



BERICHT

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2014

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014

der

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

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
I. Gegenstand der Prüfung	6
II. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	6
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	9
3. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	11
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	12
III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
1. Vermögenslage und Kapitalstruktur	13
2. Finanzlage	17
3. Ertragslage	18
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	21
F. Schlussbemerkung	21

Anlagenverzeichnis

Jahresabschluss zum 31.12.2014	I
Bilanz zum 31.12.2014	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2014 bis 31.12.2014	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2014	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014	II
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	III
 Ergänzende Anlagen	
Rechtliche Verhältnisse	IV
Wirtschaftliche Tätigkeit	V
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	VI
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	VII
 Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002	 VIII

A. Prüfungsauftrag

Der Aufsichtsratsvorsitzende der

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

(im Folgenden kurz "AGW" oder „Gesellschaft" genannt)

beauftragte uns mit Schreiben vom 24.07.2014, den Jahresabschluss zum 31.12.2014 der AGW unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014 gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

Dem uns erteilten Auftrag standen keine Ausschlussgründe nach § 319 HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 20 ff. der Berufssatzung entgegen.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) zu beachten. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt E.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde von uns unter Beachtung der Empfehlungen des Prüfungsstandards PS 450 "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer erstellt. Auftragsgemäß haben wir den Bericht um die Aufgliederung und Erläuterung der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage VII) erweitert.

Für die Durchführung des Auftrages, die Haftung und Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2002" maßgebend, die als Anlage VIII beigegeben sind.

Die Überlassung unseres Prüfungsergebnisses (Prüfungsbericht oder sonstiger von uns erstellten Unterlagen) an andere Personen als unseren Auftraggeber erfolgt nur unter der Voraussetzung des Einverständnisses des Empfängers, dass unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen, insbesondere die darin vereinbarte Haftungsbegrenzung, im Verhältnis zu dem Empfänger Anwendung finden.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung hat im Lagebericht die wirtschaftliche Lage beurteilt. Wir heben auf der Grundlage unserer Prüfung folgende Aspekte hervor:

- Entsprechend des Gesellschaftszwecks umfasste die Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr überwiegend die zur Verfügungsstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. In Abstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Aschersleben konzentrierte sich die Sanierungs- und Instandhaltung auf den Innenstadtbereich und das Wohngebiet Nord.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 25,89 €/m² (Vorjahr: 29,17 €/m²) in die Instandhaltung und Sanierung von Wohngebäuden investiert. Schwerpunkt waren dabei das Wohngebiet Nord (Steißfurter Höhe) sowie der Abriss und Neubau eines Wohnhauses in der Innenstadt (Liebenwahncher Plan). Desweiteren erfolgten insbesondere energetische Sanierungen des Bestandes. Von der Stadt Aschersleben wurde im Berichtsjahr wiederum ein bebautes Grundstück erworben.

Zum 31.12.2014 werden von der Gesellschaft 3.005 eigene Wohnungen verwaltet. Dies entspricht einem Rückgang von 50 Wohnungen gegenüber dem 31.12.2013. Der Rückgang entfällt im wesentlichen auf den Rückbau im Wohngebiet Nord.

- Das Geschäftsjahr 2014 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 122 (Vj. T€ 309) abgeschlossen.

Im Jahr 2014 erzielte die Gesellschaft für den vermietbaren Bestand eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,47 €/m² (Vj.: 4,40 €/m²). Nachgefragt werden insbesondere voll sanierte Wohnungen, vorrangig im mittleren und oberen Preissegment.

Wie in den Vorjahren wurde das Ergebnis durch Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes mit T€ 583 belastet. Zum 31.12.2014 waren 332 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote stieg von 10,8% auf 11,1%.

Daneben wurde das Ergebnis von einmaligen Erträgen und Aufwendungen belastet. So mussten außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 424 (Vj. T€ 675) vorgenommen werden und aus den Rückbau von Gebäuden entstanden Buchverluste von T€ 513. Den außerplanmäßigen Abschreibungen stehen Zuschreibungen von T€ 231 (Vj. T€ 179) gegenüber.

- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2014 T€ 51.528 (31.12.2013 T€ 51.406).

Das Anlagevermögen ist ausreichend langfristig finanziert. Unter Berücksichtigung der Investitionsdarlehen ergibt sich eine Anlagendeckung von 100,0%. Das Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Sollmieten betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 39,4% (Vj. 38,6%).

- Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert.

Die liquiden Mittel verringerten sich im Berichtsjahr um T€ 458. Die Mittel wurden zur anteiligen Finanzierung der Investitionen von T€ 3.327 verwendet. Alle Zahlungsverpflichtungen erfolgten bei Fälligkeit. Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Der Risiko-, Chancen- und Prognosebericht enthält folgende Kernaussagen der Geschäftsführung:

- Das wirtschaftliche und soziale Umfeld (Arbeitslosigkeit, Bevölkerungsrückgang und Bevölkerungsstruktur) beeinflusst die Entwicklung der Mieten und der Mietrückstände.

Bei der Planung von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen des vorhandenen Wohnungsbestandes ist die prognostizierte Alterung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Zunehmend rückt in diesem Zusammenhang die bedarfs- und altersgerechte Wohnumfeldgestaltung als wesentlicher Bestandteil der Objektstrategie in den Vordergrund, damit die Mieter länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können.

Die Objektstrategie schließt auch den Neubau von Wohnungen mittelfristig nicht aus.

- Wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft hat die Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten. Dies gilt mittelfristig insbesondere vor dem Hintergrund der erwarteten Reduzierung der Förderung für Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen.

Aufgrund der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind größere Erlössteigerungen in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Die Zinsbelastung beträgt ca. 13% der Nettomieten.

Die Zinsentwicklung hat somit einen entscheidenden Einfluss, insbesondere vor dem Hintergrund der erwarteten Entwicklung der Mieteinnahmen, auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft.

Die Gesellschaft wird auch in den nächsten Jahren ihre Objektstrategie fortsetzen und insbesondere in innerstädtische Wohnquartiere (Sanierungsgebiet) sowie in die Umgestaltung gut nachgefragter Wohngebiete investieren. Die mittelfristig notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungsmaß-

nahmen sollen unter Nutzung des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus sowie durch die Ausschöpfung der noch vorhanden Förderungsmöglichkeiten schneller umgesetzt werden.

Die Geschäftsführung erwartet für das Jahr 2015 ein Ergebnis von T€ 120. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und Risiken, die die wirtschaftliche Entwicklung wesentlich beeinträchtigen werden als gering eingeschätzt.

Als Ergebnis unserer Prüfung ist zusammenfassend festzustellen, dass der Lagebericht insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft gibt und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 21.05.2015 den nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2014 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 Gesellschaftsvertrages 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar."

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss zum 31.12.2014 unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 geprüft.

Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie für die Erteilung der erforderlichen Auskünfte und Nachweise trägt die Geschäftsführung der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses hat sich darauf erstreckt, ob die deutschen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und die sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet sind.

Den Lagebericht haben wir zusätzlich dahingehend geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt eine zutreffende Lage der Gesellschaft vermittelt und die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten IDW Prüfungsstandard "Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften (z. B. Gesellschaftsrecht, Arbeitsrecht etc.) gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Auswirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben.

II. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Wir haben die Prüfung in den Monaten März und April 2015 in den Geschäftsräumen der AGW durchgeführt. Die Berichterstellung erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen. Wir haben Art und Umfang der Prüfung, soweit nicht aus nachstehendem Bericht ersichtlich, in unseren Arbeitsunterlagen festgehalten.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2013. Der Jahresabschluss wurde vom Gesellschafter am 16.10.2014 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

Unsere Prüfung nahmen wir unter Beachtung der Vorschriften der §§ 316 ff. HGB sowie der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) niedergelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vor.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung und der Jahresabschluss frei von wesentlichen Unrichtigkeiten und Verstößen sind.

Auf der Grundlage einer risikoorientierten Prüfungsstrategie wurden unsere Prüfungshandlungen nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens ausgewählt.

Unsere Kenntnisse der Geschäftstätigkeit, des rechtlichen Umfelds und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unser Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Unsere Prüfungsstrategie für das Berichtsjahr hat zu folgenden Schwerpunkten des Prüfungsprogramms geführt:

- Bilanzierung und Bewertung des Anlagevermögens,
- Bewertung und Ansatz der sonstigen Rückstellungen,
- Umsatzrealisation und
- Vollständigkeit der Angaben im Anhang

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Bestände an immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen werden in einer EDV-Anlagenbuchhaltung nachgewiesen und fortgeschrieben. Bei den Zugängen haben wir vor allem die Zulässigkeit der Aktivierung geprüft. Die Bewertung der Zugänge und der Abgänge sowie die Abschreibungen haben wir in Stichproben geprüft. Die Berechnungsgrundlagen der Ertragswertermittlung zum Stichtag wurden nachvollzogen.

Die Prüfung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfolgte insbesondere anhand der Organisation der Mietenbuchhaltung und des Rechnungseingangs sowie der Abwicklung nach dem Bilanzstichtag. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden anhand der in der Mietenbuchhaltung geführten Wohnungsbestände und der Mietverträge nachgewiesen. Auf die Einholung von Saldenbestätigungen wurde aufgrund der Mieterstruktur bzw. der Art der Verbindlichkeiten verzichtet.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stimmen mit den Kontoauszügen bzw. Saldenbestätigungen überein. Die Kassenbestände sind durch Aufnahmeprotokolle nachgewiesen.

Bei der Prüfung des Nachweises der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden haben wir unter anderem Belege, den Schriftverkehr und sonstige Unterlagen eingesehen.

Die Prüfung der Rückstellungen richtete sich vor allem auf die vollständige Erfassung aller wesentlichen, erkennbaren Risiken des Geschäftsbetriebes der Gesellschaft. Rechtsanwaltsbestätigungen wurden eingeholt.

Die Prüfung der Erträge und Aufwendungen erfolgte anhand bestehender Verträge, der Verwertung von Gutachten Dritter sowie gezielter Stichproben in einzelne wesentliche Geschäftsvorfälle.

Die zukunftsbezogenen Aussagen im Lagebericht haben wir auf Plausibilität anhand der wirtschaftlichen Lage wie sie im Jahresabschluss zum Ausdruck kommt und auf Übereinstimmung mit den während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen geprüft. Zur Beurteilung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit wurde ein Prognosezeitraum von zwei Jahren herangezogen.

Die Geschäftsführung und alle von ihr benannten Auskunftspersonen haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht.

Die Geschäftsführung hat uns in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und im Jahresabschluss zum 31.12.2014 alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten und alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Die Geschäftsführung hat hierin ferner erklärt, dass der Lagebericht auch hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Nach unseren Feststellungen sind die Buchführung und das Belegwesen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen nach dem Ergebnis unserer Prüfung zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung und im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die Sicherheit der für die Zwecke der IT-gestützten Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist nach unseren Feststellungen durch die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen gewährleistet.

2. Jahresabschluss

Im Jahresabschluss zum 31.12.2014 der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH sind alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Der von uns geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2014 ist ordnungsgemäß aus den Büchern und den sonst erforderlichen Aufzeichnungen entwickelt worden. Dabei wurden nachstehende Grundsätze beachtet:

Bestandsnachweise

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind ordnungsgemäß nachgewiesen. Wegen weiterer Einzelheiten siehe Abschnitt C.II.

Bewertung

Wegen der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage I/3).

Der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit wurde beachtet.

Gliederung

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Gliederungsvorschriften der §§ 266 Abs. 2 und 3 sowie 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) unter Beachtung der Formblätter für Wohnungsunternehmen für den Jahresabschluss.

Dem Grundsatz der Gliederungsstetigkeit wurde Rechnung getragen

Anhang

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Der § 286 Abs. 4 HGB wurde zu Recht angewendet.

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Im folgenden werden zum Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses erforderliche wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen sowie sachverhaltsgestaltende Maßnahmen dargestellt und erläutert.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Der Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2014 ist auf der Grundlage folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden:

Der Jahresabschluss wurde unter der **Prämisse der Unternehmensfortführung** aufgestellt. Tatsächliche Anhaltspunkte, die gegen die Fortführung sprechen, haben wir nicht festgestellt.

Die **Grundstücke** des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Zum Bilanzstichtag wird für sämtliche Vermietungsobjekte ein Ertragswert ermittelt. Liegt der Ertragswert unterhalb der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen auf den Ertragswert, soweit die wesentlichen Einflussfaktoren für den Ertragswert sich nicht mittelfristig verbessern.

Das jährliche Ertragswertverfahren im Rahmen des Niederstwerttests zum Bilanzstichtag erfolgt in Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie den Pauschalen für Bewirtschaftungskosten der Zweiten Berechnungsverordnung .

