



BERICHT

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2015

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015

der

Ascherslebener Gebäude- und

Wohnungsgesellschaft mbH

Aschersleben

כבר ברור לנו כי המסמך הזה הוא חלק מהארכיון של משרד המשפטים, והוא נמצא במקום זה כדי לשמור עליו ולתמוך בו. אין צורך להוסיף פרטים נוספים.

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 31.12.2015	I
Bilanz zum 31.12.2015	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2015 bis 31.12.2015	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2015	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	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

Die Aufsichtsratsvorsitzende der

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

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

beauftragte uns auf der Grundlage des Beschlusses des Aufsichtsrates zur Wahl des Abschlussprüfers am 25.06.2015, den Jahresabschluss zum 31.12.2015 der AGW unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

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

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 nach dem 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

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichtserstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Unsere Stellungnahme geben wir auf Grund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zu Grunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Die von uns geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren, also die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht, sowie alle Unterlagen, wie Planungsrechnungen, Verträge, Protokolle und Berichterstattungen an Gremien, die wir im Rahmen unserer Prüfung herangezogen haben.

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 2015 wurden 21,19 €/m² (Vorjahr: 25,89 €/m²) in die Instandhaltung und Sanierung von Wohngebäuden investiert. Es erfolgten insbesondere energetische Sanierungen und Komplettanierungen des Bestandes. Von der Stadt Aschersleben wurden im Berichtsjahr wiederum bebaute Grundstücke erworben.

Zum 31.12.2015 werden von der Gesellschaft 2.966 eigene Wohnungen verwaltet. Dies entspricht einem Rückgang von 39 Wohnungen gegenüber dem 31.12.2014. Der Rückgang entfällt im wesentlichen auf die Zusammenlegung von Einraumwohnungen zu Zweiraumwohnungen sowie auf einem Teilrückbau.

Das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 588 (Vj. T€ 122) abgeschlossen.

Im Jahr 2015 erzielte die Gesellschaft für den vermietbaren Wohnungsbestand eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,55 €/m² (Vj.: 4,47 €/m²). Nachgefragt werden insbesondere voll sanierte Wohnungen, vorrangig im mittleren und oberen Preissegment.

Die Nachfrageentwicklung nach Wohnungen hatte auch positive Effekte auf die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen. Zum 31.12.2015 waren 280 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote sank von 11,1% auf 9,4%.

Die Steigerung des Mietniveaus und der Vermietungsquote führten auch zu einer Erhöhung der Ertragswerte der Grundstücke. Bei sieben Objekten konnten Zuschreibungen von T€ 447 (Vj. T€ 231) aufgrund gestiegener Ertragswerte vorgenommen werden.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2015 T€ 52.116 (31.12.2014 T€ 51.528).

Das Anlagevermögen ist ausreichend langfristig finanziert. Das Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Sollmieten betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 40,7% (Vj. 39,4%).

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert.

Alle Zahlungsverpflichtungen erfolgten bei Fälligkeit. Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

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

Wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft haben der demographische Wandel der Bevölkerung sowie die Verringerung der Förderung für Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen.

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.

Die Gesellschaft wird auch in den nächsten Jahren ihre Objektstrategie fortsetzen und insbesondere in innerstädtische Wohnquartiere (Sanierungsgebiet) sowie in die Umgestaltung gut nachgefrag-

ter Wohngebiete investieren. Die mittelfristig notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sollen unter Nutzung des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus sowie durch die Ausschöpfung der noch vorhandenen Förderungsmöglichkeiten schneller umgesetzt werden.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und Risiken, die die wirtschaftliche Entwicklung wesentlich beeinträchtigen werden als gering eingeschätzt.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung ist die Gesellschaft auch weiterhin in der Lage ihre satzungsmäßigen Aufgaben, insbesondere durch die Aufwertung des Kernstadtbereichs, zu erfüllen. Die Beiträge der Gesellschaft zur erfolgreichen Umsetzung des InStEK der Stadt Aschersleben dienen auch der Wert- und Substanzerhaltung des eigenen Grundvermögens.

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 08.04.2016 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 31.12.2015 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 31.12.2015 unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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 2016 in den Geschäftsräumen der AGW und in unseren Geschäftsräumen durchgeführt. Wir haben Art und Umfang der Prüfung, soweit nicht aus nachstehendem Bericht ersichtlich, in unseren Arbeitsunterlagen festgehalten.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31.12.2014. Der Jahresabschluss wurde vom Gesellschafter am 17.10.2015 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2014 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,
- 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 Kundenstruktur 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 31.12.2015 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 31.12.2015 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 31.12.2015 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 31.12.2015 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 Niederwerttests 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€ 147 (Vorjahr: T€ 424) auf ein im Anlagevermögen ausgewiesenes Gebäude aufgrund des geplanten Rückbaus. Aufgrund gestiegener Ertragswerte wurden bei sieben Grundstücken, Wertaufholungen (Zuschreibungen) in Höhe von T€ 447 vorgenommen.

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.

	31.12.2015		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
<u>lang- und mittelfristiges Vermögen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	76.735	93,5	76.854	92,1	-119	-0,2
Andere Grundstücke	<u>3.315</u>	<u>4,0</u>	<u>3.524</u>	<u>4,2</u>	<u>-209</u>	<u>-5,9</u>
Grundstücksbestand	80.050	97,5	80.378	96,3	-328	-0,4
übriges Anlagevermögen	972	1,2	1.624	1,9	-652	-40,1
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	<u>130</u>	<u>0,2</u>	<u>346</u>	<u>0,4</u>	<u>-216</u>	<u>-62,4</u>
	<u>81.152</u>	<u>98,9</u>	<u>82.348</u>	<u>98,6</u>	<u>-1.196</u>	<u>-1,5</u>
<u>kurzfristiges Vermögen</u>						
Forderungen und sonstige Aktiva	265	0,3	542	0,7	-277	-51,1
Flüssige Mittel	<u>668</u>	<u>0,8</u>	<u>584</u>	<u>0,7</u>	<u>84</u>	<u>14,4</u>
	<u>933</u>	<u>1,1</u>	<u>1.126</u>	<u>1,4</u>	<u>-193</u>	<u>-17,1</u>
	<u>82.085</u>	<u>100,0</u>	<u>83.474</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.389</u>	<u>-1,7</u>
Kapitalstruktur						
<u>Eigene Mittel</u>						
Eigenkapital	52.116	63,5	51.528	61,7	588	1,1
<u>Lang- und mittelfristiges Fremdkapital</u>						
Pensionsrückstellungen	4	0,0	207	0,2	-203	-98,1
Bankverbindlichkeiten	25.038	30,5	26.612	31,9	-1.574	-5,9
passivierte Investitionszuschüsse / Sonderposten	<u>1.323</u>	<u>1,6</u>	<u>1.377</u>	<u>1,7</u>	<u>-54</u>	<u>-3,9</u>
	<u>26.365</u>	<u>32,1</u>	<u>28.196</u>	<u>33,8</u>	<u>-1.831</u>	<u>-6,5</u>
<u>kurzfristiges Fremdkapital (bis zu einem Jahr)</u>						
Rückstellungen	359	0,4	235	0,3	124	52,8
Bankverbindlichkeiten	2.377	2,9	2.496	3,0	-119	-4,8
übrige Verbindlichkeiten	<u>868</u>	<u>1,1</u>	<u>1.019</u>	<u>1,2</u>	<u>-151</u>	<u>-14,8</u>
	<u>3.604</u>	<u>4,4</u>	<u>3.750</u>	<u>4,5</u>	<u>-146</u>	<u>-3,9</u>
	<u>82.085</u>	<u>100,0</u>	<u>83.474</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.389</u>	<u>-1,7</u>

In der vorstehenden Darstellung der Vermögenslage wurden die auf die noch abzurechnenden Betriebskosten von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen (T€ 3.382; Vj. T€ 3.546) mit den unter den Vorräten ausgewiesenen noch abzurechnenden Betriebskosten (T€ 3.267; Vorjahr T€ 3.248) saldiert.

Der **Grundstücksbestand** der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

	m ²	Buchwert T€
mit Wohnbauten bebaute Grundstücke	321.124	8.772
Wohngebäude mit einer Nutzfläche von	170.919	<u>67.962</u>
Wohngrundstücke		76.735
Gewerbegrundstücke mit einer Nutzfläche von	3.918	2.046
Verwaltungsgebäude einschließlich Grundstück (Nutzfläche)	947	417
Grundstücke ohne Bauten	54.686	<u>852</u>
		<u><u>80.050</u></u>

Die Veränderung der Restbuchwerte der **Wohngrundstücke** um T€ -119 auf T€ 76.735 ergibt sich aus folgender Übersicht:

	Mietfläche m ²	Buchwerte T€
Werte zum 01.01.	171.304	76.854
Zugänge / Umbuchungen		
Modernisierungsmaßnahmen	77	2.000
Kauf (1 Gebäude)	699	429
Abgänge / Umbuchungen		
Verkäufe (1 Grundstück)	-431	-15
Teilabriss / Umbuchung Anlagen im Bau (1 Objekt)	<u>-730</u>	<u>-239</u>
	170.919	79.029
Zu- und Abschreibungen		
planmäßige Abschreibungen		-2.593
Zuschreibung aufgrund gestiegener Ertragswerte (7 Objekte)		446
Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (1 Objekt)		<u>-147</u>
Werte zum 31.12.		<u>76.735</u>

Das **übrige Anlagevermögen (T€ 972)** beinhaltet im Wesentlichen geleisteten Anzahlungen auf einen Grundstückserwerb (T€ 213), Anlagen im Bau (T€ 299) und die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (T€ 266).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2015 98,9%. Das Eigenkapital deckt das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen zu 64,2%. Unter Einbeziehung der Sonderposten und des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals ergibt sich eine fristenkongruente Finanzierungsquote von 96,7%.

Die Veränderung des **Eigenkapitals** um T€ 588 auf T€ 52.116 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2015 (T€ 588).

