



**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
nach den Angaben des Unternehmens (Vorjahreswerte in Klammern)**

Bilanz zum 31.12.2013

Aktivseite

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

€ 29.977,60
(€ 5.825,04)

	2013	2012
	€	€
<u>Anschaffungskosten/Stand 01.01.</u>	127.855,04	126.427,63
Zugänge	<u>31.192,04</u>	<u>1.427,41</u>
	----- <u>159.047,08</u>	----- <u>127.855,04</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 01.01.	122.030,00	120.252,62
im Geschäftsjahr	<u>7.039,48</u>	<u>1.777,38</u>
kumuliert zum 31.12.	<u>129.069,48</u>	<u>122.030,00</u>
<u>Buchwert/Stand 31.12.</u>	<u>29.977,60</u>	<u>5.825,04</u>

Die Zugänge entfallen auf die Anschaffung von EDV-Lizenzen.

Die Abschreibungen erfolgen linear über einen Zeitraum von drei bzw. fünf Jahren.

Der Buchwert zum 31. Dezember 2013 betrifft EDV-Anwenderprogramme für das Rechnungswesen sowie die Lohnbuchhaltung.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

€	77.520.067,06
(€	77.898.890,57)

Zusammensetzung der Buchwerte zum Bilanzstichtag:

	2013	2012
	€	€
Grundstücke	8.875.011,84	8.880.221,30
Gebäudekosten	68.621.440,06	68.971.727,53
Pkw-Stellflächen	<u>23.615,16</u>	<u>46.941,74</u>
	<u>77.520.067,06</u>	<u>77.898.890,57</u>
	2013	2012
	€	€
<u>Anschaffungskosten/Stand 01.01.</u>	133.955.617,53	131.884.547,52
Zugänge	2.730.752,36	1.648.164,60
Abgänge	176.894,00	228.959,34
Umbuchungszugänge	193.922,00	667.564,89
Umbuchungsabgänge	<u>0,00</u>	<u>15.700,14</u>
	<u>136.703.397,89</u>	<u>133.955.617,53</u>
Abschreibungen/Zuschreibungen		
kumuliert zum 01.01.	56.056.726,96	52.749.727,30
im Geschäftsjahr	3.254.411,64	4.174.455,81
auf Abgänge	8.573,93	16.318,05
Zuschreibungen	<u>-119.233,84</u>	<u>-851.138,10</u>
kumuliert zum 31.12.	<u>59.183.330,83</u>	<u>56.056.726,96</u>
<u>Buchwert/Stand 31.12.</u>	<u>77.520.067,06</u>	<u>77.898.890,57</u>

Die Zugänge entfallen auf Modernisierungsmaßnahmen für folgende Objekte in Aschersleben: G.-A.-Bürger-Straße 2 (€ 931.448,76), V.-Tereschkowa-Straße 1, 3, 5, 7 (€ 558.438,50), O.-Lilienthal-Straße 19-23 (€ 400.800,16), Vor dem Johannistor 7 (€ 398.215,52), O.-Lilienthal-Straße 16-20 (€ 177.825,78), O.-Lilienthal-Straße 10-14 (€ 177.419,42) sowie W.-Dammköhler-Straße 2, 4 (€ 86.604,22).

Die Abgänge betreffen den Verkauf eines Grundstücks, den Abriss von zwei Gebäuden sowie das Absetzen von im Geschäftsjahr 2013 erhaltenen Zuschüssen für ein im Geschäftsjahr 2012 fertig gestelltes Wohngebäude.

Aus dem Verkauf erzielte die Gesellschaft Buchgewinne in Höhe von € 10.000,00 sowie Buchverluste in Höhe von € 5.210,46.

Die Umbuchungszugänge erfolgten aus dem Posten "Anlagen im Bau" in Höhe von € 193.922,00. Sie entfallen auf die im Berichtsjahr fertig gestellte Sanierungsmaßnahme bzw. die Komplexmodernisierung G.-A.-Bürger-Straße 2 in Aschersleben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude wurden in Abhängigkeit vom Baualter mit 2,0 % bzw. 2,5 % bemessen. Die Abschreibung der Pkw-Stellflächen erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 675.076,76 und Zuschreibungen in Höhe von € 179.395,72 auf den beizulegenden Wert (Vorjahr: € 1.630.049,16 bzw. € 621.654,52) vorgenommen. Zudem wurden Korrekturen von Abschreibungen in Höhe von € 14.380,08 (Vorjahr: € 229.483,58) vorgenommen.

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

€	2.857.052,43
(€	2.906.968,98)

Zusammensetzung der Buchwerte zum Bilanzstichtag:

	2013 €	2012 €
Grundstücke	222.908,43	222.908,43
Gebäudekosten	2.634.144,00	2.684.060,55
	<u>2.857.052,43</u>	<u>2.906.968,98</u>
	2013 €	2012 €
<u>Anschaffungskosten/Stand 01.01.</u>	5.562.108,15	5.555.077,75
Zugang	76.971,23	7.030,40
	<u>5.639.079,38</u>	<u>5.562.108,15</u>
Abschreibungen		
kumuliert zum 01.01.	2.655.139,17	2.461.406,56
im Geschäftsjahr	201.429,74	193.732,61
Zuschreibungen	-74.541,96	0,00
kumuliert zum 31.12.	<u>2.782.026,95</u>	<u>2.655.139,17</u>
<u>Buchwert/Stand 31.12.</u>	<u>2.857.052,43</u>	<u>2.906.968,98</u>

Der Zugang entfällt auf eine Klimaanlage für das Verwaltungsgebäude (Magdeburger Straße 28, Aschersleben).