Im Berichtsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert in Höhe von T€ 424 (Vorjahr: T€ 675) auf ein im Anlagevermögen ausgewiesenes Gebäude aufgrund des geplanten Rückbaus.

Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben der AGW im Anhang (Anlage I/3).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Im Rahmen der Erläuterung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses ist auch auf sachverhaltsgestaltende Maßnahmen einzugehen. Dies sind Maßnahmen, die sich auf Ansatz und /oder Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden auswirken, sofern

- sie von der üblichen Gestaltung abweichen, die nach unserer Einschätzung den Erwartungen der Abschlussadressaten entspricht, und
- sich die Abweichungen von der üblichen Gestaltung auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses wesentlich auswirkt.

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage und Kapitalstruktur

In der nachfolgenden Darstellung werden die Zusammensetzung des Vermögens und die Kapitalstruktur der AGW zu den Bilanzstichtagen dargestellt.

	31.12.2014		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
<u>lang- und mittelfristiges Vermögen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	76.854	92,1	77.520	91,9	-666	-0,9
Andere Grundstücke	<u>3.524</u>	<u>4,2</u>	<u>3.706</u>	<u>4,4</u>	<u>-182</u>	<u>-4,9</u>
Grundstücksbestand	80.378	96,3	81.226	96,3	-848	-1,0
übriges Anlagevermögen	1.624	1,9	1.261	1,5	363	28,8
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	<u>346</u>	<u>0,4</u>	<u>300</u>	<u>0,4</u>	<u>46</u>	<u>15,3</u>
	<u>82.348</u>	<u>98,6</u>	<u>82.787</u>	<u>98,2</u>	<u>-439</u>	<u>-0,5</u>
<u>kurzfristiges Vermögen</u>						
Forderungen und sonstige Aktiva	542	0,7	560	0,6	-18	-3,2
Flüssige Mittel	<u>584</u>	<u>0,7</u>	<u>1.041</u>	<u>1,2</u>	<u>-457</u>	<u>-43,9</u>
	<u>1.126</u>	<u>1,4</u>	<u>1.601</u>	<u>1,8</u>	<u>-475</u>	<u>-29,7</u>
	<u>83.474</u>	<u>100,0</u>	<u>84.388</u>	<u>100,0</u>	<u>-914</u>	<u>-1,1</u>
Kapitalstruktur						
<u>Eigene Mittel</u>						
Eigenkapital	51.528	61,7	51.406	60,9	122	0,2
<u>Lang- und mittelfristiges Fremdkapital</u>						
Pensionsrückstellungen	207	0,2	189	0,2	18	9,5
Bankverbindlichkeiten	26.612	31,9	27.716	32,8	-1.104	-4,0
passivierte Investitionszuschüsse / Sonderposten	<u>1.377</u>	<u>1,7</u>	<u>1.431</u>	<u>1,7</u>	<u>-54</u>	<u>-3,8</u>
	<u>28.196</u>	<u>33,8</u>	<u>29.336</u>	<u>34,7</u>	<u>-1.140</u>	<u>-3,9</u>
<u>kurzfristiges Fremdkapital (bis zu einem Jahr)</u>						
Rückstellungen	235	0,3	249	0,3	-14	-5,6
Bankverbindlichkeiten	2.496	3,0	2.571	3,1	-75	-2,9
übrige Verbindlichkeiten	<u>1.019</u>	<u>1,2</u>	<u>826</u>	<u>1,0</u>	<u>193</u>	<u>23,4</u>
	<u>3.750</u>	<u>4,5</u>	<u>3.646</u>	<u>4,4</u>	<u>104</u>	<u>2,9</u>
	<u>83.474</u>	<u>100,0</u>	<u>84.388</u>	<u>100,0</u>	<u>-914</u>	<u>-1,1</u>

In der vorstehenden Darstellung der Vermögenslage wurden die auf die noch abzurechnenden Betriebskosten von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen (T€ 3.546; Vj. T€ 3.594) mit den unter den Vorräten ausgewiesenen noch abzurechnenden Betriebskosten (T€ 3.248; Vorjahr T€ 3.437) saldiert.

Der **Grundstücksbestand** der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

	m ²	Buchwert T€
mit Wohnbauten bebaute Grundstücke	270.113	8.711
Wohngebäude mit einer Nutzfläche von	168.458	<u>68.143</u>
Wohngrundstücke		76.854
Gewerbegrundstücke mit einer Nutzfläche von	6.764	2.184
Verwaltungsgebäude einschließlich Grundstück (Nutzfläche)	1.310	470
Grundstücke ohne Bauten	55.730	<u>871</u>
		<u><u>80.378</u></u>

Die Veränderung der Restbuchwerte der **Wohngrundstücke** um T€ -666 auf T€ 76.854 ergibt sich aus folgender Übersicht:

	Mietfläche m ²	Buchwerte T€
Werte zum 01.01.	171.463	77.520
Zugänge / Umbuchungen		
Modernisierungsmaßnahmen	110	2.140
Neubau	277	564
Kauf (2 Grundstücke)	575	178
Abgänge		
Verkäufe (2 Grundstücke)	-440	-201
Rückbau und Abriss (3 Objekte)	<u>-3.527</u>	<u>-568</u>
	168.458	79.633
Zu- und Abschreibungen		
planmäßige Abschreibungen		-2.586
Zuschreibung aufgrund gestiegener Ertragswerte (4 Objekte)		231
Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (2 Objekte)		<u>-424</u>
Werte zum 31.12.		<u><u>76.854</u></u>

Der Zugang des **übrigen Anlagevermögens** resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen auf einen Grundstückserwerb (T€ 362).

Die Veränderung des **Eigenkapitals** um T€ 122 auf T€ 51.528 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2014 (T€ 122).

Dem lang- und mittelfristigen Fremdkapital wurden die **Verbindlichkeiten** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der Sonderposten für Investitionszuschüsse und die Pensionsrückstellungen zugeordnet.

Die Bankverbindlichkeiten von insgesamt (T€ 29.108, Vj. T€ 30.287) verminderten sich um T€ 1.179. Der Aufnahme von Modernisierungsdarlehen in Höhe von T€ 1.349 standen planmäßige Tilgungen und die Teilentlastung nach § 6a AHG (T€ 2.297) gegenüber. Die planmäßigen Tilgungen 2014 betragen T€ 2.271.

Die **Rückstellungen** des Vorjahres (T€ 438) wurden mit T€ 119 in Anspruch genommen und T€ 47 konnten ertragswirksam aufgelöst werden. Die Neuzuführungen zu den Rückstellungen betrugen T€ 201. Die Neuzuführungen betreffen die Rückstellungen für Altersteilzeit. (T€ 130), Pensionsverpflichtungen (T€ 41) und Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 30). Von den Rückstellungen wurden die Pensionsrückstellungen (T€ 207) den langfristigen Bereich zugeordnet.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2014 98,6%. Das Eigenkapital deckt das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen zu 62,6%. Unter Einbeziehung der Sonderposten und des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals ergibt sich eine fristenkongruente Finanzierungsquote von 96,8%.

Zum 31.12.2014 stehen den voraussichtlich innerhalb eines Jahres fälligen Verpflichtungen (unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung) von € 3,7 Mio. flüssige Mittel und Forderungen von € 1,1 Mio. gegenüber. Die Unterdeckung des "Working capital" (Nettoumlaufvermögen) von € 2,6 Mio. hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,6 Mio. erhöht.

Bei der Beurteilung der Unterdeckung des Working capital ist zu beachten, dass es sich zum einen um eine stichtagsbezogene Ermittlung handelt und zum anderen in den kurzfristigen Fremdmitteln die planmäßige Tilgung der Darlehen enthalten ist. Die Darlehenstilgungen erfolgen betriebswirtschaftlich aus den über die Mieteinnahmen zu refinanzierenden Abschreibungen.

In der nachfolgenden Darstellung werden die kurzfristigen Vermögens- und Kapitalposten zum 31.12.2014 denen des Vorjahresstichtages gegenübergestellt.

	31.12.2014	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
kurzfristige Vermögensgegenstände		
liquide Mittel	584	1.041
Forderungen bis zu einem Jahr	<u>538</u>	<u>556</u>
	-----1.122	---1.597
kurzfristige Fremdmittel		
Bankverbindlichkeiten	2.496	2.571
Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter abzgl. noch abzurechnender Betriebskosten	299	157
übrige Verbindlichkeiten	720	668
kurzfristige Rückstellungen	<u>235</u>	<u>249</u>
	-----3.750	---3.645
Liquidität 3. Grades / working capital	-----2.628	---2.048

Der Rückgang der Liquidität 3. Grades resultiert insbesondere aus der Verwendung von Eigenmitteln für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (vgl. folgende Darstellung der Finanzlage).

2. Finanzlage

	<u>2014</u> T€	<u>2013</u> T€
Operativer Bereich		
Jahresüberschuss	122	309
Saldo aus Zu- und Abschreibungen	3.021	3.305
Auflösung Sonderposten	-54	-54
Veränderung langfristiger Rückstellungen	19	12
Buchgewinne /-verluste aus Anlagenabgängen	<u>439</u>	<u>-15</u>
Brutto Cash-flow / Tilgungspotenzial	3.547	3.557
Erhöhung der Leistungsforderungen und sonstiger Aktiva	-28	-386
Erhöhung der Leistungsverbindlichkeiten und anderer Passiva	<u>179</u>	<u>198</u>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.698	3.369
Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen	-3.326	-3.813
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	<u>350</u>	<u>45</u>
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-2.976	-3.768
Finanzierungsbereich		
Einzahlungen Investitionszuschüsse	0	163
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.349	2.603
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten	<u>-2.528</u>	<u>-3.079</u>
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.179	-313
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-457	-712
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>1.041</u>	<u>1.753</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>584</u>	<u>1.041</u>

Die Finanzierung der Investitionsausgaben (€ 3,3 Mio.) erfolgte durch die Aufnahme von Investitionskrediten von rd. € 1,3 Mio. sowie aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit nach Abzug der Darlehenstilgungen (€ 1,2 Mio.). Desweiteren wurden zur Deckung Verkaufserlöse sowie der zum Anfang der Periode vorhandene Finanzmittelbestand eingesetzt.

Aus dem Bestellobligo für Modernisierung 2015 ergeben sich finanzielle Belastungen von ca. T€ 796. Die für 2015 geplanten Investitionen von T€ 1.870 sollen überwiegend aus den Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit sowie mit T€ 850 aus Darlehensmitteln finanziert werden.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der AGW für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2014 wird nachfolgend in zusammengefasster Form unter gesonderter Darstellung des Finanzergebnisses und wesentlicher neutraler Posten dargestellt.

	2014		Vorjahr		Ergebnis- veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.524	94,8	8.417	90,7	107	1,3
übrige betriebliche Erträge	<u>463</u>	<u>5,2</u>	<u>861</u>	<u>9,3</u>	<u>-398</u>	<u>-46,2</u>
	8.987	100,0	9.278	100,0	-291	-3,1
Betriebskosten des laufenden Jahres	-3.500		-3.679			
davon umlagefähig	<u>3.248</u>		<u>3.437</u>			
nicht umlagefähige Betriebskosten	-252	-2,8	-242	-2,6	-10	-4,1
Instandhaltung / Gebäudeabbrüche	-1.967	-21,9	-2.172	-23,4	205	9,4
Personalaufwand	-1.252	-13,9	-1.336	-14,4	84	6,3
Normalabschreibungen	-2.828	-31,5	-2.824	-30,4	-4	-0,1
übrige betriebliche Aufwendungen	<u>-497</u>	<u>-5,5</u>	<u>-477</u>	<u>-5,1</u>	<u>-20</u>	<u>-4,2</u>
Betriebsergebnis	2.191	24,4	2.227	24,1	-36	-1,6
Zinsergebnis	-1.190	-13,2	-1.265	-13,6	75	5,9
neutrales Ergebnis	<u>-879</u>	<u>-9,8</u>	<u>-653</u>	<u>-7,0</u>	<u>-226</u>	<u>34,6</u>
Jahresergebnis	<u>122</u>	<u>1,4</u>	<u>309</u>	<u>3,5</u>	<u>-187</u>	<u>-60,5</u>

Das Jahresergebnis verringerte sich um 60,5 % gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Buchverluste aus Anlagenabgängen aufgrund von Rückbau und Abriss von Wohngebäuden die im neutralen Ergebnis gezeigt werden.

Den geringeren betrieblichen Erträgen aus der Abrissförderung stehen entsprechend geringere Abrisskosten gegenüber, so dass sich das Betriebsergebnis vor Zinsen gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verschlechterte.