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€ 27.415, Vj. T€ 29.108) verminderten sich um T€ 1.692. Der Aufnahme von Modernisierungsdarlehen in Höhe von T€ 958 standen planmäßige Tilgungen von T€ 2.543 und Sondertilgungen (T€ 107) gegenüber.

Zum 31.12.2015 stehen den voraussichtlich innerhalb eines Jahres fälligen Verpflichtungen (unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung) von € 3,6 Mio. flüssige Mittel und Forderungen von € 0,9 Mio. gegenüber. Die Unterdeckung des "Working capital" (Nettoumlaufvermögen) von € 2,7 Mio. ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

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 (€ 2,4 Mio.) 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 31.12.2015 denen des Vorjahresstichtages gegenübergestellt.

	31.12.2015	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
kurzfristige Vermögensgegenstände		
liquide Mittel	668	584
Forderungen bis zu einem Jahr	<u>265</u>	<u>542</u>
	<u>-----933</u>	<u>-----1.126</u>
kurzfristige Fremdmittel		
Bankverbindlichkeiten	2.377	2.496
Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter abzgl. noch abzurechnender Betriebskosten	115	299
übrige Verbindlichkeiten	753	720
kurzfristige Rückstellungen	<u>359</u>	<u>235</u>
	<u>-----3.604</u>	<u>-----3.750</u>
Liquidität 3. Grades / working capital	<u>-----2.671</u>	<u>-----2.624</u>

Die kurzfristigen **Rückstellungen** des Vorjahres (T€ 235) wurden mit T€ 89 in Anspruch genommen. Die Neuzuführungen zu den Rückstellungen betragen T€ 212. Die Neuzuführungen betreffen die Rückstellungen für Altersteilzeit (T€ 182) und für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 30).

2. Finanzlage

	<u>2015</u> T€	<u>2014</u> T€
Operativer Bereich		
Jahresüberschuss	588	122
Saldo aus Zu- und Abschreibungen	2.535	3.021
Auflösung Sonderposten	-54	-54
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-204	19
Buchgewinne /-verluste aus Anlagenabgängen	<u>-19</u>	<u>439</u>
Brutto Cash-flow / Tilgungspotenzial	2.846	3.547
Minderung / Erhöhung der Leistungsforderungen und sonstiger Aktiva	492	-28
Minderung / Erhöhung der Leistungsverbindlichkeiten und anderer Passiva	<u>-27</u>	<u>187</u>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.311	3.706
Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen	-1.592	-3.326
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	<u>57</u>	<u>350</u>
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-1.535	-2.976
Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	958	1.349
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten	<u>-2.650</u>	<u>-2.528</u>
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.692	-1.179
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	84	-449
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>584</u>	<u>1.033</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>668</u>	<u>584</u>

Die Finanzierung der Investitionsausgaben (€ 1,6 Mio.) erfolgte durch die Aufnahme von Investitionskrediten von rd. € 1,0 Mio. sowie aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit nach Abzug der Darlehenstilgungen (€ 2,6 Mio.).

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der AGW für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015 wird nachfolgend in zusammengefasster Form unter gesonderter Darstellung des Finanzergebnisses und wesentlicher neutraler Posten dargestellt.

	2015		Vorjahr		Ergebnis- veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.610	95,6	8.524	94,8	86	1,0
übrige betriebliche Erträge	<u>392</u>	<u>4,4</u>	<u>463</u>	<u>5,2</u>	<u>-71</u>	<u>-15,3</u>
	9.002	100,0	8.987	100,0	15	0,2
Betriebskosten des laufenden Jahres	-3.508		-3.500			
davon umlagefähig	<u>3.267</u>		<u>3.248</u>			
nicht umlagefähige Betriebskosten	-241	-2,7	-252	-2,8	11	4,4
Instandhaltung / Gebäudeabbrüche	-2.583	-28,7	-1.967	-21,9	-616	-31,3
Personalaufwand	-1.392	-15,5	-1.252	-13,9	-140	-11,2
Normalabschreibungen	-2.834	-31,5	-2.828	-31,5	-6	-0,2
übrige betriebliche Aufwendungen	<u>-502</u>	<u>-5,6</u>	<u>-497</u>	<u>-5,5</u>	<u>-5</u>	<u>-1,0</u>
Betriebsergebnis	1.450	16,0	2.191	24,4	-741	-33,8
Zinsergebnis	-1.053	-11,7	-1.190	-13,2	137	11,5
neutrales Ergebnis	<u>191</u>	<u>2,1</u>	<u>-879</u>	<u>-9,8</u>	<u>1.070</u>	<u>-121,7</u>
Jahresergebnis	<u>588</u>	<u>6,4</u>	<u>122</u>	<u>1,4</u>	<u>466</u>	<u>382,0</u>

Das Jahresergebnis erhöhte sich um T€ 466 gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Verbesserung des neutralen Ergebnisses durch Zuschreibungen aufgrund gestiegener Ertragswerte sowie des Zinsergebnisses.

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

	<u>2015</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>Veränderung</u>	
	T€	T€	T€	%
Sollmieten	8.788	8.747	41	0,5
Garagen, Stellplätze, Pachten	106	107	-1	-0,9
Leerstand / Mietminderungen	<u>-285</u>	<u>-330</u>	<u>45</u>	<u>-13,6</u>
	<u>8.609</u>	<u>8.524</u>	<u>85</u>	<u>1,0</u>

Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 4,47 € auf 4,55 € je m². Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen konnten weiter reduziert werden.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** entfallen im Wesentlichen auf laufende Instandhaltung und Sanierung von Wohnraum (T€ 1.366; Vj. T€ 1.439), auf Modernisierung (T€ 880; Vj. T€ 80) und auf Abbruchkosten (T€ 160; Vj. T€ 348).

Die **Personalkosten** (T€ 1.392, Vj. T€ 1.252) setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehältern (T€ 1.069) sowie Sozialabgaben (T€ 281) und Aufwendungen der Altersversorgung und Pensionen (T€ 42). Für den Anstieg des Personalaufwandes gegenüber dem Vorjahr war insbesondere ein geringerer Bestand an Langzeitkranken ursächlich.

Das **Zinsergebnis** (-T€ 1.053) resultiert aus Zinserträgen von T€ 10 und Zinsaufwendungen von T€ 1.063.

Im **neutralen Ergebnis** (T€ 191, Vj. T€ -879) wurden folgende Erträge und Aufwendungen erfasst:

	2015	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
ERTRÄGE		
Zuschreibungen	447	231
Verkaufserlöse Anlagevermögen	57	350
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	0	47
Erträge aus abgeschriebenen Mieten / Ausbuchung von Mieterguthaben	131	69
übrige periodenfremde Erträge	<u>28</u>	<u>19</u>
	<u>663</u>	<u>716</u>
AUFWENDUNGEN		
Außerplanmäßige Abschreibungen	147	424
Restbuchwerte Anlagenabgänge	38	788
Ausbuchung / Wertberichtigung Forderungen	83	222
Zuführung Altersteilzeitverpflichtungen incl. Zinsen	182	130
übrige periodenfremde Aufwendungen	11	23
Abrechnungsspitze Betriebskostenabrechnung Vorjahr	<u>11</u>	<u>8</u>
	<u>472</u>	<u>1.595</u>
	<u>191</u>	<u>-879</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 Jahresabschluss) 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

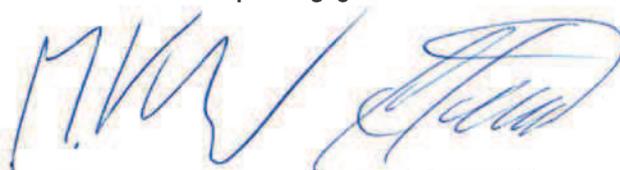
Den vorliegenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattungen bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Der von uns mit Datum vom 08.04.2016 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B.III. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Berlin, den 08.04.2016

KWP REVISION GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Kleber
Wirtschaftsprüfer

René Schönfeld
Wirtschaftsprüfer



ANLAGEN

Jahresabschluss zum 31.12.2015	I
Bilanz zum 31.12.2015	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2015	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2015	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	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	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.434,14	26.360,62
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.734.513,35	76.853.627,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.462.373,46	2.653.551,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	852.179,55	870.603,36
4. Technische Anlagen und Maschinen	24.325,29	25.772,9
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.538,64	104.866,86
6. Anlagen im Bau	298.701,54	833.584,91
7. Bauvorbereitungskosten	60.000,00	7.447,02
8. Geleistete Anzahlungen	213.061,75	361.790,99
	80.736.693,58	81.711.244,82
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	265.500,00	265.500,00
Summe Anlagevermögen	81.021.627,72	82.003.105,44
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.266.752,14	3.247.533,08
	3.266.752,14	3.247.533,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	149.983,85	173.969,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	111.537,12	582.059,61
	261.520,97	756.029,53
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	668.299,53	583.623,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.611,65	3.315,99
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	130.281,00	128.053,00
	85.352.093,01	86.721.660,62

PASSIVA	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	1.022.600,00	1.022.600,00
II. Kapitalrücklage	12.401.953,85	12.401.953,85
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 des DMBilG	25.619.042,21	25.619.042,21
2. Andere Gewinnrücklagen	12.484.397,31	12.362.276,51
	38.103.439,52	37.981.318,72
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	588.145,02	122.120,80
Summe Eigenkapital	52.116.138,39	51.527.993,37
B. <u>Sonderposten für Investitionszulagen</u>		
	1.323.444,27	1.377.462,38
C. <u>Rückstellungen</u>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.537,00	207.048,00
2. Sonstige Rückstellungen	358.850,00	235.033,00
	362.387,00	442.081,00
D. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.415.241,42	29.107.585,23
2. Erhaltene Anzahlungen	3.382.135,66	3.546.137,60
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.853,65	241.693,05
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	82,96	2.513,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	422.148,81	461.979,18
6. Sonstige Verbindlichkeiten	76.660,85	14.215,62
davon aus Steuern	€ 15.209,19	33.374.123,87
(31.12.2014	€ 13.184,15)	
	85.352.093,01	86.721.660,62