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten mit 4,0 % p. a.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
ohne Bauten**

€ 849.098,09
(€ 874.098,09)

Der Buchwert zum 31. Dezember 2013 betrifft Freiflächen mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 53.521,00 m² (Vorjahr: 54.388,00 m²).

	2013 €	2012 €
<u>Anschaffungskosten/Stand 01.01.</u>	1.239.880,71	1.231.504,65
Zugang	0,00	14.670,92
Abgang	25.000,00	0,00
Umbuchungszugang	0,00	15.700,14
Umbuchungsabgang	<u>0,00</u>	<u>21.995,00</u>
	----- 1.214.880,71	----- 1.239.880,71
Abschreibungen		
kumuliert zum 01.01.	365.782,62	365.782,63
auf Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,01</u>
kumuliert zum 31.01.	<u>365.782,62</u>	<u>365.782,62</u>
<u>Buchwert/Stand 31.01.</u>	<u>849.098,09</u>	<u>874.098,09</u>

Der Abgang betrifft den Verkauf eines Grundstücks. Aus dem Verkauf erzielte die Gesellschaft bei einem Veräußerungspreis von € 35.000,00 einen Buchgewinn in Höhe von € 10.000,00.

Technische Anlagen und Maschinen

€ 27.241,13
(€ 201,51)

	2013 €	2012 €
<u>Anschaffungskosten/Stand 01.01.</u>	7.959,62	9.124,54
Zugänge	28.196,82	0,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>1.164,92</u>
	----- 36.156,44	----- 7.959,62
Abschreibungen		
kumuliert zum 01.01.	7.758,11	8.778,37
im Geschäftsjahr	1.157,20	143,64
auf Abgänge	<u>0,00</u>	<u>1.163,90</u>
kumuliert zum 31.12.	<u>8.915,31</u>	<u>7.758,11</u>
<u>Buchwert/Stand 31.12.</u>	<u>27.241,13</u>	<u>201,51</u>

Der Zugang entfällt auf eine Photovoltaikanlage für das Verwaltungsgebäude (Magdeburger Straße 28, Aschersleben).

Die linearen Abschreibungen basieren auf einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von fünf bis 15 Jahren.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

€ 110.666,75
(€ 87.505,03)

	2013	2012
	€	€
<u>Anschaffungskosten/Stand 01.01.</u>	329.118,66	368.679,66
Zugänge	57.676,43	45.256,13
Abgänge	<u>2.778,20</u>	<u>84.817,13</u>
	----- 384.016,89	----- 329.118,66
Abschreibungen		
kumuliert zum 01.01.	241.613,63	298.547,36
im Geschäftsjahr	34.512,71	26.736,91
auf Abgänge	<u>2.776,20</u>	<u>83.670,64</u>
kumuliert zum 31.12.	<u>273.350,14</u>	<u>241.613,63</u>
<u>Buchwert/Stand 31.12.</u>	<u>110.666,75</u>	<u>87.505,03</u>

Die Zugänge betreffen diverse Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (im Wesentlichen Server, PC sowie einen LKW).

Die Abgänge betreffen diverse Verschrottungen. Aus den Verschrottungen ergaben sich Buchverluste von € 2,00.

Die linearen Abschreibungen basieren auf einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bis 12 Jahren.

Anlagen im Bau

€ 482.003,87
(€ 193.922,00)

	2013	2012
	€	€
<u>Stand 01.01.</u>	193.922,00	645.569,89
Zugang	482.003,87	193.922,00
Umbuchungabgang	<u>193.922,00</u>	<u>645.569,89</u>
<u>Stand 31.12.</u>	<u>482.003,87</u>	<u>193.922,00</u>

Der Zugang betrifft die Herstellungskosten der Komplexmodernisierung Staßfurter Höhe 52-58, Aschersleben.

Der Umbuchungsabgang betrifft die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme G.-A.-Bürger-Straße 2, Aschersleben, die in den Posten "Grundstücke mit Wohnbauten" umgebucht wurde.

Bauvorbereitungskosten	€	<u>145.782,26</u>
	(€	0,00)

Als Zugang werden die Planungsleistungen für sieben Wohnbauten in Aschersleben, (im Wesentlichen Liebenwahncher Plan 8, € 58.435,73 sowie Staßfurter Höhe 44-50, € 34.269,51) ausgewiesen.

Geleistete Anzahlungen	€	<u>200.068,05</u>
	(€	0,00)

Der Posten betrifft drei bebaute Grundstücke, die von der Stadt Aschersleben erworben wurden. Die Zahlung der Kaufpreise erfolgte im Dezember 2013, der Übergang von Nutzen und Lasten zum 1. Januar 2014.

Finanzanlagen

Beteiligungen	€	<u>265.500,00</u>
	(€	205.500,00)

Der Posten betrifft die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben GmbH, Aschersleben, die gemeinsam zu je 50 % mit der Stadtwerke Aschersleben GmbH, Aschersleben, am 20. Juni 2012 gegründet wurde. Im Geschäftsjahr 2013 leistete die AGW eine Zahlung zugunsten der Rücklagen in Höhe von € 60.000,00.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	€	<u>3.437.283,17</u>
	(€	3.346.754,90)

Der Posten betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2013. Bei der Aktivierung der unfertigen Leistungen hat die Gesellschaft einen Abschlag in Höhe von € 214.000,00 für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Betriebskosten vorgenommen.