Die **Mieterlöse** setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<u>2014</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>Veränderung</u>	
	T€	T€	T€	%
Sollmieten	8.747	8.651	96	1,1
Garagen, Stellplätze, Pachten	107	127	-20	-15,7
Leerstand / Mietminderungen	<u>-330</u>	<u>-361</u>	<u>31</u>	<u>-8,6</u>
	<u>8.524</u>	<u>8.417</u>	<u>107</u>	<u>1,3</u>

Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von € 4,40 € auf € 4,47 € je m². Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen konnten weiter reduziert werden.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** entfallen im Wesentlichen auf laufende Instandhaltung und Sanierung von Wohnraum (T€ 1.439; Vj. T€ 1.484), auf Modernisierung (T€ 80; Vj. T€ 138) und auf Abbruchkosten (T€ 348; Vj. T€ 434).

Die **Personalkosten** (T€ 1.252, Vj. T€ 1.336) setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehältern (T€ 976) sowie Sozialabgaben (T€ 253) und Aufwendungen der Altersversorgung (T€ 23). Der Rückgang der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus Mutterschutz- und Elternzeiten von Arbeitnehmern.

Das **Zinsergebnis** (-T€ 1.190) resultiert aus Zinserträgen von T€ 16 und Zinsaufwendungen von T€ 1.206.

Im **neutralen Ergebnis** (T€ -879; Vj. T€ -653) wurden folgende Erträge und Aufwendungen erfasst:

	2014	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
ERTRÄGE		
Zuschreibungen	231	179
Verkaufserlöse Anlagevermögen	350	45
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	47	0
Erträge aus abgeschriebenen Mieten / Ausbuchung von Mieterguthaben	69	105
übrige periodenfremde Erträge	<u>19</u>	<u>34</u>
	<u>716</u>	<u>363</u>
AUFWENDUNGEN		
Außerplanmäßige Abschreibungen	424	675
Restbuchwerte Anlagenabgänge	788	30
Ausbuchung / Wertberichtigung Forderungen	222	69
Zuführung Altersteilzeitverpflichtungen incl. Zinsen	130	223
übrige periodenfremde Aufwendungen	23	14
Abrechnungsspitze Betriebskostenabrechnung Vorjahr	<u>8</u>	<u>5</u>
	<u>1.595</u>	<u>1.016</u>
	<u>-879</u>	<u>-653</u>

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei der Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 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 und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht (Abschnitt D.III. Analyse des Jahresabschlusses) und in der Anlage VI dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. Schlussbemerkung

Den vorliegenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattungen bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Der von uns mit Datum vom 21.05.2015 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B.III. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Berlin, den 21.05.2015



KWP REVISION GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters.

Michael Kleber
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, flowing loop at the end.

René Schönfeld
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Jahresabschluss zum 31.12.2014	I
Bilanz zum 31.12.2014	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2014	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2014	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014	II
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	III
 Ergänzende Anlagen	
Rechtliche Verhältnisse	IV
Wirtschaftliche Tätigkeit	V
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG	VI
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	VII
 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002	VIII

AKTIVA

A. Anlagevermögen

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.360,62	29.977,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.853.627,51	77.520.067,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.653.551,18	2.857.052,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	870.603,36	849.098,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	25.772,99	27.241,13
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.866,86	110.666,75
6. Anlagen im Bau	833.584,91	482.003,87
7. Bauvorbereitungskosten	7.447,02	145.782,26
8. Geleistete Anzahlungen	361.790,99	200.068,05
	<u>81.711.244,82</u>	<u>82.191.979,64</u>
III. Finanzanlagen Beteiligungen	265.500,00	265.500,00
Summe Anlagevermögen	82.003.105,44	<u>82.487.457,24</u>

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte Unfertige Leistungen	<u>3.247.533,08</u>	<u>3.437.283,17</u>
	3.247.533,08	<u>3.437.283,17</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	173.969,92	179.579,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>582.059,61</u>	<u>567.294,14</u>
	756.029,53	<u>746.873,29</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	583.623,58	<u>1.041.140,96</u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.315,99	<u>3.701,07</u>
-----------------------------------	----------	-----------------

D. Aktiver Unterschiedsbetrag

aus der Vermögensverrechnung	128.053,00	<u>108.570,75</u>
	<u>86.721.660,62</u>	<u>87.825.026,48</u>

PASSIVA

A. Eigenkapital

		31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
I. Gezeichnetes Kapital		1.022.600,00	1.022.600,00
II. Kapitalrücklage		12.401.953,85	12.401.953,85
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 des DMBilG	25.619.042,21		25.619.042,21
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>12.362.276,51</u>		<u>12.053.239,37</u>
		37.981.318,72	37.672.281,58
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>122.120,80</u>	<u>309.037,14</u>
Summe Eigenkapital		51.527.993,37	<u>51.405.872,57</u>

B. Sonderposten für Investitionszulagen

1.377.462,38 1.431.480,49

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	207.048,00		188.530,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>235.033,00</u>		<u>249.237,00</u>
		442.081,00	<u>437.767,00</u>

D. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.107.585,23		30.287.037,28
2. Erhaltene Anzahlungen	3.546.137,60		3.594.442,33
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.693,05		209.367,42
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.513,19		332,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.979,18		438.154,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.215,62</u>		<u>20.573,05</u>
davon aus Steuern	€ 13.144,65	33.374.123,87	<u>34.549.906,42</u>
(31.12.2013)	€ 20.573,05)		

86.721.660,62 87.825.026,48

Gewinn- und Verlustrechnung	2014 EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.953.227,92	11.758.258,05
b) aus Betreuungstätigkeit	60.851,15	63.535,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-189.750,09	90.528,27
3. Gesamtleistung	11.824.328,98	11.912.321,32
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.118.700,31	1.161.198,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.247.198,27	-5.625.680,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8,81	-12,78
	-5.247.207,08	-5.625.692,96
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.106.067,73	-1.259.526,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-276.418,03	-299.395,33
davon für Altersversorgung	€ 22.515,31	-1.558.922,14
(2013 € 25.048,95)	-1.382.485,76	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.252.442,30	-3.498.550,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.506.368,69	-585.314,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.277,54	20.763,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.206.196,69	-1.285.498,41
davon aus der Aufzinsung	€ 29.568,00	
(2013 € 25.543,00)		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	364.606,31	540.304,21
12. Sonstige Steuern	-242.485,51	-231.267,07
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	122.120,80	309.037,14

Ascherslebener Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2014

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 Registernummer HR B 107639 eingetragen.

1. Gesetzliche Grundlagen

Der Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben (AGW) zum 31.12.2014 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 in Höhe von T€ 231 (Vorjahr T€ 179) vorgenommen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten 2014 in Höhe von T€ 424 (Vorjahr T€ 675). 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 Fördergebietsgesetz 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€ 266) 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€ 352 (Vorjahr T€ 438).

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Mietforderungen wurden in Abhängigkeit der Anzahl rückständiger Monatsmieten mit 30 % bzw. 70 % wertberichtigt (T€ 55).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs.2 HGB den Betrag der Saldierung einer Pensionsrückstellung T€ 252,7 (Vorjahr T€ 230,3) mit dem Sicherungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 380,8 (Vorjahr T€ 338,9).

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:

	31.12.2013	31.12.2014
Angewandte Rechnungslegungsstandards:	HGB	HGB
Rechnungszins:	4,88 %	4,53 %
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 (T€ 460; Vorjahr T€ 419) wurden in Höhe von T€ 253 (Vorjahr T€ 230) mit dem Aktivwert des Deckungsvermögens 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 31.12.2014 erfolgte mit einem Zinssatz von 3,25 % (Vorjahr: 3,71 %).

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€ 328,3 (Vorjahr T€ 334,5) wurde mit dem Wertguthaben T€ 148,0 (Vorjahr T€ 140,0) 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.

Die Position Geleistete Anzahlungen beinhaltet den Kauf von Gebäuden/Grundstücken im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben in Höhe von T€ 362.

2. Das Eigenkapital zum 31.12.2014 setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2014</u> T€	<u>Vorjahr</u> T€
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	12.362	12.053
Gewinn/Verlustvortrag	---	---
Jahresergebnis	<u>122</u>	<u>309</u>
	<u>51.528</u>	<u>51.406</u>

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresgewinn 2014 in Höhe von T€ 122 in die Position Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

3. Die sonstigen Rückstellungen (T€ 235) betreffen vor allem Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (T€ 180).

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€ 12.014 (Vorjahr T€ 11.822) stammen aus Mieterträgen und abgerechneten Betriebskosten T€ 11.953 (Vorjahr T€ 11.758) und aus der Betreuungstätigkeit T€ 61 (Vorjahr T€ 64).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** T€ 1.119 (Vorjahr T€ 1.161) sind enthalten Fördermittel T€ 117 (Vorjahr T€ 462), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden T€ 52 (Vorjahr T€ 86), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten T€ 54 (Vorjahr T€ 54) sowie aus dem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens T€ 350 (Vorjahr T€ 45). Periodenfremde Erträge sind insbesondere aus bereits abgeschriebenen Mietforderungen T€ 43 (Vorjahr T€ 52), Ausbuchung von Verbindlichkeiten T€ 26 (Vorjahr T€ 47) sowie Erträgen aus früheren Jahren T€ 19 (Vorjahr T€ 34) angefallen.
3. **Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** T€ 5.247 (Vorjahr T€ 5.626) enthalten neben den Betriebs – und Heizungskosten T€ 3.269 (Vorjahr T€ 3.449) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche T€ 1.967 (Vorjahr T€ 2.172) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung T€ 11 (Vorjahr T€ 5).
4. **Die Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** T€ 3.252 (Vorjahr T€ 3.499) enthält neben den planmäßigen Abschreibungen T€ 2.828 (Vorjahr T€ 2.824) außerplanmäßige Abschreibungen T€ 424 (Vorjahr T€ 675).
5. **Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen** T€ 1.506 (Vorjahr T€ 585) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts- und Verwaltungskosten T€ 238 (Vorjahr T€ 268), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen T€ 82 (Vorjahr T€ 68), Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 788 (Vorjahr T€ 30) sowie Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von T€ 153 (Vorjahr T€ 0).
6. **Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** T€ 1.206 (Vorjahr T€ 1.286) beinhalten im Wesentlichen die Zinsleistungen für alle Darlehen.

IV. BESONDERE ANGABEN NACH § 285 HGB

Im Jahresdurchschnitt wurden 28 Arbeitnehmer beschäftigt,

davon 3 gewerbliche Mitarbeiter
25 kaufmännische Mitarbeiter (davon 2 Mitarbeiter in der Ruhephase
gemäß geschlossener Altersteilzeitvereinbarungen)

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 Schigulski, Benno	Kaufmännischer Angestellter
Herr vom Böckel, Ernst-Karl	Heilpraktiker
Frau Schneider, Nora	Staatlich geprüfte Erzieherin
Frau Bilsing, Beate	Diplomgeologin

Mitglieder ohne Stimmberechtigung:

Herr Ripalla, Rainer	Leiter Dezernat I der Stadt Aschersleben
Frau Uhlig, Ria	Leiterin Dezernat IV der Stadt Aschersleben

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2014 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2014 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 21 gebildet. Der Abschlussprüfer hat im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 9 und für sonstige Beratungsleistungen T€ 2 berechnet.

Die AGW ist zu 50 % an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH Aschersleben beteiligt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2014 T€ 551 und das Jahresergebnis T€ 13. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese Zahlen als vorläufig zu betrachten, da der Jahresabschluss noch nicht testiert ist.