Gewinn- und Verlustrechnung	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.846.845,78	11.953.227,92
b) aus Betreuungstätigkeit	59.630,25	60.851,15
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	19.219,06	-189.750,09
3. Gesamtleistung	11.925.695,09	11.824.328,98
4. Sonstige betriebliche Erträge	996.838,18	1.118.700,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.876.470,45	-5.247.198,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.764,00	-8,81
	<u>-5.878.234,45</u>	<u>-5.247.207,08</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.251.090,72	-1.106.067,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-322.829,88	-276.418,03
davon für Altersversorgung	€ 22.017,61	-1.382.485,76
(2014	<u>€ 22.515,31)</u>	
	<u>-1.573.920,60</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.981.382,26	-3.252.442,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-619.658,06	-1.506.368,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.636,12	16.277,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.062.773,41	-1.206.196,69
davon aus der Aufzinsung	€ 29.328,00	
(2014	<u>€ 29.568,00)</u>	
	<u>-1.033.445,41</u>	
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	816.200,61	364.606,31
12. Sonstige Steuern	-228.055,59	-242.485,51
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	588.145,02	122.120,80

Ascherslebener Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

A N H A N G für das Geschäftsjahr 2015

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 31.12.2015 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 Darstellungstetigkeit 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€ 447 (Vorjahr T€ 231) vorgenommen.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten 2015 in Höhe von T€ 147 (Vorjahr T€ 424). Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Ausnahme der in der Zeit von 1999 bis 2004 gewährten Investitionszulage (Sonderposten) von den Herstellungskosten abgesetzt. Die Abschreibungen nach dem Fördergebietgesetz wurden beibehalten (Artikel 67 Abs. 4 EGHGB).

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

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

Beteiligungen T€ 266 (Vorjahr T€ 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€ 6 (Vorjahr T€ 352).

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Mietforderungen wurden in Abhängigkeit der Anzahl rückständiger Monatsmieten mit 30 % bzw. 70 % wertberichtigt (T€ 44).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs.2 HGB den Betrag der Saldierung zweier Pensionsrückstellung T€ 418,2 (Vorjahr T€ 252,7) mit dem Sicherungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 548,5 (Vorjahr T€ 380,8).

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:

	31.12.2014	31.12.2015
Angewandte Rechnungslegungsstandards:	HGB	HGB
Rechnungszins:	4,53 %	3,89 %
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	

Die Rückstellungen T€ 502 (Vorjahr T€ 460) wurden in Höhe von T€ 418 (Vorjahr T€ 253) mit dem Aktivwert des Deckungsvermögens verrechnet. Die verbleibende Verpflichtung von T€ 84 wurde mit dem zugehörigen Aktivwert des Deckungsvermögens von T€ 80 saldiert.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit zum 31.12.2015 erfolgte mit einem Zinssatz von 2,70 % (Vorjahr: 3,25 %). 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€ 452,1 (Vorjahr T€ 328,3) wurde mit dem Wertguthaben T€ 148,0 (Vorjahr T€ 148,0) saldiert.

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

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden unverändert zum Vorjahr nicht getätigt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Position Geleistete Anzahlungen beinhaltet den Kauf von Gebäuden/Grundstücken im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben in Höhe von T€ 213.

2. Das Eigenkapital zum 31.12.2015 setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2015</u>	<u>Vorjahr</u>
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	12.484	12.362
Gewinn/Verlustvortrag	---	---
Jahresergebnis	<u>588</u>	<u>122</u>
	<u>52.116</u>	<u>51.528</u>

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresgewinn 2015 in Höhe von T€ 588 in die Position Andere Gewinnrücklagen einzustellen.

3. Die sonstigen Rückstellungen (T€ 359) betreffen vor allem Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (T€ 304).

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

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

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

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN – UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die **Umsatzerlöse** T€ 11.907 (Vorjahr T€ 12.014) stammen aus Mieterträgen und abgerechneten Betriebskosten T€ 11.847 (Vorjahr T€ 11.953) und aus der Betreuungstätigkeit T€ 60 (Vorjahr T€ 61).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** T€ 997 (Vorjahr T€ 1.119) sind enthalten Fördermittel T€ 43 (Vorjahr T€ 117), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden T€ 50 (Vorjahr T€ 52), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten T€ 54 (Vorjahr T€ 54) sowie aus dem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens T€ 57 (Vorjahr T€ 350). Periodenfremde Erträge sind insbesondere aus bereits abgeschriebenen Mietforderungen T€ 47 (Vorjahr T€ 43) sowie Erträgen aus früheren Jahren T€ 28 (Vorjahr T€ 19) angefallen. Die ausgebuchten Verbindlichkeiten T€ 84 (Vorjahr T€ 26) betreffen mit 78 T€ im Wesentlichen den Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau für 2 Modernisierungsdarlehen.
3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** T€ 5.878 (Vorjahr T€ 5.247) enthalten neben den Betriebs – und Heizungskosten T€ 3.288 (Vorjahr T€ 3.269) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche T€ 2.583 (Vorjahr T€ 1.967) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung T€ 6 (Vorjahr T€ 11).
4. Die **Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** T€ 2.981 (Vorjahr T€ 3.252) enthält neben den planmäßigen Abschreibungen T€ 2.834 (Vorjahr T€ 2.828) außerplanmäßige Abschreibungen T€ 147 (Vorjahr T€ 424).
5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** T€ 620 (Vorjahr T€ 1.506) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts- und Verwaltungskosten T€ 249 (Vorjahr T€ 238), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen T€ 81 (Vorjahr T€ 82) sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 38 (Vorjahr T€ 788).
6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** T€ 1.063 (Vorjahr T€ 1.206) beinhalten im Wesentlichen die Zinsleistungen für alle Darlehen.

IV. BESONDERE ANGABEN NACH § 285 HGB

Im Jahresdurchschnitt wurden 27 Arbeitnehmer im Sinne von § 267 Abs. 5 HGB beschäftigt,

davon 3 gewerbliche Mitarbeiter
24 kaufmännische Mitarbeiter (davon 1 Mitarbeiter in der Ruhephase
gemäß geschlossener Altersteilzeitvereinbarung)

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 2019 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:

Frau Bilsing, Kathleen (Vorsitzende des Aufsichtsrates)	Pflegedienstleiterin
Herr Schigulski, Benno (Stellvertretender Vorsitzender)	Kaufmännischer Angestellter
Herr Michelmann, Andreas	Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben
Herr Ptaszynski, Norbert	Ingenieur-Ökonom (im Ruhestand)
Herr vom Böckel, Ernst-Karl	Heilpraktiker
Frau Reinke, Elke	Elektroingenieurin
Herr Hartleib, Horst	Diplom-Ingenieur (FH) (im Ruhestand)

Mitglieder ohne Stimmberechtigung:

Frau Uhlig, Ria	Leiterin Dezernat IV der Stadt Aschersleben
Herr Schneidewind, Michael	Leiter Dezernat I der Stadt Aschersleben

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2015 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2015 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 21 gebildet. Der Abschlussprüfer hat im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 7 und für sonstige Beratungsleistungen T€ 3 berechnet.

Die AGW ist zu 50 % an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH Aschersleben beteiligt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2015 T€ 559 und das Jahresergebnis T€ 9. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese Zahlen als vorläufig zu betrachten, da der Jahresabschluss noch nicht testiert ist.

Aschersleben, den 21.03.2016

AGW Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Adam
Geschäftsführer



	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen			Restbuchwerte	
	01.01.2015	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Abgänge	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	127.588,84	1.965,88	0,00	0,00	110.120,58	19.434,14	26.360,62
	127.588,84	1.965,88	0,00	0,00	110.120,58	19.434,14	26.360,62
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.121.349,41	160.760,62	2.267.389,60	944.882,46	61.870.103,82	76.734.513,35	76.853.627,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.639.079,38	0,00	12.075,00	0,00	3.188.780,92	2.462.373,46	2.653.551,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.236.385,98	4.741,86	0,00	32.482,25	356.465,84	852.179,55	870.603,36
4. Technische Anlagen und Maschinen	36.156,44	0,00	0,00	0,00	11.831,15	24.925,29	25.772,99
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.216,64	14.855,02	0,00	23.269,74	289.262,28	91.538,64	104.866,86
6. Anlagen im Bau	833.584,91	1.125.935,36	-1.660.818,73	0,00	0,00	298.701,54	833.584,91
7. Bauvorbereitungskosten	7.447,02	312.881,47	-256.854,88	3.473,61	0,00	60.000,00	7.447,02
8. Geleistete Anzahlungen	361.790,99	213.061,75	-361.790,99	0,00	0,00	213.061,75	361.790,99
	145.625.009,77	1.832.235,88	0,00	1.004.108,06	65.716.444,01	80.736.693,58	81.711.244,82
III. Finanzanlagen							
Beteiligungen	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	265.500,00
	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	265.500,00
Anlagevermögen insgesamt	146.018.098,61	1.834.201,76	0,00	1.004.108,06	66.826.564,59	81.021.627,72	82.003.105,44

* davon außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. 146.637,69

** Wertaufholung für 7 Inventare

Verbindlichkeitspiegel 2015

(Angaben in Euro)

Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungs GmbH

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	1 Jahr	bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.415.241,42 *	6.589.251,12 **	8.067.322,88	12.758.667,42
	(29.107.585,23)	(2.496.178,74)	(9.958.286,95)	(16.653.119,54)
Erhaltene Anzahlungen	3.382.135,66	3.382.135,66	0,00	0,00
	(3.546.137,60)	(3.546.137,60)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.853,65	253.853,65	0,00	0,00
	(241.693,05)	(241.693,05)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	82,96	82,96	0,00	0,00
	(2.513,19)	(2.513,19)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	422.148,81	415.732,68	6.416,13	0,00
	(461.979,18)	(453.892,98)	(8.086,20)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	76.660,85	63.287,69	13.373,16	0,00
	(14.215,62)	(13.184,15)	(1.031,47)	(0,00)
Gesamtsumme	31.550.123,35	10.704.343,76	8.087.112,17	12.758.667,42
	(33.374.123,87)	(6.753.599,71)	(9.967.404,62)	(16.653.119,54)

* davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 1.309.037,36 (4.557.077,50)

davon - Grundschildlich: 26.106.204,06 (24.550.507,73)

** davon 4.212.197,90 Umschuldungen in 2016 bereits vertraglich vereinbart

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

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2015

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 31.12.2015 ein Bestand von 4.538 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Anzahl der Wohnungseinheiten	3.131	3.055	3.005	2.966
Anzahl der Gewerbe	60	59	56	56
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	571	578	577	578
Anzahl der Gärten	43	42	39	38
Anzahl der PKW-Stellplätze	677	649	682	680
Anzahl der eigenen Einheiten	4.482	4.383	4.359	4.318
Anzahl der fremd verwalteten WE	188	197	181	178
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	29	40	40	41
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	5	5	1	1
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	-	-	-	-
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	222	242	222	220
Gesamtbestand	4.704	4.625	4.581	4.538

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

	Bestand				Leerstand			
	WE		Anteil %		WE		Quote %	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Baujahr bis 1900	110	101	4	4	60	59	54,54	58,42
Baujahr 1901-1948	509	516	17	17	34	49	6,68	9,50
Baujahr 1949-1960	345	345	12	11	20	19	5,51	5,51
Baujahr 1961-1990	1.911	1.952	64	65	165	204	8,63	10,45
Baujahr 1991-2015	91	91	3	3	1	1	1,10	1,10
	2.966	3.055	100	100	280	332	9,44	11,05

B Wirtschaftsbericht

1. Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Die stark steigende Zuwanderung aus dem Ausland führt zu einem Bevölkerungswachstum in Deutschland. Die Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlingen und die Integration ist eine nationale Aufgabe. Dieser Herausforderung stellen sich die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen. Prognosen zufolge wird die anhaltende Flüchtlingszuwanderung zu einem Mehrbedarf an Wohnungen führen.

Die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen werden im Rahmen des Stadtumbaus auch weiterhin ihren Beitrag für die jeweilige Stadtentwicklung leisten. Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Diese Entwicklung wird jedoch die nächsten Jahre insbesondere in Folge der demografischen Veränderungen beeinflusst.

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften werden Antwort auf die Frage geben, welche Wohnungsangebote in Zukunft den Herausforderungen des demografischen Wandels und dem sich ständig wandelnden Markt unter Berücksichtigung der Wohnungswünsche der Menschen auch in den kommenden Jahren gerecht werden.

Die Fortführung des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt ist wichtig und muss mit neuem Leben erfüllt werden. Dabei muss gutes und preiswertes Wohnen nachhaltig gesichert werden.

Die Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften ca. 45 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt. Fast 95 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes sind voll bzw. teilmodernisiert. Seit 1990 wurden ca. 17 Mrd. Euro investiert. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber zunehmend auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten werden die Investitionstätigkeit in den nächsten Jahren bestimmen. Folgende Trends werden die Entwicklung beeinflussen:

- verstärkte Nachfrage zum gemeinschaftlichen Pflege-Wohnen im Alter
- Energieeinsparung als Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken
- Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger

Bei den gestellten Zielen der Stadt Aschersleben nimmt die Stadtentwicklung und damit verbunden der Abschluss der Stadtsanierung bis 2020 einen sehr wichtigen Platz ein.

Seit 2001 erfolgte durch unsere Wohnungsgesellschaft der Abriss und Rückbau von insgesamt 991 Wohnungen. In seiner Sitzung im September 2015 fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, dem Vorschlag der Geschäftsführung zu folgen und einer Änderung des Konzeptes zur Umgestaltung des Wohngebietes Nord zuzustimmen. Die Änderung sieht vor, die Wohnobjekte Kopernikusstraße 10-16 und 2-8, die Keplerstraße 4-10 sowie die Staßfurter Höhe 42a-c nicht zurück zu bauen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen für das Objekt Kopernikusstraße 10-16 wurden untersucht und im beschlossenen 1.Nachtrag des Wirtschaftsplanes 2016 ist eine Sanierung der Kopernikusstraße 14-16 vorgesehen, um eine langfristige Vermietung zu erreichen. Auch in den kommenden Jahren wird sich das Unternehmen verstärkt bei der Sanierung von Wohnobjekten in der Innenstadt einbringen. Energieeffiziente Sanierungen

sowie Modernisierungen im vorhandenen Plattenbau und in Objekten mit konventioneller Bauweise werden auch in Zukunft nach beschlossenen Wirtschaftsplänen einen hohen Stellenwert einnehmen. Dabei bleibt auch die Wohnumfeldgestaltung ein wichtiger Faktor.

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.

2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche

2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung und deren Veränderung zum Vorjahr

	2014	2015	Veränderung
Sollmieten (Grundmiete), Gebühren, Pachten	8.854,5 T€	8.894,5 T€	40,0 T€
Soll Betrieb-und Heizungskosten (Vorauszahlung)	3.546,1 T€	3.382,1 T€	-164,0 T€
Miet - u. sonstige Erlösschmälerungen	-330,2 T€	-284,6 T€	45,6 T€
Gesamt	12.070,4 T€	11.992,0 T€	-78,4 T€

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

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
Leerstand per 31.12.2015	280 WE	davon 212 WE aus dem Soll 68 WE Wiedervermietung

Der nicht vermietbare Leerstand (aus dem Soll) von 212 WE setzt sich zusammen aus 115 WE, die nach Sanierung wieder vermietet werden sollen, 19 WE, die zum Abriss vorgesehen sind und 78 WE, welche zum Verkauf stehen.

Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand:

2011	439 T€
2012	408 T€
2013	361 T€
2014	330 T€
2015	285 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:

2011	2012	2013	2014	2015
4,25 €/m ²	4,32 €/m ²	4,40 €/m ²	4,47 €/m ²	4,55 €/m ²

Zum Stichtag 31.12.2015 weist das Unternehmen eine Miete in Höhe von 4,64 €/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
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)
2015	24 (23)	3 (3)	2 (2)	29 (28)

() aktiv Beschäftigte

Zum 31.12.2015 sind 28 Mitarbeiter des Unternehmens aktiv beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen sind teilzeitbeschäftigt, die übrigen vollzeitbeschäftigt.

Ein Mitarbeiter hat im Dezember 2013 seine Ruhephase gemäß geschlossener Altersteilzeitvereinbarung begonnen.

2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau	Instandsetzung/ Modernisierung	Instandhaltung/ Freiflächengestaltung.	Gesamt
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€
2015	----	1.282 T€	2.423 T€	3.705 T€

Von 1991 - 2015 investierte das Unternehmen ca. 135 Millionen Euro in Modernisierungs- und Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte die energetische Sanierung des Wohnobjektes Kostantin - Ziolkowski-Straße 10-14. Die in 2014 begonnene Komplettsanierung der Staßfurter Höhe 46-50 wurde in 2015 abgeschlossen. Der Anbau von Balkonen erfolgte am Objekt W. Dammköhlerstraße 9-11. Desweiteren wurde die in 2014 begonnene Komplettsanierung des Wohnhauses G.A. Bürgerstraße 4 abgeschlossen sowie die Innensanierung der Armstrongstraße 2-8 durchgeführt. An 10 Wohnobjekten wurden energetische Maßnahmen (Dachbodendämmungen) ausgeführt.

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 2011 – 2015:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Abbruch/Aufwertung	Tilgungszuschüsse (KfW)
2011	513 T€	117 T€	58 T€
2012	252 T€	81 T€	0 T€
2013	184 T€	462 T€	45 T€
2014	0 T€	117 T€	0 T€
2015	0 T€	0 T€	78 T€

Das Unternehmen hat in den Jahren 1990 – 2015 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 hatte das Unternehmen einen Erfüllungsstand nach § 6a Alt-schuldenhilfegesetz von 100 % mit einem durch die KfW bestätigten Teilentlastungsbetrag in Höhe von 2.958.117,07 Euro ausgewiesen.

Das Unternehmen nutzte in den vergangenen Jahren die Möglichkeit, bei Aufnahme von KfW-Darlehen (Energieeffizient Sanieren) Tilgungszuschüsse zu beantragen, welche nach Abrechnung der jeweiligen Darlehen auch gewährt wurden.

2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen

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

	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungen	160	188	197	181	178
Gewerbe	30	29	40	40	41
Gärten	-	-	-	-	-
Nutzungsverträge Garagen	5	5	5	1	1
Gesamt	195	222	242	222	220

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

	31.12.2011 T€	31.12.2012 T€	31.12.2013 T€	31.12.2014 T€	31.12.2015 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	83.817	82.173	82.487	82.003	81.022
Umlaufvermögen	4.790	5.484	5.225	4.587	4.196
Rechnungsabgrenzungsposten	8	3	4	4	4
Aktiver Unterschiedsbetrag	61	85	109	128	130
Gesamtvermögen	88.676	87.745	87.825	86.722	85.352
PASSIVA					
Eigenkapital	51.465	51.097	51.406	51.528	52.116
Sonderposten Invest.zulage	1.539	1.485	1.431	1.378	1.323
Rückstellungen					
- langfristig	166	176	189	207	4
- mittel- und kurzfristig	117	90	249	235	359
Verbindlichkeiten					
- langfristig	20.541	19.448	17.814	16.653	12.759
- mittel- und kurzfristig	14.848	15.449	16.736	16.721	18.791
Gesamtkapital	88.676	87.745	87.825	86.722	85.352

Die Verringerung des Anlagevermögens von 2014 auf 2015 in Höhe von 981 T€ ist im Wesentlichen folgenden Tatsachen geschuldet:

- planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens 2.835 T€
- außerplanmäßigen Abschreibungen 147 T€.