Forderungen aus Vermietung	€	<u>179.579,15</u>
	(€	174.003,44)

Die Gesellschaft nimmt in Abhängigkeit vom Alter der Forderungen pauschale Einzelwertberichtigungen vor. Forderungen mit einem Alter von sechs bis zwölf Monaten werden zu 30,0 % und Forderungen, die älter als zwölf Monate sind, zu 70,0 % wertberichtigt. Die Wertberichtigung hat sich im Berichtsjahr um € 6.000,00 auf € 40.000,00 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von € 68.345,00 abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>567.294,14</u>
	(€	209.866,49)

	2013	2012
	€	€
Fördermittel/Zuschüsse	328.800,00	0,00
Aktivwert Rückdeckungsversicherung	191.025,73	163.571,16
Erstattungsanspruch gegen Finanzamt	8.901,40	12.224,40
Übrige	<u>38.567,01</u>	<u>34.070,93</u>
	<u><u>567.294,14</u></u>	<u><u>209.866,49</u></u>

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherung betrifft Lebensversicherungen, die die Gesellschaft zur Absicherung der bilanzierten Pensionsverpflichtungen (€ 188.530,00; Vorjahr: € 176.125,00) abgeschlossen hat, die jedoch nicht an die Pensionsberechtigten abgetreten sind.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	<u>1.041.140,96</u>
	(€	1.753.094,30)

	2013	2012
	€	€
Täglich fällige Guthaben	831.323,69	1.356.892,40
Termingeld	209.541,46	395.988,14
Kassenbestand	<u>275,81</u>	<u>213,76</u>
	<u><u>1.041.140,96</u></u>	<u><u>1.753.094,30</u></u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>3.701,07</u>
	(€	3.162,55)

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€	<u>108.570,75</u>
	(€	85.025,95)

Der aktive Unterschiedsbetrag betrifft die Verrechnung von an den Pensionsberechtigten abgetretenen Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen (€ 338.875,75; Vorjahr: € 299.391,95) mit den betreffenden Pensionsverpflichtungen (€ 230.305,00; Vorjahr: € 214.366,00).

Passivseite

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	<u>1.022.600,00</u>
	(€	1.022.600,00)

Kapitalrücklage	€	<u>12.401.953,85</u>
	(€	12.401.953,85)

Gewinnrücklagen

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	€	<u>25.619.042,21</u>
	(€	25.619.042,21)

Andere Gewinnrücklagen	€	<u>12.053.239,37</u>
	(€	12.421.011,25)

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2012 (€ 367.771,88) wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 1. November 2013 mit dem Posten "Andere Gewinnrücklagen" verrechnet.

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	€	<u>309.037,14</u>
	(€	-367.771,88)

Sonderposten für Investitionszulagen	€	<u>1.431.480,49</u>
	(€	1.485.498,60)

Die Gesellschaft hat die für die Jahre 1999 bis 2004 erhaltene Investitionszulage in den Sonderposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt über die Restnutzungsdauer der begünstigten Objekte.

Rückstellungen**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

€	188.530,00
(€	176.125,00)

	<u>€</u>
<u>Stand 01.01.2013</u>	176.125,00
Verrechnung mit Aktivwert zum 01.01.2013	214.366,00
Zuführung	28.344,00
Verrechnung mit Aktivwert zum 31.12.2013	<u>-230.305,00</u>
<u>Stand 31.12.2013</u>	<u>188.530,00</u>

Vereinbarungen über eine betriebliche Altersversorgung wurden mit dem Geschäftsführer, der Prokuristin und einer weiteren Mitarbeiterin geschlossen. Dem Bilanzansatz liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde.

Die Zuführung setzt sich aus dem Zinsergebnis in Höhe von € 20.060,00 und Personalaufwand in Höhe von € 8.284,00 zusammen.

Sonstige Rückstellungen

€	249.237,00
(€	89.626,00)

	01.01.2013 €	Verbrauch €	Zuführung €	Verrechnung €	31.12.2013 €
Altersteilzeit	34.876,00	71.605,00	223.213,00	8.003,00	194.487,00
Jahresabschluss- erstellung/-prüfung	30.000,00	23.592,04	23.592,04	0,00	30.000,00
Aufbewahrungs- pflichten	<u>24.750,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>24.750,00</u>
	<u>89.626,00</u>	<u>95.197,04</u>	<u>246.805,04</u>	<u>8.003,00</u>	<u>249.237,00</u>

Die Gesellschaft hat mit insgesamt sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag befanden sich drei Mitarbeiter in der Ruhephase und ein Mitarbeiter in der Arbeitsphase. Die Veränderung der Rückstellung wird auf Basis eines durch die Gesellschaft in Auftrag gegebenen Gutachtens erfasst. Der Erfüllungsrückstand für Altersteilzeitverpflichtungen ist durch eine entsprechende Verpfändung von Bankguthaben gesichert.