Aschersleben, den 13.03.2015

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Adam
Geschäftsführer



	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		
	01.01.2014	Zugänge	Umbuchung (+)	Umbuchung (-)	31.12.2014	01.01.2014	im Geschäftsjahr	Zuschreibung	Abgang	31.12.2014	31.12.2013
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	159.047,08	4.748,10	0,00	0,00	127.588,84	129.069,48	8.359,06	0,00	36.200,32	101.228,22	29.977,60
	159.047,08	4.748,10	0,00	0,00	127.588,84	129.069,48	8.359,06	0,00	36.200,32	101.228,22	29.977,60
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.703.397,89	2.139.026,83	2.426.684,32	1.683.614,49	137.121.349,41	59.183.330,83	3.010.512,80*	231.107,15**	1.695.014,58	60.267.721,90	77.520.067,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.639.079,38	0,00	0,00	0,00	5.639.079,38	2.782.026,95	203.501,25	0,00	0,00	2.985.528,20	2.857.052,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.214.880,71	0,00	21.505,27	0,00	1.236.385,98	365.782,62	0,00	0,00	0,00	365.782,62	849.098,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	36.156,44	0,00	0,00	0,00	36.156,44	8.915,31	1.468,14	0,00	0,00	10.383,45	27.241,13
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.016,89	43.395,36	0,00	0,00	389.215,64	273.350,14	28.601,05	0,00	17.602,41	284.348,78	110.666,75
6. Anlagen im Bau	482.003,87	0,00	833.584,91	482.003,87	833.584,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	482.003,87
7. Bauvorbereitungskosten	145.782,26	777.752,85	0,00	916.088,09	7.447,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.782,26
8. Geleistete Anzahlungen	200.068,05	361.790,99	0,00	200.068,05	361.790,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.068,05
	144.805.385,49	3.321.966,03	3.281.774,50	3.281.774,50	145.625.009,77	62.613.405,85	3.244.083,24	231.107,15	1.712.616,99	63.913.764,95	82.191.979,64
III. Finanzanlagen											
Beteiligungen	265.500,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00
	265.500,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00
Anlagevermögen insgesamt	145.229.932,57	3.326.714,13	3.281.774,50	3.281.774,50	146.018.098,61	62.742.475,33	3.252.442,30	231.107,15	1.748.817,31	64.014.993,17	82.487.457,24

* davon außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. 423.822,76

** Wertaufholungen für 4 Inventare

Verbindlichkeitspiegel 2014
(Angaben in Euro)

Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungs GmbH

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	1 Jahr	bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.107.585,23 *) (30.287.037,28)	2.496.178,74 (2.571.395,37)	9.958.286,95 (9.902.065,39)	16.653.119,54 (17.813.576,52)
Erhaltene Anzahlungen	3.546.137,60 (3.594.442,33)	3.546.137,60 (3.594.442,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.693,05 (209.367,42)	241.693,05 (209.367,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.513,19 (332,00)	2.513,19 (332,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.979,18 (438.154,34)	453.892,98 (430.742,39)	8.086,20 (7.411,95)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.215,62 (20.573,05)	13.184,15 (20.573,05)	1.031,47 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtsumme	33.374.123,87 (34.549.906,42)	6.753.599,71 (6.826.852,56)	9.967.404,62 (9.909.477,34)	16.653.119,54 (17.813.576,52)

*) davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 4.557.077,50 (5.484.897,64)
davon - Grundsichtlich: 24.550.507,73 (24.802.139,64)

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

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014

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 und Chancen 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 31.12.2014 ein Bestand von 4.581 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Anzahl der Wohnungseinheiten	3.179	3.131	3.055	3.005
Anzahl der Gewerbe	61	60	59	56
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	585	571	578	577
Anzahl der Gärten	45	43	42	39
Anzahl der PKW-Stellplätze	646	677	649	682
Anzahl der eigenen Einheiten	4.516	4.482	4.383	4.359
Anzahl der fremd verwalteten WE	160	188	197	181
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	30	29	40	40
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	5	5	5	1
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	-	-	-	-
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	195	222	242	222
Gesamtbestand	4.711	4.704	4.625	4.581

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

	Bestand				Leerstand			
	WE		Anteil %		WE		Quote %	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Baujahr bis 1900	101	103	4	3	59	62	58,42	60,2 %
Baujahr 1901-1948	516	512	17	17	49	48	9,50	9,4 %
Baujahr 1949-1960	345	345	11	11	19	20	5,51	5,8 %
Baujahr 1961-1990	1.952	2.008	65	66	204	198	10,45	9,9 %
Baujahr 1991-2009	91	87	3	3	1	1	1,1	1,1 %
	3.005	3.055	100	100	332	329	11,05	10,8 %

B Wirtschaftsbericht

1. Branchenentwicklung

Die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen waren wiederum Hauptakteur beim Stadtumbau Sachsen-Anhalt mit positiv sichtbaren Folgen für die jeweilige Stadtentwicklung. Insgesamt haben die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften seit 2000 rund 84.000 Wohnungen abgerissen. Ohne diesen Wohnungsrückbau würden heute allein bei den Mitgliedsunternehmen des VdW/VdWg 124.000 Wohnungen leer stehen. Für die nächsten Jahre wird ein erneuter Anstieg des Wohnungsleerstandes erwartet.

Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Diese Entwicklung wird jedoch die nächsten Jahre insbesondere in Folge der demografischen Veränderungen und durch den Wegfall der Altschuldenhilfe zum Wohnungsabriss negativ beeinflusst.

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität von 2,2 Millionen Menschen in Sachsen-Anhalt zugute. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die Aufmerksamkeit der Wohnungsunternehmen richtet sich auf das ganze Quartier, d.h. Schulen, Kita und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei.

Die 200 kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften mit einem Bestand von rd. 345.000 Wohnungen haben mit ihren Leistungen im Jahr 2014 wiederum einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für über 650.000 Menschen in Sachsen-Anhalt geleistet. Fast 95 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes sind voll bzw. teilmodernisiert. Die Wohnungsunternehmen investierten seit 1990 ca. 17 Mrd. Euro, allein im Jahr 2014 wurden über 440 Mio. Euro investiert. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten bestimmt die Investitionstätigkeit. Dabei waren Formen des altersgerechten Wohnens und der Energieeffizienz Investitionsschwerpunkte.

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 und Rückbau von insgesamt 979 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 31.12.2014 hat ergeben, dass von bisher 1.589 abgerissenen Wohnungen in der Stadt Aschersleben 979 (das entspricht 62 %) 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

	2013	2014	Veränderung
Sollmieten (Grundmiete), Gebühren, Pachten	8.778,2 T€	8.854,5 T€	76,3 T€
Soll Betrieb-und Heizungskosten (Vorauszahlung)	3.594,4 T€	3.546,1 T€	-48,3 T€
Miet - u. sonstige Erlösschmälerungen	- 361,4 T€	- 330,2 T€	31,2 T€
Gesamt	12.011,2 T€	12.070,4 T€	59,2 T€

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

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
Leerstand per 31.12.2014	332 WE	davon 223 WE aus dem Soll 109 WE Wiedervermietung

Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand:

2010	475 T€
2011	439 T€
2012	408 T€
2013	361 T€
2014	330 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:

2010	2011	2012	2013	2014
4,21 €/m ²	4,25 €/m ²	4,32 €/m ²	4,40 €/m ²	4,47 €/m ²

Zum Stichtag 31.12.2014 weist das Unternehmen eine Miete in Höhe von 4,57 €/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 unverändert.

Um den Bedürfnissen der nachgefragten Wohnungen gerecht zu werden, legt das Unternehmen 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 Kundenzeitschrift, werden auch Rabattaktionen mit zeitlich begrenztem Grundmietenerlass zur Vermarktung eingesetzt.

2.4. Angaben zum Personalbereich

	Angestellte	Handwerker	Azubi	Gesamt
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)
2014	26(24)	3(3)	1(1)	30(28)

() aktiv Beschäftigte

Zum 31.12.2014 sind 28 Mitarbeiter des Unternehmens aktiv beschäftigt. Drei Mitarbeiterinnen sind teilzeitbeschäftigt, die übrigen vollzeitbeschäftigt.

Ein Mitarbeiter hat im Dezember 2013 seine Ruhephase gemäß geschlossener Altersteilzeitvereinbarung begonnen, 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
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€
2014	506 T€	2.411 T€	1.619 T€	4.536 T€

Von 1991 - 2014 investierte das Unternehmen ca. 132 Millionen Euro in Modernisierungs- und Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte die energetische Sanierung sowie der Anbau von Balkonen am Wohnhaus Ramdohrstraße 36-38. Desweiteren wurde die energetische Sanierung der Wohnobjekte Otto-Lilienthalstraße 2-8, Valentina - Tereschkowastraße 2-8 und Kostantin - Ziolkowski-Straße 28-32 vollzogen. Die in 2013 begonnene Sanierung des Wohnobjektes Staßfurter Höhe 54-58 wurde in 2014 abgeschlossen. Der bauliche Zustand des Objektes Liebenwahn'scher Plan 4 rechtfertigte aus wirtschaftlichen Gründen keine Sanierung. So erfolgte Anfang 2014 der Abbruch desselben und anschließend ein Neubau. Mit der Realisierung dieses Vorhabens wurde der Wohnkomplex „Schöner Wohnen am Promenadenring“ fertiggestellt. Nach dem Teilrückbau am Wohn-

objekt Staßfurter Höhe 44-50 wurde anschließend sofort mit der kompletten Sanierung begonnen, welche 2015 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 2010 – 2014:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Abbruch und Aufwertung	Entlastung nach §6a Altschuldenhilfegesetz
2010	173 T€	196 T€	163 T€
2011	513 T€	117 T€	---
2012	252 T€	81 T€	---
2013	184 T€	462 T€	---
2014	0 T€	117 T€	26 T€

Das Unternehmen hat in den Jahren 1990 – 2014 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 10,7 Millionen Euro erhalten. Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadtumbau-Ost konnten in Höhe von 4,0 Millionen Euro verbucht werden.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2014 weist das Unternehmen einen Erfüllungsstand nach § 6a Altschuldenhilfegesetz von 100 % (783 WE mit einer Wohnfläche von 41.924,45 m²) aus. Insgesamt wurde der durch die KFW bestätigte Teilentlastungsbetrag in Höhe von 2.958.117,07 Euro gewährt. Im Juni 2014 erhielt das Unternehmen noch den offenen Entlastungsbetrag von 25.690,51 €.

2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen

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

	2010	2011	2012	2013	2014
Wohnungen	168	160	188	197	181
Gewerbe	29	30	29	40	40
Gärten	-	-	-	-	-
Nutzungsverträge	5	5	5	5	1
Garagen					
Gesamt	202	195	222	242	222

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 veränderte sich der fremd verwaltete Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen.

3. Lage des Unternehmens

3.1. Vermögenslage

	31.12.2010 T€	31.12.2011 T€	31.12.2012 T€	31.12.2013 T€	31.12.2014 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	85.293	83.817	82.173	82.487	82.003
Umlaufvermögen	5.627	4.790	5.484	5.225	4.587
Rechnungsabgrenzungsposten	12	8	3	4	4
Aktiver Unterschiedsbetrag	39	61	85	109	128
Gesamtvermögen	90.971	88.676	87.745	87.825	86.722
PASSIVA					
Eigenkapital	51.290	51.465	51.097	51.406	51.528
Sonderposten f. Invest. Zulage	1.594	1.539	1.485	1.431	1.378
Rückstellungen					
- langfristig	158	166	176	189	207
- mittel- und kurzfristig	194	117	90	249	235
Verbindlichkeiten					
- langfristig	22.066	20.541	19.448	17.814	16.653
- mittel- und kurzfristig	15.538	14.848	15.449	16.736	19.721
Rechnungsabgrenzungsposten	131	0			
Gesamtkapital	90.971	88.676	87.745	87.825	86.722

Die Verringerung des Anlagevermögens von 2013 auf 2014 in Höhe von 484 T€ ist im Wesentlichen folgenden Tatsachen geschuldet:

- planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens 2.828 T€
- außerplanmäßigen Abschreibungen 424 T€
- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens 788 T€

Insbesondere die Aktivierung von Baumaßnahmen (2.917 T€) sowie Wertaufholungen für außerplanmäßige Abschreibungen aus Vorjahren (231 T€) wirken im Gegenzug anlageerhöhend. Desweiteren erhöhte sich das Anlagevermögen um 362 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 240,5 T€ in die Rücklagen der Tochtergesellschaft eingezahlt zur Finanzierung von Photovoltaikanlagen auf verschiedenen Dächern von Wohnobjekten unseres Unternehmens. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine weiteren Einzahlungen in die Rücklagen vorgenommen, sodass der Endbestand per 31.12.2014 in der Position Finanzanlagen bei 265,5 T€ verbleibt.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

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

2010	2011	2012	2013	2014
58,1 %	59,9 %	59,9 %	60,2 %	61,0 %

2. Anlagenintensität (Anlagevermögen/Bilanzsumme)

2010	2011	2012	2013	2014
93,8 %	94,5 %	93,6 %	93,9 %	94,6 %

3. Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Wohngrundstücke pro Quadratmeter Wohnfläche

2010	2011	2012	2013	2014
447 €	445 €	444 €	452 €	456 €

4. Durchschnittliche Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

2010	2011	2012	2013	2014
183 €	176 €	176 €	177 €	173 €

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

2010	2011	2012	2013	2014
8,08 €	7,83 €	7,45 €	7,07 €	6,71 €

2. Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete pro Monat

2010	2011	2012	2013	2014
17,4 %	16,6 %	15,6 %	14,5 %	13,4 %

3. Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete

2010	2011	2012	2013	2014
37,5 %	37,8 %	38,2 %	38,6 %	39,4 %

4. Fremdkapitalkostensatz (Jahreszinsen/ Fremdkapital)

2010	2011	2012	2013	2014
4,6 %	4,6 %	4,4 %	4,2 %	4,0 %

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt und sind auch künftig nicht beabsichtigt.