Die Aktivierung von Baumaßnahmen (1.282 T€) sowie Wertaufholungen für außerplanmäßige Abschreibungen aus Vorjahren (447 T€) wirken im Gegenzug anlageerhöhend. Desweiterin wird in der Position „Geleistete Anzahlungen“ der in 2015 erfolgte Kauf von Gebäuden/Grundstücken im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben in Höhe von 213 T€ geführt.

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 31.12.2015 in der Position Finanzanlagen bei 265,5 T€ verbleibt.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

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

2011	2012	2013	2014	2015
59,9 %	59,9 %	60,2 %	61,0 %	62,6 %

2. Anlagenintensität (Anlagevermögen/Bilanzsumme)

2011	2012	2013	2014	2015
94,5 %	93,6 %	93,9 %	94,6 %	94,9 %

3. Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Wohngrundstücke pro Quadratmeter Wohnfläche

2011	2012	2013	2014	2015
445 €	444 €	452 €	456 €	457 €

4. Durchschnittliche Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

2011	2012	2013	2014	2015
176 €	176 €	177 €	173 €	163 €

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

2011	2012	2013	2014	2015
7,83 €	7,45 €	7,07 €	6,71 €	5,91 €

2. Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete

2011	2012	2013	2014	2015
16,6 %	15,6 %	14,5 %	13,4 %	11,7 %

3. Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete

2011	2012	2013	2014	2015
37,8 %	38,2 %	38,6 %	39,4 %	40,7 %

Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass zum 31.12.2016 der planmäßige Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete bei ca. 38 % liegen wird.

4. Fremdkapitalkostensatz (Jahreszinsen/ Fremdkapital)

2011	2012	2013	2014	2015
4,6 %	4,4 %	4,2 %	4,0 %	3,8 %

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

3.3. Ertragslage

	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Veränderung d. Bestandes an unfertigen Leistungen, sonstige betrieb- liche Erträge)	12.721	13.177	13.073	12.943	12.922
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen sowie Grundsteuern	5.662	5.909	5.857	5.490	6.106
Personalaufwand	1.302	1.326	1.559	1.383	1.574
Abschreibungen	3.480	4.397	3.499	3.252	2.981
Sonstige betriebliche Auf- wendungen	655	550	585	1.506	620
Zinsen und ähnliche Erträge	28	20	21	16	10
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	1.475	1.383	1.285	1.206	1.063
Außerordentliche Aufwen- dungen	0	0	0	0	0
Außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
Gewinn (+); Verlust (-)	+ 175	- 368	+ 309	+ 122	+588

Die Position Abschreibungen beinhaltet im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2015 neben planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.835 T€ ebenfalls außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 147 T€. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten bei einem Objekt aufgrund des geplanten Rückbaus.

Ertragskennziffern

1. Leerstandsquote

2011	2012	2013	2014	2015
12,30 %	12,42 %	10,77%	11,05 %	9,44 %

Der Leerstand bezieht sich auf Wohnungen, die derzeit nicht vermietbar sind (aus dem Soll) sowie vorübergehend leerstehende Wohnungen.

2. Wohnraumvergabequote

2011	2012	2013	2014	2015
0,94	0,86	0,98	0,8	1,03

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

2011	2012	2013	2014	2015
21,49 €	19,91 €	29,17 €	25,89 €	21,19 €

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. Die Gesellschaft hat im September 2015 Grundstücke am Hopfenmarkt/Halken erworben. Beginnend ab 2016 bis voraussichtlich 2018 wird dieses Wohnquartier durch Abbruch, Neubau und Sanierung neu gestaltet werden. Mit dieser umfassenden Maßnahme wird ein weiterer Verfall des Wohnquartiers im Sanierungsgebiet der Stadt Aschersleben beendet.

Die umfassende Umgestaltung des Wohngebietes Nord wurde auch im Jahr 2015 weitergeführt. Auch in den kommenden Jahren wird in diesem Gebiet nach den jeweils beschlossenen Wirtschaftsplänen weiter saniert. Zukünftig wird hier der Abbruch bzw. Teilabbruch von Wohngebäuden aufgrund der erhöhten Nachfrage von Wohnungen in diesem Gebiet zunächst gestoppt (Beschluss des Aufsichtsrates vom 24.03.2015).

Für die kommenden Jahre wird auch der Wohnungsneubau wieder stärker in den Fokus der Investitionstätigkeit rücken. Hierbei ist immer auf zeitgemäßen und qualitativ guten Wohnraum entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen zu achten.

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. Diese Vereinbarung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr bis 2019 verlängert. Bei den erworbenen Objekten werden dann Möglichkeiten hinsichtlich Abriss/ Neubau oder Sanierung geprüft.

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 Verbindung mit der Flüchtlingspolitik 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 2015 auf 1.547 T€ gestiegen (2014 1.531 T€). Mittlerweile übernimmt das Jobcenter die Nachzahlung der Betriebskosten, soweit sie angemessen sind. Muss der Mieter einen Teil davon selbst tragen, akzeptiert die Behörde eine Abtretung über die Rate und überweist das Geld aus der Regelleistung des Mieters.

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 sich ein Anstieg bei der Verschuldung von Haushalten abzeichnet und somit nur eine Tilgung der Rückstände in kleinen Raten erfolgen kann.

In den letzten Jahren ist auch ein erhöhtes Risiko bei Forderungsausfällen zu verzeichnen, die Mieter betreffen, welche berufstätig sind und ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen.

Das Unternehmen hat 2015 81 T€ (0,66 % vom Mietensoll) offene Mietforderungen (Einzelwertberichtigungen) mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 10.03.2016 ausgebucht. Des Weiteren erfolgt seit 2000 eine Pauschalwertberichtigung von Mietforderungen. Das Unternehmen schätzt zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein, dass von den Mietschuldnern, die sich per 31.12.2015 mit mehr als sechs Monaten in Rückstand befinden (86 T€), ca. 44 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.

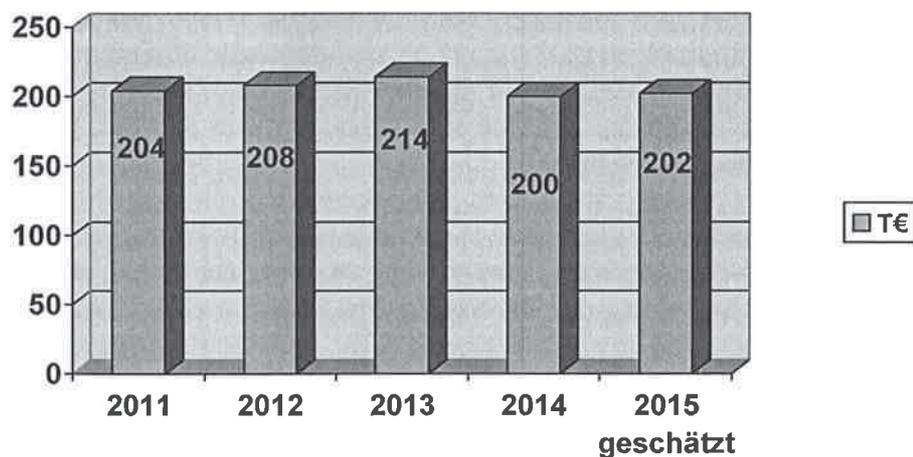
Die intensive Verfolgung bereits abgeschriebener Mietforderungen hat dazu geführt, dass in den letzten fünf Jahren folgende Beträge wieder als Einnahmen verbucht werden konnten:

2011	49,0 T€
2012	44,6 T€
2013	52,2 T€
2014	43,2 T€
2015	47,1 T€.

Der Wohnungsleerstand per 31.12.2015 ist hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 11,05 % auf 9,44 % verringert.

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 2015 wird mit einem Ausfall von ca. 202 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. Durch die aktuelle Flüchtlingsproblematik und damit verbunden die Verpflichtung zur Einhaltung der geltenden Menschenrechte und aus humanitären Gründen ist Deutschland angehalten, Flüchtlinge aufzunehmen und unterzubringen. Dieser Personenkreis wird nicht allein gelassen und auch wir als Wohnungsunternehmen leisten unseren Beitrag zur Versorgung von Asylbewerbern mit Wohnraum. Hierbei legt das Unternehmen Wert auf eine dezentrale Unterbrin-

gung der Flüchtlingsfamilien. Auch zukünftig wird bei Bedarf nach Abstimmung mit dem Salzlandkreis benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Die Gesellschaft leistet auch weiterhin durch umfangreiche Sanierungen im Kernstadtbereich 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 nicht zu befürchten. Der Finanzierungsbereich wird noch stärker als Schwerpunkt in unser jährliches Risikomanagement integriert werden, 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, 21.03.2016

Adam
Geschäftsführer



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 31.12.2015 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, 08.04.2016

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:	<p>Gegenstand des Unternehmens ist die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Es ist berechtigt, folgende Aufgaben wahrzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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;- Umliegung, 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 alleinvertretungsbe- rechtigter 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 Auf- stellung nicht, bei der Offenlegung jedoch in vollem Umfang in An- spruch genommen.
Beschlussfassung über den Vor- jahresabschluss:	Die Gesellschafterversammlung hat den Vorjahresabschluss am 17.10.2015 festgestellt und über die Verwendung des Jahresergeb- nisses in der im Jahresabschluss vorgenommenen Form be- schlossen. In derselben Gesellschafterversammlung wurde dem Geschäftsfüh- rer, Herrn Wolfgang Adam, für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2014 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.

	31.12.2015		31.12.2014	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	2.966	168.026	3.005	168.458
Gewerbeeinheiten	56	6.811	56	6.764
	<u>3.022</u>	<u>174.837</u>	<u>3.061</u>	<u>175.222</u>
Garagen	578		577	
Pkw-Stellplätze	680		682	
Gärten	38		39	
eigener Bestand	4.318	174.837	4.359	175.222
Wohnungen	178	11.104	181	11.266
Gewerbeeinheiten	41	9.629	40	9.730
	<u>219</u>	<u>20.733</u>	<u>221</u>	<u>20.996</u>
Garagen	1		1	
fremder Bestand	<u>220</u>	<u>20.733</u>	<u>222</u>	<u>20.996</u>
verwalteter Bestand	<u>4.538</u>	<u>195.570</u>	<u>4.581</u>	<u>196.218</u>

Durch die Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag 31.12.2015 ein eigener Bestand von 4318 Einheiten bewirtschaftet.