Auf eine Abzinsung der Rückstellung für Archivierung wurde verzichtet, da mit Kostensteigerungen in den nächsten zehn Jahren zu rechnen ist und die Abzinsung damit wieder aufgeholt werden würde.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

€ 30.287.037,28
(€ 30.763.196,56)

	2013 €	2012 €
Altschulden	5.397.205,10	6.198.789,38
Freie Kapitalmarktmittel	19.435.279,15	20.535.183,25
KfW-Darlehen	5.180.428,30	3.781.119,03
Rückständige Zins- und Tilgungsleistungen	<u>274.124,73</u>	<u>248.104,90</u>
	<u><u>30.287.037,28</u></u>	<u><u>30.763.196,56</u></u>
		€
<u>Stand 01.01.2013</u>		30.763.196,56
Zugang		2.603.157,01
Tilgungen		-2.084.867,92
Sondertilgungen		-1.020.468,20
Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten		<u>26.019,83</u>
<u>Stand 31.12.2013</u>		<u><u>30.287.037,28</u></u>

Im Berichtsjahr wurden sieben Darlehen aus Mitteln des KfW-Programms "Energieeffizient Sanieren" sowie "Altersgerecht Umbauen" im Gesamtvolumen von Tsd. € 1.875,0 aufgenommen; davon sind zum Jahresende Tsd. € 1.653,2 valuiert. Darüber hinaus wurde ein Baudarlehen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt in Höhe von Tsd. € 950,0 zum 30. Dezember 2013 umgeschuldet.

Erhaltene Anzahlungen

€ 3.594.442,33
(€ 3.572.945,72)

	2013 €	2012 €
Heiz- und Warmwasserkosten	1.901.240,40	1.894.970,01
Übrige Betriebskosten	<u>1.693.201,93</u>	<u>1.677.975,71</u>
	<u><u>3.594.442,33</u></u>	<u><u>3.572.945,72</u></u>

Verbindlichkeiten aus Vermietung € 209.367,42
(€ 188.859,12)

	2013 €	2012 €
Vorausgezahlte Mieten und Betriebskostenguthaben	209.367,42	187.849,42
Sonstige Kautionen	0,00	1.009,70
	<u>209.367,42</u>	<u>188.859,12</u>

Die Verbindlichkeiten sind zum Prüfungszeitpunkt ausgeglichen.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit € 332,00
(€ 34,25)

Der Posten betrifft eine Fehlüberweisung, die in 2014 korrigiert wurde.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen € 438.154,34
(€ 356.650,37)

	2013 €	2012 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	428.982,14	348.028,28
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	9.172,20	8.622,09
	<u>438.154,34</u>	<u>356.650,37</u>

Sonstige Verbindlichkeiten € 20.573,05
(€ 15.047,80)

davon aus Steuern € 20.573,05
(Vorjahr € 14.808,06)

	2013 €	2012 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	20.573,05	14.808,06
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,00	239,74
	<u>20.573,05</u>	<u>15.047,80</u>

Die Verbindlichkeiten waren zum Prüfungszeitpunkt (31. März 2014) ausgeglichen.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung € 11.758.258,05
(€ 11.692.250,13)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Veränderungen</u>
	€	€	€
Mieten			
Sollmieten für Mietwohnungen und Gewerbe	8.651.247,55	8.669.942,43	-18.694,88
Garagen	125.739,15	125.802,38	-63,23
Erlösschmälerungen aus Leerstand	<u>-361.444,89</u>	<u>-408.233,37</u>	46.788,48
	<u>8.415.541,81</u>	<u>8.387.511,44</u>	28.030,37
Umlagen			
Umlagen für übrige Betriebskosten	1.498.179,18	1.482.550,45	15.628,73
Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten	<u>1.843.364,24</u>	<u>1.820.974,39</u>	22.389,85
	<u>3.341.543,42</u>	<u>3.303.524,84</u>	38.018,58
Pachterlöse	<u>1.172,82</u>	<u>1.213,85</u>	-41,03
	<u>11.758.258,05</u>	<u>11.692.250,13</u>	66.007,92

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit € 63.535,00
(€ 57.769,55)

Wir verweisen auf Abschnitt E. III. des Berichtes.

Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen € 90.528,27
(€ 31.092,11)

Sonstige betriebliche Erträge

€ 1.161.198,69
(€ 1.396.260,64)

	2013 €	2012 €	Veränderungen €
Fördermittel/Zuschüsse	462.252,20	80.556,20	381.696,00
Zuschreibungen	179.395,72	851.138,10	-671.742,38
Versicherungsentschädigungen	85.572,16	61.518,72	24.053,44
Abgeschriebene Forderungen	58.193,27	44.623,83	13.569,44
Auflösung Sonderposten			
Investitionszulage	54.018,11	54.018,11	0,00
Weiterberechnungen an Mieter	49.301,47	49.948,93	-647,46
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	47.417,00	688,18	46.728,82
Verkauf von Anlagevermögen	45.000,00	62.625,84	-17.625,84
Frühere Jahre	34.041,27	24.699,29	9.341,98
Gestattungsverträge	21.317,76	36.058,05	-14.740,29
Skonto	18.861,11	28.881,70	-10.020,59
Lohnkostenzuschüsse	10.428,21	12.118,81	-1.690,60
Sonstige Gründe	<u>95.400,41</u>	<u>89.384,88</u>	6.015,53
	<u>1.161.198,69</u>	<u>1.396.260,64</u>	-235.061,95

Die Zuschreibungen betreffen Korrekturen von Abschreibungen aus Vorjahren in Höhe von € 14.380,08 (Vorjahr: € 229.483,58).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung € 5.625.680,18
(€ 5.673.307,28)