3.3. Ertragslage

	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Veränderung d. Bestandes an unfertigen Leistungen, sonstige betrieb- liche Erträge)	12.916	12.721	13.177	13.073	12.943
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen sowie Grundsteuern	5.567	5.662	5.909	5.857	5.490
Personalaufwand	1.335	1.302	1.326	1.559	1.383
Abschreibungen	3.771	3.480	4.397	3.499	3.252
Sonstige betriebliche Auf- wendungen	623	655	550	585	1.506
Zinsen und ähnliche Erträge	27	28	20	21	16
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	1.552	1.475	1.383	1.285	1.206
Außerordentliche Aufwen- dungen	112	0	0	0	0
Außerordentliche Erträge	121	0	0	0	0
Gewinn (+); Verlust (-)	+ 104	+ 175	- 368	+ 309	+ 122

Die Position Abschreibungen beinhaltet im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2014 neben planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.828T€ ebenfalls außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 424 T€. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten bei zwei Objekten aufgrund des geplanten Rückbaus.

Ertragskennziffern

1. Leerstandsquote

2010	2011	2012	2013	2014
12,61 %	12,30 %	12,42 %	10,77%	11,05 %

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

2. Wohnraumvergabequote

2010	2011	2012	2013	2014
0,93	0,94	0,86	0,98	0,8

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

2010	2011	2012	2013	2014
21,58 €	21,49 €	19,91 €	29,17 €	25,89 €

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. Aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrates im November 2014 wird das Unternehmen ab 2015 am Hopfenmarkt/Halken zunächst Grundstücke und Teilflächen erwerben, um anschließend mit einer umfassenden Sanierung bzw. Abbruch und Neubau bis 2017/2018 den Verfall des Wohnquartiers im Sanierungsgebiet der Stadt Aschersleben zu beenden. 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.

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 2025 ist nach wie vor die umfassende Umgestaltung eines kompletten Wohngebietes (Wohngebiet Nord). Auch hier erfolgte wiederum im abgelaufenen

Geschäftsjahr der nächste Teilabriss eines Wohnblockes, danach wurde mit der umfassenden Sanierung begonnen, welche in 2015 abgeschlossen wird. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach umgebauten Wohnungen in diesem Gebiet hat das Unternehmen eine Änderung der Umgestaltung des Wohngebietes ins Auge gefasst. Zukünftig werden nicht mehr so viele Wohnungen, wie ursprünglich angedacht, zurückgebaut (Beschluss des Aufsichtsrates vom 24.03.2015).

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 und Chancen 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 sowie städtebaulichen Sanierungsmitteln

Das Wohnungsunternehmen erhält seit dem Jahr 2011 nach der Neuregelung der Abtrittserklärungen die komplette Miete vom Jobcenter. Dadurch sind die Direktzahlungen durch das Jobcenter 2014 auf 1.531 T€ gestiegen (2013 1.381 T€).

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) beeinflussen die Höhe der Mietausfälle auch zukünftig, 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 2014 67 T€ (0,54 % vom Mietensoll) offene Mietforderungen (Einzelwertberichtigungen) mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 24.03.2015 ausgebucht. Des Weiteren erfolgt seit 2000 eine Pauschalwertberichtigung von Mietforderungen. Das Unter-

nehmen schätzt zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein, dass von den Mietschuldnern, die sich per 31.12.2014 mit mehr als sechs Monaten in Rückstand befinden (103 T€), ca. 55 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.

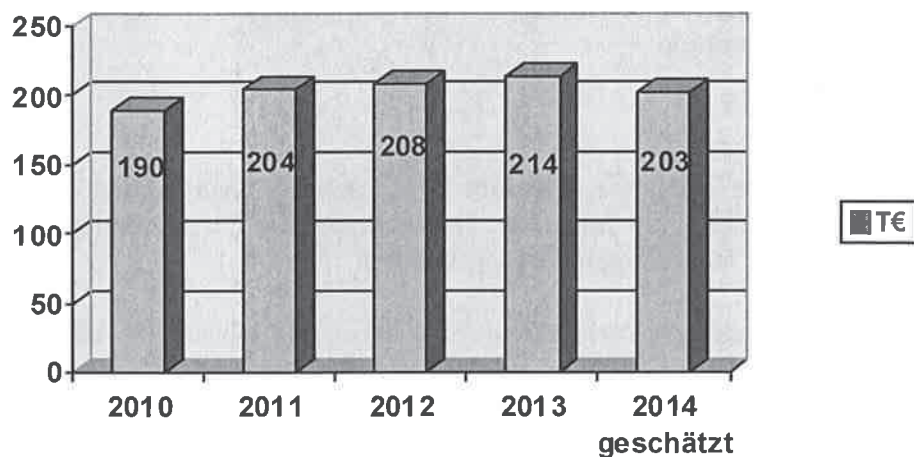
Die intensive Verfolgung bereits abgeschriebener Mietforderungen hat dazu geführt, dass in den letzten fünf Jahren folgende Beträge wieder als Einnahmen verbucht werden konnten:

2010	51,0 T€
2011	49,0 T€
2012	44,6 T€
2013	52,2 T€
2014	43,2 T€

Der Wohnungsleerstand per 31.12.2014 ist hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 10,77 Prozent auf 11,05 Prozent verändert.

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 2014 wird mit einem Ausfall von ca. 203 T€ gerechnet.

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



Das Unternehmen wird sich auch in den folgenden Jahren den Herausforderungen aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung stellen. Der hohe Altersdurchschnitt 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. Verstärktes Augenmerk wird aber auch darauf gesetzt, jungen Leuten, die beruflich in unserer Region tätig sind, gewünschten Wohnraum anzubieten.

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

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. Die jährlich aufgrund der vorliegenden Jahresabschlüsse guten Ratingauswertungen der Banken versetzen das Unternehmen in die Lage, bei Neuabschlüssen von Darlehen und bei Umschuldungen bestehender Darlehen gute Zinskonditionen auszuhandeln.

Aschersleben, 13.03.2015

Adam
Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Adam', written over the printed name 'Adam'.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2014 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 Gesellschaftsvertrages 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 21.05.2015



KWP REVISION GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Michael Kleber
Wirtschaftsprüfer


René Schönfeld
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Aschersleben
Gesellschaftsvertrag:	Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 27.11.2001
Handelsregister:	Amtsgericht Stendal, HR B 107639
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand des Unternehmens ist die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Es ist berechtigt, folgende Aufgaben wahrzunehmen: – Vermietung selbst errichteter oder angemieteter Wohnungen im eigenen Namen; – Bau von Wohnungen im eigenen Namen auf eigene Rechnung; – Errichtung von Wohnungen im eigenen Namen auf fremde Rechnung; – Verwaltung von im eigenen Namen auf eigene oder fremde Rechnung errichteten Wohnungen; – Verwaltung von Wohnungen, die im Eigentum öffentlich-rechtlicher Gebietskörperschaften, insbesondere der Stadt Aschersleben stehen; – Verwaltung von Wohnungen gemäß Wohnungseigentumsgesetz bei selbst erstellten Objekten; – Betreuung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Instandsetzung oder Instandhaltung von Wohnungen für Gebietskörperschaften, insbesondere für die Stadt Aschersleben, Bau, Erwerb und Betrieb von Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen; – Umlegung, Zusammenlegung und Grenzlegung von Grundstücken zu Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen; – Errichtung oder Verwaltung von Bauten für Aufgaben der öffentlichen Verwaltung, insbesondere der Stadt Aschersleben; – Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung von Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen; – Erwerb und Verkauf von Grundstücken; – Errichtung und Verwaltung gewerblicher Räume sowie Vermietung anderer eigener Räume; – Beteiligung an anderen Wohnungsgesellschaften; – Unterhaltung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Gezeichnetes Kapital:	Das Stammkapital beträgt € 1.022.600,00.

Organe	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführung		
Gesellschafter:	Stadt Aschersleben	Anteil	100 %
Geschäftsführung und Vertretung:	Herr Dipl. Ingenieur (FH) Wolfgang Adam ist als alleinvertretungs- berechtigter Geschäftsführer bestellt. Er ist von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit. Einzelprokura ist Frau Diplom-Ingenieur-Ökonom Angelika Humbla, Quenstedt erteilt.		
Größenklasse:	Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die größenklassenabhängigen Erleichterungen werden bei der Aufstellung nicht, bei der Offenlegung jedoch in vollem Umfang in Anspruch genommen.		
Beschlussfassung über den Vorjahresabschluss:	Die Gesellschafterversammlung hat den Vorjahresabschluss am 16.10.2014 festgestellt und über die Verwendung des Jahresergebnisses in der im Jahresabschluss vorgenommenen Form beschlossen. In derselben Gesellschafterversammlung wurde dem Geschäftsführer, Herrn Wolfgang Adam, für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013 sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.		
Finanzamt:	Quedlinburg		
Steuernummer:	117/107/00224		

Wirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft übt ihren Geschäftsbetrieb auf eigenen Geschäftsgrundstücken in Aschersleben aus.

Haus- und Grundstücksverwaltung

Die Gesellschaft verwaltet eigenen Grundstücksbestand und Bestände Dritter.

	31.12.2014		31.12.2013	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	3.005	168.458	3.055	171.463
Gewerbereinheiten	56	6.764	59	6.870
	3.061	175.222	3.114	178.333
Garagen	577		578	
Pkw-Stellplätze	682		649	
Gärten	39		42	
eigener Bestand	4.359	175.222	4.383	178.333
Wohnungen	181	11.266	197	12.067
Gewerbereinheiten	40	9.730	40	9.730
	221	20.996	237	21.797
Garagen	1		5	
fremder Bestand	222	20.996	242	21.797
verwalteter Bestand	4.581	196.218	4.625	200.130

Durch die Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag 31.12.2014 ein eigener Bestand von 4.359 Einheiten bewirtschaftet.

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren insbesondere aus dem Abriss bzw. Teilabriss von Wohngebäuden (59 Einheiten) sowie dem Verkauf (5 Einheiten).

Am 31.12.2014 waren nach den Angaben der Gesellschaft 332 Wohneinheiten und 12 Gewerbereinheiten nicht vermietet.

Wesentliche Kennziffern der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Wohnfläche 31.12.	m ²	168.458	171.463	175.274	177.950	180.267
Nettokaltmiete	€/m ² /Monat	4,33	4,20	4,12	4,08	4,03
Instandhaltungskosten	€/m ² /Jahr	9,61	10,14	10,88	8,75	8,81
Kapitalkosten	€/m ² /Jahr	6,98	7,35	7,74	8,13	8,42
Darlehen	x-fache der Nettokaltmiete	3,3	3,5	3,6	3,6	3,8
Grundstücke mit Wohnbauten	x-fache der Nettokaltmiete	8,8	9,0	9,0	9,1	9,3

Aus der Betreuung Fremder Grundstücksbestände wurden Erlöse von T€ 61 (Vj. T€ 64) abgerechnet. Die Gesellschaft rechnet mit den Eigentümern jährlich die laufenden Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der Grundstücke ab. Die Verwaltungsgebühren werden in der Regel monatlich in Rechnung gestellt.

Personalentwicklung

Die Gesellschaft beschäftigte an den Quartalsstichtagen nachstehende Mitarbeiter:

	I	II	III	IV	Durchschnitt	
					lfd. Jahr	Vorjahr
<u>Geschäftsführung</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Arbeitnehmer i.S.</u>						
<u>des § 267 Abs. 5 HGB</u>						
Prokuristen	1	1	1	1	1	1
kaufmännische Angestellte	24	24	24	24	24	25
technische Angestellte	3	3	3	3	3	2
	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>28</u>
Auszubildende	1	1	1	1	1	1

Zum 31.12.2014 waren 28 Mitarbeiter der Gesellschaft aktiv beschäftigt, 2 Arbeitnehmer befanden sich in der Ruhephase der Altersteilzeit.

Investitionen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft Investitionen von insgesamt T€ 3.327 getätigt. Schwerpunkt waren die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit insgesamt T€ 2.917. Die Modernisierungsmaßnahmen betreffen folgende Objekte.

Objekt / Maßnahme	T€
Staßfurter Höhe 54 - 58	722
Staßfurter Höhe 44 - 50 (Fertigstellung 2015)	523
Liebenwanscher Plan 4 (Neubau)	506
Ramdohrstr. 36, 38	258
V.-Tereschkowa-Str. 2-8	248
G.-A. Bürger-Str. 4 (Fertigstellung 2015)	248
Otto-Lilienthal-Straße 2-8	242
K. Ziolkowski-Str. 28-32	163
weitere Bauvorbereitungskosten	<u>7</u>
	<u><u>2.917</u></u>

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte mit T€ 1.568 aus eigenen Mitteln und mit T€ 1.349 aus der Aufnahme von Darlehen.