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren insbesondere aus dem Abriss bzw. Teilabriss von Wohngebäuden (12 Einheiten) sowie der Zusammenlegung von Wohneinheiten (30 Einheiten).

Am 31.12.2015 waren nach den Angaben der Gesellschaft 280 Wohneinheiten und 12 Gewerbeeinheiten nicht vermietet.

Wesentliche Kennziffern der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Wohnfläche 31.12.	m ²	168.025	168.458	171.463	175.274	177.950
Nettokaltmiete	€/m ² /Monat	4,36	4,33	4,20	4,12	4,08
Instandhaltungskosten	€/m ² /Jahr	14,42	9,61	10,14	10,88	8,75
Kapitalkosten	€/m ² /Jahr	6,15	6,98	7,35	7,74	8,13
Darlehen	x-fache der Nettokaltmiete	3,1	3,3	3,6	3,6	3,6
Grundstücke mit Wohnbauten	x-fache der Nettokaltmiete	8,7	8,8	9,0	9,0	9,1

Aus der Betreuung fremder Grundstücksbestände wurden Erlöse von T€ 60 (Vj. T€ 61) 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>	1	1	1	1	1	1
<u>Arbeitnehmer i.S.</u> <u>des § 267 Abs. 5 HGB</u>						
Prokuristen	1	1	1	1	1	1
kaufmännische Angestellte	13	13	13	13	13	14
Wohnungsverwaltung	10	10	10	10	10	10
technische Angestellte	3	3	3	2	3	3
	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>26</u>	<u>27</u>	<u>28</u>
Auszubildende	1	1	2	2	2	1

Zum 31.12.2015 waren 28 Mitarbeiter der Gesellschaft einschließlich Geschäftsführung und Auszubildende aktiv beschäftigt, ein Arbeitnehmer befand sich in der Ruhephase der Altersteilzeit.

Investitionen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft Investitionen von insgesamt T€ 1592 getätigt. Schwerpunkt waren die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit insgesamt T€ 1.282. Die Modernisierungsmaßnahmen betreffen folgende Objekte.

Objekt / Maßnahme	T€
Steißfurter Höhe 44 - 50	428
G.-A. Bürger-Str. 4	399
K.- Ziolkowski-Str. 10-14	253
W.-Dammköhler-Str. 9/11	82
weitere Bauvorbereitungskosten	<u>120</u>
	<u><u>1.282</u></u>

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte mit T€ 958 aus der Aufnahme von Darlehen.

Daüber hinaus sind im Berichtsjahr nicht aktivierte Instandhaltungs-, Modernisierungs- sowie Abbruchkosten in Höhe von T€ 2.583 (Vj: T€ 1.967) angefallen. Von den Kosten entfallen T€ 160 (Vj. T€ 348) auf Gebäudeabbrüche, denen Erträge aus Fördermittel für den Abriss von Wohnungen von T€ 43 gegenüberstehen.

**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 (Geschäftsweisung)? 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.

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, 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 Deutschland GmbH erfasst. Die Software umfasst die Module Finanzbuchhaltung, Mietbuchhaltung, Mietanpassung, Betriebskostenabrechnung sowie Anlagenbuchhaltung. Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt intern mit der Software sage-CLASSIC-Line.

Die Mietbuchhaltung 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 regelmäßig 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 von abgeschlossenen Forwarddarlehen zur Sicherung des Zinsniveaus bei kurzfristig 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 werden einzelne Mitarbeiter oder externe Prüfer mit der Kontrolle einzelner Bereiche oder Sachverhalte beauftragt. Eine eigenständige Stelle besteht nicht.

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

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

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob 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?

Ein Prüfungsauftrag wurde im Dezember 2015 erteilt. Die Prüfungen wurden bereits abgeschlossen, aber es liegen noch keine Berichte vor. Im Jahr 2014 erfolgte eine Überprüfung sämtlicher Geschäftsanweisungen, die auch Regelungen zur Korruptionsprävention umfassen.

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

Eine Abstimmung mit dem Abschlussprüfer fand nicht statt.

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

Nach den uns erteilten Auskünften wurden keine bemerkenswerten Mängel aufgedeckt.

- 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?

Die mit der Prüfung beauftragten Mitarbeiter erstatten der Geschäftsführung einen Bericht über die durchgeführte Prüfung. Die Geschäftsführung entscheidet über die aufgrund der Feststellungen oder Empfehlungen zu treffenden Maßnahmen.

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. Zerlegung 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 2015 Ausgaben für Investitionen einschließlich Rückbau und Abriss von T€ 4.020 geplant. Die Investitionen betrafen überwiegend vorgesehenen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen 2015 betragen insgesamt T€ 4.000 (davon T€ 1592 aktiviert).

Wesentliche Überschreitungen bei den geplanten und abgeschlossenen Bauvorhaben ergaben sich nicht.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

9. Vergaberegungen

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

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegungen haben wir nicht festgestellt.

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegungen 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 gemeldet 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 Sanierung reduziert werden. Zum 31.12.2015 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 852. 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?

Die Grundstücke werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die zum Stichtag ermittelten Ertragswerte liegen bei einzelnen Grundstücken über den Wertansatz in der Bilanz (Anhaltspunkt). Das Ertragswertverfahren ist eine Bewertungsmethode, um Verkehrswerte zu schätzen. Die Ertragswerte können von den am Grundstücksmarkt realisierbaren Werten signifikant abweichen.

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 2016 aus Eigenmitteln sowie Bankdarlehen finanziert werden.

- 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€ 1.309.

Der Gesellschaft wurden zinsverbilligte Investitionsdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gewährt. Im Berichtsjahr wurden Förderdarlehen in Höhe von T€ 533 abgerufen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Fördermittel in Höhe von T€ 43 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?

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestehen nicht. Die Gesellschaft nimmt jährlich bei verschiedenen Banken an deren Ratingverfahren teil. Die Auswertungen der Banken ergaben eine gute bis sehr gute Bonität. Die Bundesbank hat der AGW die Notenbankfähigkeit bescheinigt.

- 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€ 16 erzielt.

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

Das Jahresergebnis wurde insbesondere von den Veränderungen der Ertragswerte der Mietgrundstücke beeinflusst. Der Niederstwerttest führte im Berichtsjahr zu außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 147 (Vj. T€ 424), dem andererseits Erträge aus Wertaufholungen (Zuschreibungen) von T€ 447 (Vj. T€ 231) gegenüberstehen. Wir verweisen auch auf unsere Darstellung der Ertragslage (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 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 991 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.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

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

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

	€	19.434,14
	Vorjahr: €	26.360,62
	2015	2014
	€	T€
Stand 01.01.	26.360,62	30
Zugänge	1.965,88	4
Abgänge	0,00	0
planmäßige Abschreibungen	<u>-8.892,36</u>	<u>-8</u>
Stand 31.12.	<u>19.434,14</u>	<u>26</u>

Ausgewiesen werden Softwarelizenzen.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

	€	76.734.513,35
	Vorjahr: €	76.853.627,51
	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€
Grundstücke	8.767.998,64	8.699
Gebäude	67.962.055,92	68.143
PKW-Stellplätze	<u>4.458,79</u>	<u>12</u>
	<u>76.734.513,35</u>	<u>76.854</u>

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

		2015
		€
a)	<u>Grundstücke</u>	
	Stand 01.01.	8.699.264,87
	<u>Zugänge/ Umbuchungen</u>	
	Kauf von Grundstücken / Umbuchung aus geleistete Anzahlungen	83.694,17
	<u>Abgänge</u>	
	Verkäufe (1 Grundstück)	-14.960,40
	<u>Abschreibungen</u>	0,00
	Stand 31.12.	8.767.998,64
b)	<u>Wohnbauten</u>	
	Stand 01.01.	68.142.669,41
	<u>Zugänge / Umbuchungen aus geleistete Anzahlungen</u>	
	Modernisierungsmaßnahmen	2.000.004,14
	Kauf von Gebäuden (teilweis aus geleisteten Anzahlungen)	344.451,91
	<u>Abgänge</u>	
	Umbuchung auf Anlagen im Bau	-239.201,54
	Verkäufe von Wohngebäuden	-1,00
	<u>Abschreibungen</u>	
	Normalabschreibungen	-2.585.738,11
	außerplanmäßige Abschreibungen	-146.637,69
	<u>Zuschreibungen</u>	446.508,80
	Stand 31.12.	67.962.055,92
c)	<u>Außenanlagen</u>	
	Stand 01.01.	11.693,23
	<u>Abschreibungen</u>	-7.234,44
	Stand 31.12.	4.458,79
a+b+c)	Grundstücke mit Wohnbauten	<u>76.734.513,35</u>

Nach den Unterlagen der Gesellschaft werden 168.025 m² Wohnflächen und 2.893 m² Gewerbeflächen zum 31.12.2015 ausgewiesen. Demnach ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Buchwert von 449 €/m² Nutzfläche.

Zum Bilanzstichtag erfolgt ein Niederwerttest 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. 3%). Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer wird die Abrissplanung berücksichtigt.

Neben den Normalabschreibungen wurden in den vergangenen Jahren außerplanmäßige Abschreibungen auf den Bestand zum 31.12.2015 von insgesamt T€ 779 aufgrund gesunkener Ertragswerte vorgenommen. Im Jahr 2015 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 147 auf die Wohnbauten aufgrund der Abrissplanung vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten bei sieben Objekten aufgrund einer höheren Vermietungsquote in Höhe von T€ 447.