	2013 €	2012 €	Veränderungen €
Betriebs- und Heizkosten			
Heiz- und Warmwasserkosten	2.077.010,90	1.992.877,05	84.133,85
Be- und Entwässerung	720.497,72	732.323,97	-11.826,25
Hauswantservice/ Hausreinigung	203.984,75	189.807,64	14.177,11
Sach- und Haftpflicht- versicherungen	140.050,20	129.839,97	10.210,23
Gartenpflege	124.908,96	119.829,65	5.079,31
Wartungskosten	85.726,40	87.237,74	-1.511,34
Strom	42.772,30	37.024,63	5.747,67
Ungezieferbekämpfung	18.771,44	18.927,86	-156,42
Strassenreinigung und Müllabfuhr	10.058,88	10.427,93	-369,05
Nicht abzugsfähige Betriebskosten	21.514,17	24.185,54	-2.671,37
Verschiedene Betriebskosten	3.411,08	9.531,70	-6.120,62
	<u>3.448.706,80</u>	<u>3.352.013,68</u>	96.693,12
Kosten für Instandhaltungs- maßnahmen			
Laufende Instandhaltung	1.483.940,95	1.442.903,47	41.037,48
Gebäudeabbrüche	433.736,94	412.307,28	21.429,66
Modernisierungen	137.818,75	321.750,56	-183.931,81
Freiflächengestaltung	37.457,79	75.891,90	-38.434,11
Übrige Aufwendungen für Instandhaltung	79.485,15	65.740,59	13.744,56
	<u>2.172.439,58</u>	<u>2.318.593,80</u>	-146.154,22
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	4.533,80	2.699,80	1.834,00
	<u>5.625.680,18</u>	<u>5.673.307,28</u>	-47.627,10

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke € 12,78
(€ 2.113,80)

Personalaufwand

Löhne und Gehälter € 1.259.526,81
(€ 1.085.743,70)

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung € 299.395,33
(€ 239.731,27)

davon für Altersvorsorge € 25.048,95
(Vorjahr € 24.806,56)

	<u>2013</u> €	<u>2012</u> €	<u>Veränderungen</u> €
Soziale Abgaben und Aufwendungen	274.346,38	214.924,71	59.421,67
Aufwendungen für Altersversorgung	<u>25.048,95</u>	<u>24.806,56</u>	242,39
	<u><u>299.395,33</u></u>	<u><u>239.731,27</u></u>	59.664,06

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

€ 3.498.550,77
(€ 4.396.846,35)

	<u>2013</u> €	<u>2012</u> €	<u>Veränderungen</u> €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	7.039,48	1.777,38	5.262,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.254.411,64	4.174.455,81	-920.044,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	201.429,74	193.732,61	7.697,13
technische Anlagen und Maschinen	1.157,20	143,64	1.013,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>34.512,71</u>	<u>26.736,91</u>	7.775,80
	<u><u>3.498.550,77</u></u>	<u><u>4.396.846,35</u></u>	-898.295,58

Im Geschäftsjahr 2013 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von Tsd. € 675,1 (Vorjahr: Tsd. € 1.630,0) vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>€</u>	<u>585.314,82</u>	
	(€	550.067,97)	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Veränderungen</u>
	€	€	€
Sächliche Aufwendungen			
Raumkosten und Instandhaltung der Geschäftsräume	46.541,45	53.748,69	-7.207,24
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	23.889,39	24.194,75	-305,36
Wartung der Geschäftsausstattung und der EDV	43.547,99	39.948,57	3.599,42
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	5.115,02	5.103,90	11,12
Rechts- und Beratungskosten	40.647,71	32.225,54	8.422,17
Kosten des Zahlungsverkehrs	20.118,20	11.400,32	8.717,88
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>88.133,48</u>	<u>73.442,29</u>	14.691,19
	267.993,24	240.064,06	27.929,18
Unternehmenswerbung und Repräsentation	73.370,17	70.077,56	3.292,61
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	30.212,46	19.522,13	10.690,33
Freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	4.438,89	0,00	4.438,89
Abschreibungen und Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	69.163,15	86.730,21	-17.567,06
Aufwendungen für frühere Jahre	14.478,19	9.145,42	5.332,77
Spenden	104.000,30	102.138,47	1.861,83
Aufwendungen sonstige Vermietung	11.227,44	13.372,69	-2.145,25
Übrige Aufwendungen	<u>10.430,98</u>	<u>9.017,43</u>	1.413,55
	<u><u>585.314,82</u></u>	<u><u>550.067,97</u></u>	35.246,85

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€ <u>20.763,30</u>
	(€ 20.115,50)

Der Posten betrifft im Wesentlichen Zinserträge aus Festgeldanlagen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€ <u>1.285.498,41</u>
	(€ 1.383.391,03)

davon aus Aufzinsung € 25.543,00
(Vorjahr € 26.115,00)

	2013 €	2012 €	Veränderungen €
Zinsen für Altschulden	264.393,88	330.572,84	-66.178,96
Kapitalmarktmittel	917.337,96	949.056,66	-31.718,70
KfW-Mittel	78.223,57	77.160,60	1.062,97
Sonstige Zinsen (Aufzinsung)	<u>25.543,00</u>	<u>26.600,93</u>	-1.057,93
	<u>1.285.498,41</u>	<u>1.383.391,03</u>	-97.892,62

Sonstige Steuern	€ <u>231.267,07</u>
	(€ 234.058,41)

	2013 €	2012 €	Veränderungen €
Grundsteuer für	230.221,94	232.928,76	-2.706,82
Kraftfahrzeugsteuer	<u>1.045,13</u>	<u>1.129,65</u>	-84,52
	<u>231.267,07</u>	<u>234.058,41</u>	-2.791,34

Jahresüberschuss/-fehlbetrag	€ <u>309.037,14</u>
	(€ -367.771,88)

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Sitz: Aschersleben

Handelsregistereintrag: Amtsgericht Stendal HRB 107639

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag wurde mit der notariellen Urkunde vom 27. November 2001 vollständig neu gefasst.