Daüber hinaus sind im Berichtsjahr nicht aktivierte Instandhaltungs-, Modernisierungs- sowie Abbruchkosten in Höhe von T€ 1.967 (Vj: T€ 2.172) angefallen. Von den Kosten entfallen T€ 348 (Vj. T€ 434) auf Gebäudeabbrüche. Der Gesellschaft wurden Fördermittel für den Abriss von Wohnungen in Höhe von T€ 117 bewilligt.

**Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der
Geschäftsführung und der geschäftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG**

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 die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde in der Aufsichtsratssitzung am 01.12.2005 beschlossen.

Da nur ein Geschäftsführer bestellt ist, ist ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung nicht erforderlich. Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung ist nicht vorhanden.

Die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Aufgabenverteilung zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung ist sachgerecht.

Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Berichtsjahr fanden vier Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlung statt. Über die Sitzungen wurden Protokolle angefertigt und in der jeweils folgenden Sitzung bestätigt.

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG 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 mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB nicht im Anhang ausgewiesen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten nur eine Aufwandsentschädigung von insgesamt T€ 5, die im Anhang in Summe ausgewiesen wird.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

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

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

Abweichungen zum Organisationsplan haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

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

Die Geschäftsleitung hat Maßnahmen zur Korruptionsprävention ergriffen. Die Dokumentation erfolgt überwiegend in Arbeitsanweisungen insbesondere in den Bereichen Auftragsvergabe und Zahlungsverkehr. Daneben befinden sich Vorkehrungen in der Personalpolitik der Geschäftsführung.

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

Schriftliche Richtlinien und Anweisungen liegen für alle wesentlichen Entscheidungsprozesse vor. Der Ablauf ist, bedingt durch die geringe Betriebsgröße darüber hinaus durch mündliche Regelungen und Anweisungen festgelegt.

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

Die Aufnahme von Darlehen bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Anhaltspunkte, dass die Richtlinien und Arbeitsanweisungen nicht eingehalten werden, haben sich nicht ergeben (vgl. auch Fragenkreis 7 und 9)

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

Die vorhandenen Verträge sind übersichtlich und sachgerecht abgelegt. Eine elektronische Archivierung erfolgt nicht.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

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

Das Planungswesen entspricht grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens. Die Fortschreibung der Daten erfolgt unter Einbeziehung strategischer Risiken und Chancen aus dem Risikomanagement.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

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

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

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

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

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

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

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

- 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 AGW erzielt überwiegend Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes. Durch Sollstellung gemäß den Verträgen in der Mietenbuchhaltung ist ein vollständiger und zeitnaher Einzug der Entgelte gewährleistet.

Gemäß den Arbeitsanweisungen zum Mahnwesen erfolgt bei einem Rückstand von einer Monatsmiete eine Mahnung 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?

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

Das Controlling umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche und entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

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

4. Risikofrüherkennungssystem

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

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

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

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

Die bisher eingeleiteten Maßnahmen sind geeignet, die Risiken, soweit die AGW diese beeinflussen und aus eigener Kraft umsetzen kann, zu begrenzen.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

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

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

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden nach unseren Feststellungen kontinuierlich und systematisch an Änderungen des Geschäftsumfelds und den aktuellen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage angepasst.

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)?
- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- 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?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Mit Ausnahme der im Jahr 2013 abgeschlossenen Forwarddarlehen zur Sicherung des Zinsniveaus bei kurz- und mittelfristig auslaufenden Zinsbindungen, wurden keine derivativen Instrumente oder andere Termin- und Optionsgeschäfte eingesetzt. Es ist nicht beabsichtigt, derivative Finanzinstrumente oder Termingeschäfte zutätigen. Deshalb liegen bezüglich des Einsatzes von Finanzinstrumenten, Termingeschäften, Optionen und Derivaten keine Richtlinien vor.

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?

In Einzelfällen wurden einzelne Mitarbeiter oder externe Prüfer mit der Kontrolle einzelner Bereiche beauftragt. Eine eigenständige Stelle ist aufgrund der Größe des Unternehmens nicht erforderlich.

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

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

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

Im Berichtsjahr wurde eine Mitarbeiterin mit der Prüfung sämtlicher Geschäftsanweisungen beauftragt. Über die Ergebnisse der Prüfung wurde schriftlich an die Geschäftsführung berichtet. Die Geschäftsanweisungen beinhalten auch Maßnahmen zur Funktionstrennung sowie Korruptionsprävention.

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

Eine Abstimmung mit den Abschlussprüfer fand aufgrund des Prüferwechsels nicht statt.

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

Der Bericht über die Prüfung enthält nach unserer Beurteilung keine bemerkenswerten Mängel. Er enthält allerdings die Empfehlung, einige Geschäftsanweisungen inhaltlich anzupassen bzw. zu überarbeiten sowie die Kenntnisnahme der Anweisungen durch die verantwortlichen Mitarbeiter schriftlich zu dokumentieren.

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

Im Jahr 2015 erfolgt eine Überarbeitung der Geschäftsanweisungen, die durch die Innenrevision geprüft und nach Freigabe den Mitarbeitern zur Kenntnis gegeben wird. Die schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme wird durch die Innenrevision überwacht.

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?

Bei unserer Prüfung haben wir keine Rechtsgeschäfte und Maßnahmen festgestellt, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen und für die keine Zustimmung eingeholt wurde.

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

Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans wurden nicht gewährt.

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

gung in Teilmaßnahmen)?

Wir haben keine Maßnahmen festgestellt, die zustimmungsbedürftigen Maßnahmen ähnlich waren, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelt wurden. Wertgrenzen wurden mit Ausnahme für Rechtsstreitigkeiten nicht festgelegt.

- 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 Geschäfte oder Maßnahmen festgestellt, die nicht mit den vorgenannten Anforderungen übereinstimmen.

8. Durchführung von Investitionen

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

Grundsätzlich werden die Investitionen im Rahmen des jährlich aufzustellenden Investitions- und Finanzplanes geplant. Diese Planungen werden dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen der Planung werden 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. Zur Preisermittlung bei Erwerb und Veräußerung von Grundstücken sind Wertgutachten vorgesehen.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionsvorhaben werden laufend überwacht und Abweichungen analysiert. Es erfolgen monatliche Berichte an die Geschäftsführung zum Stand der Investitionsmaßnahmen.

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

Für das Berichtsjahr waren lt. Wirtschaftsplan 2014 Ausgaben für Investitionen einschließlich Rückbau und Abriss von T€ 4.498 geplant. Die Investitionen betrafen überwiegend vorgesehenen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen 2014 betragen insgesamt T€ 5.114 (davon T€ 3.327 aktiviert).

Wesentliche Überschreitungen bei den geplanten und abgeschlossenen Bauvorhaben ergaben sich nicht. Mit dem erst für 2015 geplanten Bauvorhaben Staßfurter Höhe 46-50 wurde bereits 2014 begonnen. Hierdurch ergaben sich Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2014 von T€ 583.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

9. Vergaberegelungen

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

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

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

Die unternehmensinternen Regelungen sehen die Einholung von 3-5 Vergleichsangeboten vor.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat durch mündliche Vorträge und Lageberichte zu den Aufsichtsratssitzungen über die Geschäftsentwicklung des Unternehmens unterrichtet.

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

Die in den Aufsichtsratsprotokollen wiedergegebene Berichterstattung der Geschäftsführung ergibt keinen Grund zur Beanstandung; sie vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

- 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?

Uns sind während unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür bekannt geworden, dass der Aufsichtsrat nicht zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet wurde. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen haben wir nicht festgestellt.

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

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

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

Nach den Ausführungen in den Aufsichtsratsprotokollen war die Berichterstattung ausreichend.

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

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

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemel-

det wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Meldungen über Interessenkonflikte liegen auskunftsgemäß nicht vor.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen im wesentlichen Umfang ist nicht vorhanden. Die Gesellschaft verfügt jedoch über Bestandsimmobilien mit signifikanten Leerständen. Nach Auskünften der Geschäftsführung sollen die Leerstände durch Teilabriss bzw. Rückbau sowie durch Sanierung einzelner Wohnobjekte, die sich nicht mehr veräußern lassen, reduziert werden. Zum 31.12.2014 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 871. Die Geschäftsführung will diese Flächen u.a. im Unternehmen als Entwicklungsflächen für zukünftigen Wohnungsneubau im Bestand behalten.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind weder auffallend hoch noch auffallend niedrig.

- 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?

Bei unserer Prüfung sind uns keine wesentlichen stillen Reserven bekannt geworden.

12. Finanzierung

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

Hinsichtlich der Kapitalstruktur verweisen wir auf unseren Prüfungsbericht Punkt D. III. 1. Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichten im Berichtsjahr aus, die Darlehen planmäßig zu tilgen. Gemäß Wirtschaftsplan sollen die geplanten Modernisierungsmaßnahmen 2015 aus Eigenmitteln sowie Bankdarlehen finanziert werden. In 2015 sind Darlehensaufnahmen von T€ 960 vertraglich gesichert.

- 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 einem 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?

Die Stadt Aschersleben als alleinige Gesellschafterin der AGW ist Mitschuldnerin für die Altschulden i. H. v. T€ 4.557.

Im Berichtsjahr wurden die Altschulden in Höhe von T€ 25 durch Mittel der KfW nach § 6a Altschuldenhilfegesetz getilgt.

Der Gesellschaft wurden zinsverbilligte Investitionsdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau gewährt. Im Berichtsjahr wurden KfW-Darlehen in Höhe von T€ 1.349 abgerufen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Fördermittel in Höhe von T€ 117 für den Abriss von Wohngebäuden ertragswirksam vereinnahmt.

Anhaltspunkte, dass die Auflagen der Fördermittelgeber nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote beträgt am 31.12.2014 61,0%. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung, den Jahresüberschuss in die Gewinnrücklagen einzustellen, ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

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 nicht erstellt. Die AGW erzielt ihr Betriebsergebnis nahezu ausschließlich aus der Vermietung eigener Wohn- und Gewerbeobjekte. Aus dem Verkauf von Grundstücken wurde ein Gewinn von T€ 75 erzielt.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist insbesondere von folgenden einmaligen bzw. periodenfremden Vorgängen geprägt:

- Veränderungen der Ertragswerte der Mietgrundstücke führten zu außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB von T€ 424 (Vj. T€ 675), dem andererseits Erträge aus Wertaufholungen (Zuschreibungen) von T€ 231 (Vj. T€ 179) gegenüberstehen und
- Buchverluste aus dem Abgang von Immobilien und anderen Vermögensgegenständen aufgrund von Verkäufen und Rückbau in Höhe von T€ 438.

Wir verweisen auch auf unsere Darstellung der Ertragslage unter D.III.3.

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

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

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Die Gesellschaft zahlt keine Konzessionsabgaben.

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 Mietobjekte können nicht kostendeckend vermietet werden. Wesentliche Ursachen sind das Wohnungsüberangebot durch die Bevölkerungsentwicklung sowie die Altschuldenproblematik. Das Jahresergebnis wurde durch den Leerstand von Mieteinheiten mit T€ 583 (Vj. T€ 603) belastet. Die Leerstandsquote liegt nach den Berechnungen der Gesellschaft unverändert bei ca. 11% des Wohnungsbestandes zum Bilanzstichtag.

Einzelne verlustbringende Geschäfte mit Bedeutung für die Ertragslage wurden nicht abgeschlossen.

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

Seit 2001 hat die Gesellschaft 979 Wohnungen abgerissen. Gleichzeitig setzt das Unternehmen verstärkte Priorität auf die Sanierung von Wohnobjekten in der Innenstadt von Aschersleben sowie im Neubaugebiet Nord als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklungskonzepts. Der teilweise Rückbau von Wohngebäuden im Plattenbaubereich sowie energieeffiziente Sanierung und Modernisierung des verbleibenden Wohnraumes wird zukünftig vermehrt in den Fokus der Maßnahmen zur Senkung des Leerstandes und Sicherung der Vermögens- und Ertragslage rücken.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?
- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

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

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

A. ANLAGEVERMÖGEN

Die Gesellschaft hat die Entwicklung des Anlagevermögens im Anhang, der dem Bericht in der Anlage I/3 beigefügt ist, dargestellt.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

	€	26.360,62
	Vorjahr: €	29.977,60
	2014	2013
	€	T€
Stand 01.01.	29.977,60	6
Zugänge	4.748,10	31
Abgänge	-6,02	0
planmäßige Abschreibungen	<u>-8.359,06</u>	<u>-7</u>
Stand 31.12.	<u>26.360,62</u>	<u>30</u>

Ausgewiesen werden Softwarelizenzen.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

	€	76.853.627,51
	Vorjahr: €	77.520.067,06
	31.12.2014	31.12.2013
	€	T€
Grundstücke	8.699.264,87	8.875
Gebäude	68.142.669,41	68.621
PKW-Stellplätze	<u>11.693,23</u>	<u>24</u>
	<u>76.853.627,51</u>	<u>77.520</u>

Die Veränderung der Wertansätze durch Zugänge, Abgänge und Abschreibungen ist nachstehend dargestellt.