2.	<u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u>	€	2.462.373,46
	Vorjahr:	€	2.653.551,18

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015 €	31.12.2014 T€
Gewerblich genutzte Grundstücke (Vermietung)	2.038.750,06	2.176
Geschäftsgrundstück (Eigennutzung)	416.422,26	470
Garagen	<u>7.201,14</u>	<u>8</u>
	<u>2.462.373,46</u>	<u>2.654</u>

Die Restbuchwerte entwickelten sich wie folgt:

	2015 €	2014 T€
Stand 01.01.	2.653.551,18	2.857
Zugänge / Umbuchungen	12.075,00	0
Zuschreibungen	0,00	0
planmäßige Abschreibungen	<u>-203.252,72</u>	<u>-204</u>
Stand 31.12.	<u>2.462.373,46</u>	<u>2.653</u>

3. <u>Grundstücke ohne Bauten</u>	€	<u>852.179,55</u>
Vorjahr:	€	870.603,36
	2015	2014
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Stand 01.01.	870.603,36	849
Zugänge aus Ankauf von Grundstücken	4.741,66	21
Abgänge	-23.165,47	0
außerplanmäßige Abschreibungen	<u>0,00</u>	<u>0</u>
Stand 31.12.	<u>852.179,55</u>	<u>870</u>

Ausgewiesen werden zum 31.12.2015 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 54.686 m².

4. <u>technische Anlagen und Maschinen</u>	€	<u>24.325,29</u>
Vorjahr:	€	25.772,99
	€	91.538,64
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Fahrzeuge	47.694,88	59
EDV-Anlage	24.953,85	22
Geringwertige Wirtschaftsgüter (150 bis 1000 Euro (netto))	9.940,36	11
Geschäftsausstattung	<u>8.949,55</u>	<u>12</u>
	<u>91.538,64</u>	<u>105</u>

Die Zugänge (T€ 15) des Berichtsjahres betreffen mit T€ 14 Hardware und mit T€ 1 Geschäftsausstattung.

Die Abgänge (€ 4,00) betreffen zum Einen Computertechnik. Hierbei handelt es sich um Verschrotungen. Verkauft wurden zwei PKW (€ 2,00).

6.	<u>Anlagen im Bau</u>	€	<u>298.701,54</u>
	Vorjahr:	€	833.584,91
		31.12.2015	31.12.2014
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Kopernikusstraße 7-11	298.701,54	0
	Steißfurter Höhe 44-50	0,00	557
	August-Bürger-Str. 4	<u>0,00</u>	<u>276</u>
		<u>298.701,54</u>	<u>834</u>

Ausgewiesen werden Modernisierungsmaßnahmen, die nach den handelsrechtlichen Bilanzierungsregeln zu Herstellungskosten führen. Die aktivierten Aufwendungen zum 31.12.2015 enthalten mit T€ 239 den Restbuchwert eines rückgebauten Gebäudes. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Bauvorhaben wurden zu den Grundstücken mit Wohnbauten umgegliedert.

7.	<u>Bauvorbereitungskosten</u>	€	<u>60.000,00</u>
	Vorjahr:	€	7.447,02

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungsleistungen für die Sanierung des Objekts Güstener Str. 1.

8.	<u>Geleistete Anzahlungen</u>	€	<u>213.061,75</u>
	Vorjahr:	€	361.790,99

Die geleisteten Anzahlungen betreffen drei Grundstücke die mit Kaufverträgen vom 11.12.2015 von der Stadt Aschersleben erworben worden. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 01.01.2016. Die im Vorjahr ausgewiesenen Anzahlungen wurden nach dem Nutzen- und Lastenwechsel in Höhe von T€ 350 in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten und mit T€ 12 in den Posten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten umgebucht.

III. Finanzanlagen

1.	<u>Beteiligungen</u>	€	<u>265.500,00</u>
	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 2016 für das Geschäftsjahr 2015 ein vorläufiges Jahresergebnis von T€ 9 aus. Das Eigenkapital zum 31.12.2015 beträgt demnach vorläufig T€ 559.

B. UMLAUFVERMÖGEN
I. Andere Vorräte

1. <u>Unfertige Leistungen</u>	€	3.266.752,14
Vorjahr:	€	3.247.533,08

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2015. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter von T€ 3.382 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	€	149.983,85
Vorjahr:	€	173.969,92

	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€
Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	174.180,98	211
Forderungen - sonstige Mietverträge	10.076,12	10
Forderungen aus Verpachtung (Stellplätze/Garagen)	9.726,75	8
Pauschalwertberichtigung	<u>-44.000,00</u>	<u>-55</u>
	<u>149.983,85</u>	<u>174</u>

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	43	30	13
II. Forderungen älter als 12 Monate	<u>44</u>	70	<u>31</u>
	<u>87</u>		<u>44</u>

Die im Vorjahr gebildete Einzelwertberichtigung (T€ 55) wurden im Berichtsjahr 2015 um T€ 11 herabgesetzt. Darüber hinaus wurden Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von T€ 82 (Vj. T€ 67) ausgebucht.

2.	<u>sonstige Vermögensgegenstände</u>	€	111.537,12
	Vorjahr:	€	582.059,61

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen:

	31.12.2015	31.12.2014
	€	T€
Forderung aus Rückdeckungsversicherung	0,00	218
Forderungen aus Fördermitteln/Zuschüssen	24.960,00	94
übrige Forderungen	82.843,85	263
Forderungen gegenüber Finanzamt	<u>3.733,27</u>	<u>7</u>
	<u>111.537,12</u>	<u>582</u>

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung dienen der Finanzierung von Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen wurden an die Pensionsberechtigten verpfändet, so dass diese mit den Verpflichtungen zu verrechnen sind (vgl. unten Aktiva Posten D).

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€ 66).

Die übrigen Forderungen enthalten im Wesentlichen Forderungen aus den Jahresverbrauchsberechnungen der Ver- und Entsorger (T€ 71) sowie Weiterberechnungen (T€ 12).

III.	<u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	€	668.299,53
	Vorjahr:	€	583.623,58
	31.12.2015		31.12.2014
	<u>€</u>		<u>T€</u>
	Bankguthaben	666.663,13	582
	Kassenbestand und Postwertzeichen	<u>1.636,40</u>	<u>2</u>
		<u>668.299,53</u>	<u>584</u>

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

C.	<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	€	3.611,65
	Vorjahr:	€	3.315,99
D.	<u>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</u>	€	130.281,00
	Vorjahr:	€	128.053,00

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Trendannahmen hinsichtlich zukünftiger Gehalts- und Rentenentwicklung wurden berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung wurden ein Rechnungszinssatz von 3,89 % zugrunde gelegt.

Zum 31.12.2015 bestehen folgende Pensionsverpflichtungen und Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen:

Pensionsverpflichtungen Rückdeckungsversicherung	Saldierung	Ausweis
€	€	
418.204,00	548.485,00	130.281,00
<u>84.127,00</u>	<u>80.590,00</u>	-3.537,00
502.331,00	629.075,00	

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-Markbilanzgesetzes</u>		€	25.619.042,21
	Vorjahr:	€	25.619.042,21
2. <u>Andere Gewinnrücklagen</u>		€	12.484.397,31
	Vorjahr:	€	12.362.276,51

		€	
Stand 01.01.2015			12.362.276,51
Jahresergebnis Vorjahr			<u>122.120,80</u>
Stand 31.12.2015			<u>12.484.397,31</u>

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 17.10.2015 wurde der Jahresüberschuss 2014 in die "Anderen Gewinnrücklagen" eingestellt.

IV. <u>Jahresüberschuss</u>		€	588.145,02
	Vorjahr:	€	122.120,80
<u>Summe Eigenkapital</u>		€	52.116.138,39
	Vorjahr:	€	51.527.993,37

B. <u>SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN</u>		€	1.323.444,27
	Vorjahr:	€	1.377.462,38

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

C. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	€ 3.537,00
Vorjahr:	€ 207.048,00

Zur Finanzierung der Pensionszusagen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Zeitwert der Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung wird mit dem Teilwert der Pensionsverpflichtungen saldiert. Zum Umfang und dem Ergebnis der Vermögensverrechnung verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Posten der Aktivseite D. "AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG".

2. sonstige Rückstellungen	€ 358.850,00
Vorjahr:	€ 235.033,00

Art der Rückstellung	01.01.2015 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2015 €
Altersteilzeitverpflichtungen	328.286,00	58.533,00	0,00	182.350,00	452.103,00
abzgl. Deckungsvermögen	-148.003,00	0,00	0,00	0,00	-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	<u>235.033,00</u>	<u>88.533,00</u>	<u>0,00</u>	<u>212.350,00</u>	<u>358.850,00</u>

Altersteilzeitverpflichtungen

Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens der TPC Betriebliches Vorsorgemanagement GmbH vom 29.01.2016 gebildet. Die Rückstellung umfasst die Barwerte für den Erfüllungsrückstand (T€ 232), die Aufstockungszahlungen (T€ 143) und den Sonderbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung (T€ 77) für zwei Mitarbeiter in der Arbeitsphase, einen Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie zwei Mitarbeiter die zum Stichtag eine verbindliche Antwarschaft erhalten haben.

Die Bewertung erfolgte unter Verwendung eines Zinssatzes von 2,7 %, eines Gehaltstrends von 2,0% sowie den "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck.

Die Rückstellung wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzversicherung nach § 8a Altersteilzeitgesetz T€ 148 saldiert (Deckungsvermögen).

D. VERBINDLICHKEITEN

1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>			€	27.415.241,42
			Vorjahr: €	29.107.585,23
	31.12.2014	Aufnahmen	Tilgungen	31.12.2015
	€	€	€	€
Freie Kapitalmarktmittel	18.236.094,67	1.055.624,39	1.295.470,11	17.996.248,95
KfW-Darlehen	6.271.869,17	532.796,11	1.073.377,28	5.731.288,00
Altschulden	4.557.077,50	0,00	911.916,92	3.645.160,58
Rückständige Zins- und Tilgungsleistungen	42.543,89	42.543,89	42.543,89	42.543,89
	29.107.585,23	1.630.964,39	3.323.308,20	27.415.241,42

Im Berichtsjahr betrug der Zinsaufwand T€ 1.033.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang der Gesellschaft angegeben.