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 Tsd. € 1.022,6. Die Stadt Aschersleben ist alleinige Gesellschafterin.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer:

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Diplom-Ingenieur (FH) Wolfgang Adam, Aschersleben. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Einzelprokura wurde Frau Diplom-Ingenieur-Ökonom Angelika Humbla, Quenstedt, erteilt.

Aufsichtsrat:

Der Vorsitz des Aufsichtsrates setzt sich bis zum 31. Dezember 2013 wie folgt zusammen:

Herr Ptaszynski, Norbert	- Vorsitzender -	Ingenieur-Ökonom (im Ruhestand)
Herr Brieger, Dieter	- stellv. Vorsitzender -	Diplomfachlehrer (im Ruhestand)

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

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag grundsätzlich mit sieben stimmberechtigten Mitgliedern besetzt, wobei durch das Ausscheiden von Herrn Falk Klenke zum 31. Januar 2013 und der Neubesetzung durch Herrn Benno Schigulski zum 1. März 2013 der Aufsichtsrat im Februar 2013 nur mit sechs stimmberechtigten Mitgliedern besetzt war.

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 1. November 2013 befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2012, erteilte Geschäftsführung und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung und beschloss, den Jahresfehlbetrag 2012 mit den anderen Gewinnrücklagen zu verrechnen.

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 Tsd. € 25,0 wurden durch die AGW insgesamt Tsd. € 240,5 (davon Tsd. € 60,0 in 2013) in die Rücklagen der Tochtergesellschaft eingezahlt.

Offenlegung:

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen für das Geschäftsjahr 2012 dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist unbeschränkt steuerpflichtig. Sie wird beim Finanzamt Quedlinburg geführt.

Der vortragsfähige Gewerbeverlustr zum 31. Dezember 2011 beträgt laut geändertem Bescheid des Finanzamtes Quedlinburg vom 19. Juni 2013 Tsd. € 14.225,6.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2011 beträgt laut geändertem Bescheid vom 19. Juni 2013 Tsd. € 24.298,6.

Aus einbehaltener Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag ergaben sich Erstattungen in Höhe von Tsd. € 7,5.

Die Bescheide stehen nach § 164 Abs. 1 AO unter Vorbehalt der Nachprüfung.

Steuerbescheide für den Veranlagungszeitraum 2012 lagen zum Prüfungszeitpunkt (11. März 2014) noch nicht vor.

Aufgrund der Höhe der Verlustvorträge zum 31. Dezember 2011 und deren Fortschreibung zum 31. Dezember 2012 bzw. 2013 ist für das Berichtsjahr mit keinen ertragsteuerlichen Belastungen zu rechnen.

Die letzte Betriebsprüfung umfasste die Körperschaft- und Gewerbesteuer einschließlich gesonderter Feststellungen sowie Umsatzsteuer für den Zeitraum 2008 bis 2010. Im Ergebnis der Prüfung sind geänderte Bescheide für das Veranlagungsjahr 2010 ergangen, die zu einer Verringerung der steuerlichen Verlustvorträge führten, weil das Finanzamt außerplanmäßige Abschreibungen für dauerhafte Wertminderungen an mehreren Objekten nicht anerkannte.

Die Gesellschaft hat auch umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbracht.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (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 27. November 2001 die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung ist nicht vorhanden. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde in der Aufsichtsratssitzung am 1. Dezember 2005 beschlossen. Weitere schriftliche Anweisungen in Form einer Geschäftsanweisung bestehen nicht.

Alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Wolfgang Adam; ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung ist daher 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 statt. Über die Sitzungen wurden Protokolle angefertigt und in der jeweils folgenden Sitzung vom Aufsichtsrat bestätigt. Im Geschäftsjahr 2014 fand bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (31. März 2014) eine weitere Aufsichtsratssitzung statt.

Die Gesellschafterversammlung tagte im Geschäftsjahr 2013 einmal.

Ordnungsgemäße Niederschriften über die Sitzungen der Organe der Gesellschaft wurden erstellt.

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

Angabegemäß 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 in Höhe von insgesamt Tsd. € 5,0, die im Anhang in einer Summe ausgewiesen wird.

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 den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- 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 Dokumentation erfolgt überwiegend in Arbeitsanweisungen, insbesondere in den Bereichen Auftragsvergabe und Zahlungsverkehr. Daneben finden 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 bei überschaubaren Geschäftsvorfällen durch mündliche Regelungen und Anweisungen geregelt.

Bezüglich der Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung liegen schriftliche Regelungen vor. Das Personalwesen gehört zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Für alle Mitarbeiter liegen Stellenbeschreibungen vor. Die Aufnahme von Darlehen bedarf gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages der Zustimmung des Aufsichtsrates.