	2014 €
a) <u>Grundstücke</u>	
Stand 01.01.	8.875.011,84
<u>Zugänge/ Umbuchungen</u>	
Kauf von Grundstücken (Umbuchung aus geleistete Anzahlungen)	25.457,50
<u>Abgänge</u>	
Verkäufe (2 Verkäufe)	-201.204,47
<u>Abschreibungen</u>	0,00
Stand 31.12.	8.699.264,87
b) <u>Wohnbauten</u>	
Stand 01.01.	68.621.440,06
<u>Zugänge / Umbuchungen aus geleistete Anzahlungen</u>	
Modernisierungsmaßnahmen	2.139.125,36
Neubau	564.408,52
Kauf von Gebäuden aus geleisteten Anzahlungen	153.105,28
<u>Abgänge</u>	
Teilabgänge	-513.115,13
Verkäufe von Wohngebäuden	-54.810,96
<u>Abschreibungen</u>	
Normalabschreibungen	-2.574.768,11
außerplanmäßige Abschreibungen	-423.822,76
<u>Zuschreibungen</u>	231.107,15
Stand 31.12.	68.142.669,41
c) <u>Außenanlagen</u>	
Stand 01.01.	23.615,16
<u>Abschreibungen</u>	-11.921,93
Stand 31.12.	11.693,23
a+b+c) Grundstücke mit Wohnbauten	76.853.627,51

Nach den Unterlagen der Gesellschaft werden 168.458 m² Wohnfläche zum 31.12.2014 ausgewiesen. Demnach ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Buchwert von 456 €/m² Nutzfläche (Vj. 452 €/m²).

Zum Bilanzstichtag erfolgt ein Niederstwerttest mittels Ertragswertverfahren. Zur Bewertung werden die im abgeschlossenen Geschäftsjahr erzielten Nettokaltmieten abzüglich der Aufwendungen für die Verwaltung und der laufenden Instandhaltung nach Erfahrungswerten bzw. den Pauschalen der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzt. Der hieraus ermittelte Reinertrag wird über die geschätzte Restnutzungsdauer kapitalisiert. Der Kapitalzinsfuß beträgt 3% (Vj. 4%). Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer wird die Abrissplanung berücksichtigt.

Neben den Normalabschreibungen wurden in den vergangenen Jahren außerplanmäßige Abschreibungen auf den Bestand zum 31.12.2014 von insgesamt T€ 1.043 aufgrund gesunkener Ertragswerte vorgenommen. Im Jahr 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 424 auf die Wohnbauten vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von T€ 231.

2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	2.653.551,18
	Vorjahr:	€	2.857.052,43

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
Gewerblich genutzte Grundstücke (Vermietung)	2.176.057,78	2.325
Geschäftsgrundstück (Eigennutzung)	469.774,96	523
Garagen	7.718,44	9
	<u>2.653.551,18</u>	<u>2.857</u>

Die Restbuchwerte entwickelten sich wie folgt:

	2014 €	2013 T€
Stand 01.01.	2.857.052,43	2.907
Zugänge	0,00	77
Zuschreibungen	0,00	74
planmäßige Abschreibungen	<u>-203.501,25</u>	<u>-201</u>
Stand 31.12.	<u>2.653.551,18</u>	<u>2.857</u>

3. Grundstücke ohne Bauten	€	870.603,36
	Vorjahr: €	849.098,09
	2014	2013
	€	T€
Stand 01.01.	849.098,09	874
Umbuchungen aus geleistete Anzahlungen(Kauf)	21.505,27	0
Abgänge	0,00	-25
außerplanmäßige Abschreibungen	0,00	0
Stand 31.12.	870.603,36	849

Ausgewiesen werden zum 31.12.2014 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 55.730 m².

4. technische Anlagen und Maschinen	€	25.772,99
	Vorjahr: €	27.241,13
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	104.866,86
	Vorjahr: €	110.666,75
	31.12.2014	31.12.2013
	€	T€
Fahrzeuge	59.317,74	59
EDV-Anlage	21.774,14	28
Geschäftsausstattung	12.401,59	12
Geringwertige Wirtschaftsgüter (150 bis 1000 Euro (netto))	11.373,39	12
	104.866,86	111

Die Zugänge (T€ 43) des Berichtsjahres betreffen mit T€ 33 Fahrzeuge, T€ 4 Geschäftsausstattung, T€ 3 Serversystem und T€ 3 GWG.

Die Abgänge (T€ 3) betreffen Computertechnik (Drucker). Es handelt sich um Verschrottungen. Verkauft wurde ein PKW (T€ 35).

6. Anlagen im Bau	€	833.584,91
	Vorjahr: €	482.003,87
	31.12.2014	31.12.2013
	€	T€
Steißfurter Höhe 44-50	557.113,01	0
August-Bürger-Str. 4	276.471,90	0
Steißfurter Höhe 52-58	0,00	482
	833.584,91	482

Ausgewiesen werden Modernisierungsmaßnahmen, die nach den handelsrechtlichen Bilanzierungsregeln zu nachträglichen Herstellungskosten führen. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Bauvorhaben wurden zu den Grundstücken mit Wohnbauten umgegliedert.

7. Bauvorbereitungskosten	€	7.447,02
	Vorjahr: €	145.782,26

Die Bauvorbereitungskosten betreffen die Objekte K. Ziolkowski Str. 10-14 und Hopfenmarkt 22-23. Ausgewiesen werden die Erstellung von Unterlagen für energetische Maßnahmen.

8. Geleistete Anzahlungen	€	361.790,99
	Vorjahr: €	200.068,05

Die geleisteten Anzahlungen betreffen das Objekt "Schuhstieg 8". Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt am 01.01.2015.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Anzahlungen wurden nach dem Nutzen- und Lastenwechsel in Höhe von T€ 178 in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten und mit T€ 22 in den Posten Grundstücke ohne Bauten umgebucht.

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen	€	265.500,00
	Vorjahr: €	265.500,00

Die Gesellschaft hält 50 % der Anteile an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (PGA). Neben dem Stammkapital in Höhe von T€ 25,0 zahlte die AGW T€ 240,5 in die Kapitalrücklage.

Die PGA weist im März 2015 für das Geschäftsjahr 2014 ein vorläufiges Jahresergebnis von T€ 13 aus. Das Eigenkapital zum 31.12.2014 beträgt demnach vorläufig T€ 551.

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

1. <u>Unfertige Leistungen</u>	€	3.247.533,08
	Vorjahr: €	3.437.283,17

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2014. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter von T€ 3.546 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	€	173.969,92
	Vorjahr: €	179.579,15
	31.12.2014	31.12.2013
	€	T€
Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	210.906,98	161
Forderungen - sonstige Mietverträge	9.930,20	11
Forderungen aus Verpachtung (Stellplätze/Garagen)	8.132,74	8
Pauschalwertberichtigung	-55.000,00	0
	173.969,92	180

Die Forderungen wurden zum Bilanzstichtag durch Saldenlisten nachgewiesen.

Im Berichtsjahr wurde eine pauschale Einzelwertberichtigung nach Risikoklassen ermittelt:

Risikoklassen	Forderungen		Wertberichtigung
	T€	%	T€
I. Forderungen älter als 6 Monate	45	30	14
II. Forderungen älter als 12 Monate	58	70	41
	103		55

Zu den im Vorjahr gebildeten Einzelwertberichtigung (T€ 40) wurden im Berichtsjahr 2014 T€ 15 zugeführt. Darüber hinaus wurden Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von T€ 69 (Vj. T€ 68) ausgebucht.

2. sonstige Vermögensgegenstände	€	582.059,61
	Vorjahr: €	567.294,14

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen:

	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
Forderungen aus Fördermitteln/Zuschüssen	246.870,00	329
Wertberichtigung auf Fördermittel	-152.640,00	0
Forderung aus Rückdeckungsversicherung	217.651,00	191
Forderungen aus Rechnungslegung	14.476,90	12
Forderungen gegenüber Finanzamt	6.949,75	9
übrige Forderungen	<u>248.751,96</u>	<u>27</u>
	<u>582.059,61</u>	<u>567</u>

Die Forderungen an das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt betreffen Fördermittel im Rahmen des Stadtumbau-Ost für die Maßnahme "BG VI / Nord 1, Königsauer Viertel" mit einer Laufzeit bis 2017.

Für bisher nicht erbrachte Teilabrissmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbau-Ost wurden die Forderungen aus dem Bewilligungsbescheid anteilig wertberichtigt (T€ 153).

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung dienen der Finanzierung von Pensionsverpflichtungen gegenüber drei Mitarbeitern. Die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen wurden an die Pensionsberechtigten nicht verpfändet.

Die übrigen Forderungen enthalten im Wesentlichen Forderungen aus den Jahresverbrauchsberechnungen der Versorger (T€ 237) sowie Weiterberechnungen (T€ 11).

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	583.623,58
	Vorjahr: €	1.041.140,96

Die Guthaben setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
Bankguthaben	581.992,11	1.041
Kasse	939,82	0
Postwertzeichen	691,65	0
	<u>583.623,58</u>	<u>1.041</u>

Die ausgewiesenen Bankguthaben sind durch gleichlautende Saldenbestätigungen oder Kontoauszüge der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag nachgewiesen, die Kassenbestände durch die Kassenbücher.

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	€	3.315,99
	Vorjahr: €	3.701,07

D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	€	128.053,00
	Vorjahr: €	108.570,75

	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
Aktivwert Deckungsvermögen	380.791,00	339
Pensionsverpflichtung	<u>-252.738,00</u>	<u>-230</u>
	<u>128.053,00</u>	<u>109</u>

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Der Rückstellungsbetrag wurde unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich zukünftiger Rentenentwicklung ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung wurden ein Rechnungszinssatz p.a. von 4,53 % und ein Rententrend p.a. von 1,00 % zugrunde gelegt.

Zum 31.12.2014 bestehen folgende Pensionsverpflichtungen und Verrechnungen mit Ansprüchen

aus Rückdeckungsversicherungen:

Pensionsverpflichtungen	Rückdeckungsversicherung	Saldierung	Ausweis
€	€		
252.738,00	380.791,00	ja	Aktiva Posten D
<u>207.048,00</u>	<u>217.651,00</u>	nein	Passiva C.1 / Aktiva B.II.2
459.786,00	598.442,00		

Eine Saldierung der Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung mit den Pensionsverpflichtungen setzt voraus, dass die Ansprüche wirksam an den Pensionsberechtigten verpfändet sind.

A. EIGENKAPITAL

I.	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	€	1.022.600,00
		Vorjahr: €	1.022.600,00

II.	<u>Kapitalrücklage</u>	€	12.401.953,85
		Vorjahr: €	12.401.953,85

III. Gewinnrücklagen

1.	<u>Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 des D-Markbilanz-</u> <u>gesetzes</u>	€	25.619.042,21
		Vorjahr: €	25.619.042,21

2.	<u>Andere Gewinnrücklagen</u>	€	12.362.276,51
		Vorjahr: €	12.053.239,37

		€	
Stand 01.01.2014			12.053.239,37
Jahresergebnis Vorjahr			<u>309.037,14</u>
Stand 31.12.2014			<u>12.362.276,51</u>

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 16.10.2014 wurde der Jahresüberschuss 2013 in die "Anderen Gewinnrücklagen" eingestellt.

IV.	<u>Jahresüberschuss</u>	€	122.120,80
		Vorjahr: €	309.037,14

	<u>Summe Eigenkapital</u>	€	51.527.993,37
		Vorjahr: €	51.405.872,57

B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN	€	1.377.462,38
Vorjahr:	€	1.431.480,49

Die erhalten Investitionszulagen werden über die Nutzungsdauer der nach dem Investitionszulagen-gesetz begünstigten Investitionen aufgelöst. Der jährliche Auflösungsbetrag (T€ 54) wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

C. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Ver- pflichtungen	€	207.048,00
Vorjahr:	€	188.530,00

Die Rückstellung betrifft drei Mitarbeiter. Zur Finanzierung der Pensionszusagen wurden sieben Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Aktivwert (T€ 218) wird unter den sonstigen Ver-mögensgegenständen(Aktiva B II. .2.) ausgewiesen.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Der Rückstel-lungsbetrag wurde unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich zukünftiger Rentenentwick-lung ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung wurden ein Rechnungszinssatz p.a. von 4,53 % und ein Ren-tentrend p.a. von 1,00 % zugrunde gelegt.