Die Aufnahmen betreffen Darlehen zur Modernisierung und Sanierung von Wohngrundstücken in Höhe von T€ 958. Darüber hinaus wurden Darlehen mit Restvaluta von T€ 630 umgeschuldet.

Die Tilgungen enthalten neben den Umschuldungen von T€ 630, mit T€ 78 Tilgungszuschüsse und mit T€ 29 Sondertilgungen. Demnach belaufen sich die planmäßigen Tilgungen der Darlehen auf T€ 2.543.

2.	<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	€	<u>3.382.135,66</u>
	Vorjahr:	€	3.546.137,60
	31.12.2015		31.12.2014
	<u>€</u>		<u>T€</u>
	Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	1.579.862,36	1.644
	Erhaltene Anzahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten	<u>1.802.273,30</u>	<u>1.902</u>
		<u>3.382.135,66</u>	<u>3.546</u>
3.	<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	€	<u>253.853,65</u>
	Vorjahr:	€	241.693,05
	31.12.2015		31.12.2014
	<u>€</u>		<u>T€</u>
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.253,65	241
	Kautionen (Sonstige)	<u>600,00</u>	<u>1</u>
		<u>253.853,65</u>	<u>242</u>
<p>Die Verbindlichkeiten sind durch Saldenlisten nachgewiesen und setzen sich aus vorausgezahlten Mieten (Januar 2016) sowie Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zusammen.</p>			
4.	<u>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten</u>	€	<u>82,96</u>
	Vorjahr:	€	2.513,19
5.	<u>Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen</u>	€	<u>422.148,81</u>
	Vorjahr:	€	461.979,18
	31.12.2015		31.12.2014
	<u>€</u>		<u>T€</u>
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	414.062,61	454
	Verbindlichkeiten - Sicherheitseinbehalte	<u>8.086,20</u>	<u>8</u>
		<u>422.148,81</u>	<u>462</u>

Die Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten nachgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (Anfang März) waren Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 124 noch nicht bezahlt.

6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	€		76.660,85
	Vorjahr:	€	14.215,62
	31.12.2015	31.12.2014	
	€	T€	
Kaufpreiszahlung	47.800,00	0	
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	15.209,19	13	
Abgrenzung Leistungen Rückdeckungsversicherungen	13.373,16	1	
übrige	<u>278,50</u>	<u>0</u>	
	<u>76.660,85</u>	<u>14</u>	

Der Erwerber des Grundstücks Vor dem Wassertor 36/37 hat den Kaufpreis bereits vor dem vereinbarten Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2016 entrichtet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt beinhalten die Lohnsteueranmeldung sowie die Salden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für den Monat Dezember 2015.

1. Umsatzerlöse

a)	<u>aus der Hausbewirtschaftung</u>	€	<u>11.846.845,78</u>
		Vorjahr: €	11.953.227,92
		2015	2014
		€	T€
	Sollmieten	8.788.084,35	8.747
	Umlagen	3.236.945,45	3.429
	Pacht für Garagen und Stellplätze, sonstige	106.449,79	107
	Erlösschmälerungen	<u>-284.633,81</u>	<u>-330</u>
		<u>11.846.845,78</u>	<u>11.953</u>

b)	<u>aus Betreuungstätigkeit</u>	€	<u>59.630,25</u>
		Vorjahr: €	60.851,15

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

a)	<u>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	€	<u>19.219,06</u>
		Vorjahr: €	-189.750,09

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

3.	<u>Gesamtleistung</u>	€	<u>11.925.695,09</u>
		Vorjahr: €	11.824.328,98

4. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	€	996.838,18
	Vorjahr:	€
	2015	2014
	€	T€
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	446.508,80	231
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	84.063,87	26
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	58.103,26	43
Erträge aus Anlageverkäufen	57.437,14	350
Erträge aus Rechnungslegung (ohne USt)	55.612,51	51
Erträge aus Auflösung von Investitionszulagen	54.018,11	54
Erträge aus Versicherungen/Bürgschaften	49.932,93	52
Fördermittel/Zuschüsse	43.080,00	117
Vermietung - Gästewohnungen	40.893,89	38
Miete Hausanschlussräume - SWA	29.215,82	29
Erträge aus früheren Jahren	28.460,59	19
Erträge (sonstige Verträge/Rechnungen) mit USt	19.060,40	32
Erlöse aus Skonto-Erträgen	15.089,13	12
Miete Dachflächen für Photovoltaikanlagen	2.138,96	2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	47
sonstige	<u>13.222,77</u>	<u>15</u>
	<u>996.838,18</u>	<u>1.119</u>

Die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten entfallen mit T€ 78 auf einen Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Aus dem Verkauf von zwei Grundstücken wurden Erlöse von T€ 54 erzielt, denen Restbuchwerte von T€ 38 sowie Veräußerungskosten gegenüberstehen. Des weiteren wurden zwei Pkw veräußert.

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 Teilabriss des Gebäudes Kopernikusstr. 7-11 gefördert.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a)	<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	€	5.876.470,45
		Vorjahr: €	5.247.198,27
		2015	2014
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Heiz- und Warmwasserkosten	1.792.460,23	1.836
	Betriebskosten	1.495.203,02	1.433
	Instandhaltungskosten	2.423.211,60	1.619
	Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	159.501,04	348
	sonstige Aufwendungen	<u>6.094,56</u>	<u>11</u>
		<u>5.876.470,45</u>	<u>5.247</u>

Die Betriebs- und Heizungskosten (einschließlich Grundsteuern) wurden unter Berücksichtigung des Leerstandes in Höhe von T€ 3.267 bei den Vorräten (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen die laufende Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Vermietungsobjekte (T€ 1.366; Vj. T€ 1.439) und Modernisierungen (T€ 880; Vj. T€ 80).

Die Aufwendungen für Gebäudeabbrüche entfallen mit T€ 160 auf den Rückbau bzw. Teilabriss des Objekts Kopernikusstr. 7-11.

b)	<u>Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</u>	€	1.764,00
		Vorjahr: €	8,81

6. Personalaufwand

a)	Löhne und Gehälter	€	1.251.090,72
		Vorjahr: €	1.106.067,73

Der Anstieg der Löhne und Gehälter gegenüber dem Vorjahr resultiert, neben der Tarifierpassung von 2,4% zum 01.07.2015 insbesondere aus höheren Zuführungen zur Altersteilzeitrückstellung (+T€ 64) und einen geringerer Bestand an Langzeitkranken.

b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	€	322.829,88
		Vorjahr: €	276.418,03

	2015 €	2014 T€
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	276.455,23	244
Aufwendungen für Altersvorsorge (Pensionskasse)	22.017,61	23
Berufsgenossenschaft/Unfallkasse	3.550,40	4
Zuführungen Rückstellungen und Deckungsvermögen	<u>20.806,64</u>	<u>6</u>
	<u>322.829,88</u>	<u>276</u>

7. Abschreibungen

a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€	2.981.382,26
		Vorjahr: €	3.252.442,30

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude von T€ 147 (Vj. T€ 424).

8. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	€	619.658,06
	Vorjahr:	€ 1.506.368,69
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	T€
sächlicher Verwaltungsaufwand	249.411,75	238
Spenden	109.084,86	113
Unternehmenswerbung	83.614,56	50
Abschreibungen auf Forderungen	83.007,93	237
Restbuchwerte aus Anlagenabgängen	38.130,87	788
Aufwendungen- sonstige Vermietung	15.400,84	26
Sonstige Personalkosten	11.407,66	6
Aufwendungen aus früheren Jahren	10.582,91	24
Sonstige Aufwendungen	<u>19.016,68</u>	<u>25</u>
	<u>619.658,06</u>	<u>1.506</u>

Die Aufwendungen für Spenden dienen der Imagewerbung der AGW. Die freiwilligen Zuwendungen zu gemeinnützigen Zwecken (Spenden im engeren Sinn) ohne Gegenleistung des Vertragspartners betragen im Berichtsjahr T€ 16.

Die Aufwendungen für Unternehmenswerbung umfassend die Außenwerbung in sämtlichen Medien (Internet, Plakate, Presse) sowie die Aufwendungen für Werbemittel- und -artikel. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus der Überarbeitung der Internetpräsenz.

Die Abschreibungen auf Forderungen enthalten im Geschäftsjahr 2015 insbesondere die Ausbuchung von Mietforderungen in Höhe von T€ 82. Im Vorjahr wurden hier u. a. Wertberichtigungen auf Fördermittel in Höhe von T€ 153 aufgrund geänderter Abrissplanung ausgewiesen.

9.	<u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	€	<u>9.636,12</u>
	Vorjahr:	€	16.277,54
		2015	2014
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen	5.779,95	6
	Zinserträge	<u>3.856,17</u>	<u>10</u>
		<u>9.636,12</u>	<u>16</u>
10.	<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	€	<u>1.062.773,41</u>
	Vorjahr:	€	1.206.196,69
		2015	2014
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Darlehenszinsen	1.033.322,91	1.176
	sonstige Zinsen	<u>29.450,50</u>	<u>30</u>
		<u>1.062.773,41</u>	<u>1.206</u>
	Die sonstigen Zinsen enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Aufzinsungen der Alterszeit- und Pensionsrückstellungen.		
11.	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	€	<u>816.200,61</u>
	Vorjahr:	€	364.606,31
12.	<u>sonstige Steuern</u>	€	<u>228.055,59</u>
	Vorjahr:	€	242.485,51
		2015	2014
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Grundsteuern	227.081,87	232
	übrige	<u>973,72</u>	<u>11</u>
		<u>228.055,59</u>	<u>242</u>
13.	<u>Jahresüberschuss</u>	€	<u>588.145,02</u>
	Vorjahr:	€	122.120,80

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 Ausföhrung 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 an Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

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

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

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

8. Mängelbeseitigung

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

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

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

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 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:

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

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

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

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

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

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

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

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

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

14. Vergütung

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

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

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

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

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

16. Anzuwendendes Recht

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