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

Es besteht eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen. Die vorhandenen Verträge sind übersichtlich und sachgerecht abgelegt. Die Verträge werden sachgebietsbezogen erfasst und zusammengestellt.

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 werden dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Zudem wird mit dem Wirtschaftsplan eine Grobplanung der kommenden drei Jahre erstellt.

Das Planungswesen entspricht unter Berücksichtigung der Betriebsgröße grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens. Wir empfehlen jedoch, den Planungshorizont auszuweiten (strategische Planung).

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Geschäftsjahr 2003 ein Sanierungskonzept gemäß § 6a AHG erstellt wurde. Das Sanierungskonzept wurde im Berichtsjahr in Teilbereichen aktualisiert.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden monatlich analysiert. Die Investitionen werden laufend überwacht, der Stand der Investitionen in monatlichen Berichten dargestellt und der Geschäftsführung vorgelegt. Grundlage der Berichte bildet die Kostenstellen- bzw. Auftragsrechnung.

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

Das Rechnungswesen und die Kostenrechnung entsprechen der Unternehmensgröße und den unternehmensspezifischen Anforderungen.

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

Die Gesellschaft verfügt über eine laufende Liquiditätskontrolle und eine regelmäßige Kreditüberwachung. Die Aufgaben werden durch die kaufmännische Leiterin und den Leiter des Rechnungswesens wahrgenommen. Die Ergebnisse der Liquiditätskontrolle werden gemeinsam mit der Geschäftsführung ausgewertet.

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 Mietrückständen werden unter Berücksichtigung von Einkommensnachweisen ggf. monatliche Ratenzahlungen vereinbart.

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. Controllingaufgaben werden auskunftsgemäß für Investitionen durch den technischen Leiter und für Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durch den Leiter Wohnungswirtschaft sowie die Einhaltung des Wirtschaftsplans (Budgets) durch den kaufmännischen Leiter in Abstimmung mit der Geschäftsführung überwacht. Das Controlling umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche. Das Controlling entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Zum 20. Juni 2012 wurde die Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH als Tochtergesellschaft zu gleichen Teilen mit der Stadtwerke Aschersleben mbH gegründet. Neben einem Stammkapital von Tsd. € 25,0 wurden durch die AGW insgesamt Tsd. € 240,5 (davon Tsd. € 60,0 in 2013) in die Rücklagen der Tochtergesellschaft eingezahlt.

Durch die Bestellung von Herrn Adam als Geschäftsführer in Personalunion wird eine unmittelbare Steuerung ermöglicht.

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 geeignete Frühwarnsysteme definiert, die die rechtzeitige Erkennung von bestandsgefährdenden Risiken sicherstellen. Die Gesellschaft erstellt monatliche Auswertungen, aus denen die Entwicklung der Miet- und Betriebskosten, Modernisierungsumlagen, Mietforderungen und Mahnverfahren, Leerstände und Mietminderungen sowie deren Ursachen und weitere Angaben ersichtlich sind.

Die Gesellschaft hat die bestehenden Risiken erfasst, schriftlich dokumentiert und analysiert. Daran anschließend wurden Maßnahmen im Risikomanagement sowie im Sanierungskonzept dargelegt, die der Begrenzung der Risiken dienen sollen.

- 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.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Frühwarnsignale und einzuleitenden Maßnahmen sind dokumentiert und deren Beachtung und Durchführung durch entsprechende Regelungen, Arbeits- und Dienstanweisungen 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 nach unseren Feststellungen kontinuierlich und systematisch bei Veränderungen mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und ggf. 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)?

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr 2013 mit Ausnahme von zwei Forwarddarlehen in Höhe von Tsd. € 2.790,0 und auch in den Vorjahren nach den uns erteilten Auskünften nicht getätigt und sind angabegemäß auch zukünftig nicht beabsichtigt. Schriftliche Regelungen zu derartigen Geschäften bestehen daher nicht.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da keine Derivate eingesetzt werden.

- 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?**

Die Geschäftsführung hat keine Instrumentarien zur Verfügung gestellt, da oben genannte Geschäfte mit Ausnahme von Forwarddarlehen nicht getätigt werden.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da mit Ausnahme von Forwarddarlehen keine Derivate eingesetzt werden.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da oben genannte Geschäfte mit Ausnahme von Forwarddarlehen nicht getätigt werden.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da oben genannte Geschäfte mit Ausnahme von Forwarddarlehen nicht getätigt werden.

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. Bei Bedarf wird ein Mitarbeiter von der Geschäftsführung mit der Internen Revision einzelner Bereiche beauftragt.

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

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Interne Revision. Soweit bei Bedarf ein Mitarbeiter von der Geschäftsführung mit der Internen Revision von Bereichen beauftragt wird, in denen er selbst tätig war, könnte das Problem der Interessenkonflikte (Selbstprüfung) auftreten. In solchen Fällen wäre die Beauftragung eines externen Dritten zu empfehlen.

- 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 Geschäftsjahr 2013 wurde von der Geschäftsführung kein Prüfungsauftrag an Mitarbeiter erteilt.

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

Wir verweisen auf Frage 6c).

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

Wir verweisen auf Frage 6c).

- 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?**

Wir verweisen auf Frage 6c).