2. sonstige Rückstellungen	€	235.033,00
Vorjahr:	€	249.237,00

Art der Rückstellung	01.01.2014 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2014 €
Altersteilzeitverpflichtungen	334.487,00	89.172,00	47.009,00	129.980,00	328.286,00
abzgl. Deckungsvermögen	-140.000,00	0,00	0,00	-8.003,00	-148.003,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	30.000,00	30.000,00	0,00	30.000,00	30.000,00
Aufbewahrungspflichten	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Summe Rückstellungen	249.237,00	119.172,00	47.009,00	151.977,00	235.033,00

Altersteilzeitverpflichtungen

Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde gemäß einem Gutachten der TPC Betriebli-ches Vorsorgemanagement GmbH vom 30.01.2015 gebildet. Die Rückstellung umfasst die Bar-

werte für den Erfüllungsrückstand (T€ 120), die Aufstockungszahlungen (T€ 124) und den Sonderbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung (T€ 85) für drei Mitarbeiter in der Arbeitsphase und zwei Mitarbeiter in der Freistellungsphase.

Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachten unter Verwendung eines Zinssatzes von 3,25 %, eines Gehaltstrends von 2% sowie den "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck.

Die Rückstellung wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzversicherung nach § 8a Alterteilzeitgesetz T€ 149 saldiert (Deckungsvermögen).

D. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				€	29.107.585,23
			Vorjahr:	€	30.287.037,28
	31.12.2013 €	Aufnahmen €	Tilgungen €	31.12.2014 €	
Freie Kapitalmarktmittel	19.435.279,15	0,00	1.199.184,48	18.236.094,67	
KFW-Darlehen	5.180.428,30	1.349.046,88	257.606,01	6.271.869,17	
Altschulden	5.397.205,10	0,00	840.127,60	4.557.077,50	
Rückständige Zins- und Tilgungsleistungen	274.124,73	0,00	231.580,84	42.543,89	
	30.287.037,28	1.349.046,88	2.528.498,93	29.107.585,23	

Im Berichtsjahr betrug der Zinsaufwand T€ 1.176.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang der Gesellschaft angegeben.

Die Aufnahmen betreffen Darlehen zur Modernisierung und Sanierung von Wohngrundstücken in Höhe von T€ 1.349.

Die Tilgungen enthalten mit T€ 26 Altschuldenhilfe nach § 6a AHG. Demnach belaufen sich die planmäßigen Tilgungen der Darlehen auf T€ 2.271.

2. Erhaltene Anzahlungen	€	3.546.137,60
	Vorjahr: €	3.594.442,33
	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	1.643.998,01	1.693
Erhaltene Anzahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten	1.902.139,59	1.901
	3.546.137,60	3.594

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	241.693,05
	Vorjahr: €	209.367,42
	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	240.743,05	209
Kautionen (Sonstige)	950,00	0
	241.693,05	209

Die Verbindlichkeiten sind durch Saldenlisten nachgewiesen und setzen sich aus vorausgezahlten Mieten (Januar 2015) sowie Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zusammen.

4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	€	2.513,19
	Vorjahr: €	332,00
5. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	€	461.979,18
	Vorjahr: €	438.154,34
	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	453.892,98	429
Verbindlichkeiten - Sicherheitseinbehalte	8.086,20	9
	461.979,18	438

Die Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten nachgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (März 2015) waren Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 133 noch nicht bezahlt.

6. Sonstige Verbindlichkeiten	€	14.215,62
	Vorjahr: €	20.573,05
	31.12.2014	31.12.2013
	€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	13.144,65	21
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmer	1.031,47	0
übrige	39,50	0
	14.215,62	21

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt beinhalten die Lohnsteueranmeldung für den Monat Dezember 2014.

1. Umsatzerlöse

a)	<u>aus der Hausbewirtschaftung</u>	€	11.953.227,92
	Vorjahr:	€	11.758.258,05
		2014 €	2013 T€
	Sollmieten	8.747.494,72	8.651
	Umlagen	3.428.886,73	3.342
	Pacht für Garagen und Stellplätze, sonstige	107.039,78	127
	Erlösschmälerungen	<u>-330.193,31</u>	<u>-361</u>
		<u>11.953.227,92</u>	<u>11.758</u>
b)	<u>aus Betreuungstätigkeit</u>	€	60.851,15
	Vorjahr:	€	63.535,00

2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken sowie unfertigen Leistungen

a)	<u>Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	€	189.750,09
	Vorjahr:	€	-90.528,27

Ausgewiesen wird die Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten (vgl. Text Aktiva B. I.).

3.	<u>Gesamtleistung</u>	€	11.824.328,98
	Vorjahr:	€	11.912.321,32

4. Sonstige betriebliche Erträge	€	1.118.700,31
	Vorjahr: €	1.161.198,69
	2014 €	2013 T€
Erträge aus Anlageverkäufen	349.705,88	45
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	231.107,15	179
Fördermittel/Zuschüsse	116.899,80	462
Erträge aus Auflösung von Investitionszulagen	54.018,11	54
Erträge aus Versicherungen/Bürgschaften	51.892,37	86
Erträge aus Rechnungslegung (ohne USt)	50.995,82	49
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	47.009,00	0
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	43.155,98	58
Vermietung - Gästewohnungen	37.894,77	34
Erträge (sonstige Verträge/Rechnungen) mit USt	32.029,94	21
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	25.691,73	47
Erträge aus früheren Jahren	19.437,30	34
Erlöse aus Skonto-Erträgen	12.283,85	19
Erträge aus Erstattungen Lohn/Gehalt	0,00	10
sonstige	<u>46.578,61</u>	<u>61</u>
	<u>1.118.700,31</u>	<u>1.161</u>

Durch den Verkauf von bebauten Grundstücken wurden Erlöse von T€ 350 erzielt, denen Restbuchwerte von T€ 275 sowie Veräußerungskosten gegenüberstehen.

Im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-Ost wurden der Gesellschaft die Rückbaukosten bis max 60,00 € je m² abgerissener oder zurückgebauter Wohnfläche erstattet. Im Berichtsjahr wurde der Abriss des Gebäudes J.-Resnik Str. 1 - 4 gefördert.

Die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten entfallen mit T€ 26 auf eine Teilentlastungszahlung der Kreditanstalt für Wiederaufbau gemäß Altschuldenhilfegesetz.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren aus der Auflösung eines Altersteilzeitvertrags.

Der AGW wurde mit Bescheid vom 10.03.2005 ein Entlastungsbetrag nach § 6a AHG i.V.m. § 1 AHGV in Höhe von T€ 2.958,00 gewährt. Gemäß Sanierungskonzept der AGW sollen 783 Wohneinheiten mit 41.924 m² Wohnfläche (§ 4 AHG) bis zum 31.12.2013 abgerissen oder zurückgebaut werden. Im Berichtsjahr wurde die Gesellschaft auf der Grundlage der Abrufe 2014 um T€ 26 Alt-schulden entlastet.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a)	<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	€	5.247.198,27
	Vorjahr:	€	5.625.680,18
		2014 €	2013 T€
	Heiz-und Warmwasserkosten	1.836.148,39	2.081
	Betriebskosten	1.432.706,62	1.368
	Instandhaltungskosten	1.618.977,43	1.739
	Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	347.969,34	434
	sonstige Aufwendungen	<u>11.396,49</u>	<u>5</u>
		<u>5.247.198,27</u>	<u>5.626</u>

Die Betriebs- und Heizungskosten (einschließlich Grundsteuern) in Höhe von T€ 3.248 wurden bei den Vorräten (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen im Wesentlichen auf laufende Instandhaltung, Wartung und Reparatur (T€ 1.439; Vj. T€ 1.484), auf Baunebenkosten (T€ 35; Vj. T€ 27), auf Gebühren (T€ 22; Vj. T€ 8), auf Entsorgung und Beräumung (T€ 11; Vj. T€ 25) und Materialerstattung und Mängelbeseitigung (T€ 8; Vj. T€ 2).

Im Berichtsjahr wurden drei Häuser abgerissen. Die Aufwendungen entfallen mit T€ 348 auf die Abrisskosten der Objekte Liebenwahnsher Plan 4 (T€ 36), Staßfurter Höhe 44-50 (T€ 182) und J.-Resnik-Str. 1-4 (T€ 72). Zusätzlich wurde eine Scheune in der Karlstraße/Luisenpromenade abgerissen (T€ 58).

b)	<u>Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</u>	€	8,81
	Vorjahr:	€	12,78

Bei den Aufwendungen handelt es sich um Kopierkosten von objektbezogenen Unterlagen.

6. Personalaufwand

a)	Löhne und Gehälter	€	1.106.067,73
		Vorjahr: €	1.259.526,81

Der Rückgang des Personalaufwands gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus geringeren Zuführungen zur Altersteilzeitrückstellung.

b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	€	276.418,03
		Vorjahr: €	299.395,33

	2014 €	2013 T€
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	244.046,01	275
Aufwendungen für Altersvorsorge (Pensionskasse)	22.515,31	25
Berufsgenossenschaft/Unfallkasse	3.605,28	4
Zuführungen Rückstellungen und Deckungsvermögen	<u>6.251,43</u>	<u>-4</u>
	<u>276.418,03</u>	<u>299</u>

7. Abschreibungen

a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€	3.252.442,30
		Vorjahr: €	3.498.550,77

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude von T€ 424 (Vj. T€ 675).

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	1.506.368,69
	Vorjahr: €	585.314,82
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Restbuchwerte aus Anlagenabgängen	787.895,28	30
Abschreibungen auf Forderungen	236.693,80	69
Spenden	112.587,74	104
Unternehmenswerbung	50.276,74	53
Rechts- und Beratungskosten	44.072,58	41
Wartung Geschäftsausstattung und EDV	43.503,53	44
Raumkosten und Instandhaltung -Geschäftsstelle	40.628,09	47
Aufwendungen- sonstige Vermietung	25.725,17	11
Aufwendungen aus früheren Jahren	23.573,39	14
Büromaterial und Bücher	18.976,98	22
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	18.636,13	24
Büro-, Personen-, Sachversicherung	15.504,63	7
Telefon und Porto	15.451,37	12
Beiträge	13.858,96	16
Aufwendungen für Bewirtung	8.594,69	24
Aufwendungen Aufsichtsrat	7.896,35	5
Kosten des Zahlungsverkehrs	6.518,34	20
Sonstige Personalkosten	6.467,36	15
Materialverbrauch	4.357,17	5
Aufwendungen für Geschäftsunterlagen	426,63	0
Sonstige Aufwendungen	<u>24.723,76</u>	<u>21</u>
	<u>1.506.368,69</u>	<u>585</u>

Die Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens beinhalten den Teilabgang vom Gebäude Staßfurter Höhe 44-50 (T€ 513) und den Abgang für das Gebäude Liebenwahnscher Plan 4 (T€ 55) aufgrund des Rückbaus bzw. Abrisses, die Restbuchwerte aus dem Abgang von Grund und Boden J.-Resnik Str. 1-4 (T€ 175) und Über den Steinen 32 (T€ 26) sowie den Abgang von Geschäftsausstattung (T€ 19) aufgrund des Verkaufs der Anlagegegenstände. Aus den Verkäufen wurden Erlöse von T€ 350 erzielt.

In den Abschreibungen auf Forderungen werden Wertberichtigungen auf bewilligte Fördermittel für bisher nicht erbrachte Teilabrissmaßnahmen Kopernikusstr. 7-17 (T€ 153), Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen (T€ 15) sowie Ausbuchung von Mietforderungen (T€ 69) ausgewiesen.

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	16.277,54
	Vorjahr: €	20.763,30
	2014 €	2013 T€
Zinserträge	10.298,96	16
Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen	<u>5.978,58</u>	<u>5</u>
	<u>16.277,54</u>	<u>21</u>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	1.206.196,69
	Vorjahr: €	1.285.498,41
	2014 €	2013 T€
Darlehenszinsen	1.176.208,69	1.260
sonstige Zinsen	<u>29.988,00</u>	<u>26</u>
	<u>1.206.196,69</u>	<u>1.285</u>
Die sonstigen Zinsen enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Aufzinsungen der Alterszeit- und Pensionsrückstellungen.		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€	364.606,31
	Vorjahr: €	540.304,21
12. sonstige Steuern	€	242.485,51
	Vorjahr: €	231.267,07
	2014 €	2013 T€
Grundsteuern	231.630,61	230
übrige	<u>10.854,90</u>	<u>1</u>
	<u>242.485,51</u>	<u>231</u>
13. Jahresüberschuss	€	122.120,80
	Vorjahr: €	309.037,14

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 Fehlschlagen 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 § 323 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) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist 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 nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit 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:

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) 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.