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 darauf 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?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Tatsachen festgestellt, die darauf schließen lassen, dass Geschäfte mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und Beschlüssen nicht übereinstimmen.

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?**

Die Investitionen werden im Rahmen des jährlich aufzustellenden Investitions- und Finanzierungsplans geplant und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen der Planung werden Rentabilitäts-, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Risiken aus der Finanzierbarkeit berücksichtigt.

- 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)?**

Derartige 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?**

Kostenüberschreitungen ergaben sich bei der Sanierung des Wohnobjektes „Vor dem Johannistor 7 in Aschersleben“. Die Kostenschätzung durch das Planbüro betrug Tsd. € 350,0 und die tatsächlichen Kosten nach Fertigstellung der Maßnahme in 2013 Tsd. € 493,3, so dass sich eine Kostenüberschreitung in Höhe von Tsd. € 143,3 ergab. Die Kostenüberschreitung entwickelte sich auskunftsgemäß im Wesentlichen durch mit fortschreitender Entkernung des Gebäudes nachträglich aufgetretenen massiven Schäden, welche sich in statischen Unzulänglichkeiten sowie einer schlechten Bausubstanz und der damit einhergehenden schlechten und für den Umbau ungeeigneten Zustand der Innenwände einschließlich des Putzes zeigte. Die Schäden traten auskunftsgemäß erst mit fortschreitender Entkernung des Gebäudes auf und waren vorher nicht absehbar.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Gemäß einem Aufsichtsratsbeschluss aus dem Jahr 1995 sollen bei der Vorbereitung zur Auftragsvergabe mindestens drei bis fünf Firmen einbezogen werden. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass nicht nach den unternehmensinternen Vergaberegelungen verfahren wird.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat wurde nach den von uns getroffenen Feststellungen 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)?**

Entsprechende Berichtswünsche bestanden angabegemäß nicht.

- 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 sowohl für den Aufsichtsrat als auch die Geschäftsführung. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Der Inhalt und die Konditionen der D&O-Versicherung wurden im Aufsichtsrat erörtert und genehmigt.

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

Nach den uns erteilten Auskünften wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen ist nicht vorhanden. Die Gesellschaft verfügt jedoch über Bestandsimmobilien mit signifikanten Leerständen. Nach Auskunft der Gesellschaft sollen die Leerstände durch Teilabriss/Rückbau sowie durch die Sanierung einzelner Wohnobjekte (nach eingehender Prüfung), die sich nicht mehr veräußern lassen, reduziert werden.

- 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?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

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 Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital beträgt (mit Sonderposten) 60,2 % (Vorjahr: 59,9 %), der Anteil der Fremdmittel beträgt 39,8 % (Vorjahr: 40,1 %) bezogen auf die Bilanzsumme.

Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag auskunftsgemäß nicht.

Wir weisen jedoch darauf hin, das sich die AGW bereit erklärt hat, im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben ab dem Jahr 2013 jährlich bis einschließlich 2016 für Tsd. € 200,0 p. a. bebaute Grundstücke von der Stadt Aschersleben zu erwerben.

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

Die Frage ist nicht einschlägig, da die Gesellschaft nicht in einen Konzern eingebunden ist.

- 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?**

Im Berichtsjahr erhielt die Gesellschaft Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt Tsd. € 183,6, die im Geschäftsjahr 2013 aktivisch abgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden Fördermittel/Zuschüsse in Höhe von Tsd. € 462,3 sowie Lohnkostenzuschüsse in Höhe von Tsd. € 10,4 ertragswirksam vereinnahmt.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht eingehalten wurden.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) **Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Das Unternehmen verfügt zum 31. Dezember 2013 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 Jahresüberschuss von Tsd. € 309,0 mit den anderen Gewinnrücklagen zu verrechnen. Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Es handelt sich um die Segmente Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit. Eine gesonderte Spartenrechnung bzw. ein Betriebsabrechnungsbogen werden von der Gesellschaft nicht erstellt.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis wird geprägt durch außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von insgesamt Tsd. € 675,1 (Vorjahr: Tsd. € 1.630,0). Gegenläufig wirken Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen einschließlich Korrekturen von Abschreibungen von Tsd. € 179,4 (Vorjahr: Tsd. € 851,1) sowie Fördermittel/Zuschüsse von insgesamt Tsd. € 462,3 (Vorjahr: Tsd. € 80,6). Wir verweisen 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?

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Die Gesellschaft unterliegt keiner Konzessionsabgabe, da keine konzessionsabgabepflichtigen Geschäfte getätigt wurden.

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 besondere verlustbringende Geschäfte gab es grundsätzlich nicht. Das Jahresergebnis wurde jedoch neben den unter Frage 14b) beschriebenen Vorgängen insbesondere von leerstandsbedingten Erlösschmälerungen beeinflusst. Der Wohnungsleerstand betrug im Berichtsjahr 10,8 % (Vorjahr: 12,4 %).

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

Es wurden, sofern am vorhandenen Wohnungsmarkt erzielbar, Mieterhöhungsmöglichkeiten genutzt. Im Übrigen wurde das Sanierungskonzept der Gesellschaft (Abrissprogramm) zur Leerstandsreduzierung bei gleichzeitiger Durchführung von Aufwertungsinvestitionen umgesetzt.

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Es wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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 Berichterstattung der Geschäftsführung im Lagebericht.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 233 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- 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 schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

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

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

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

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

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

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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