



BERICHT

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2016

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2016

der

**Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Aschersleben**

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
I. Gegenstand der Prüfung	6
II. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
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	16
3. Ertragslage	17
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	19
F. Schlussbemerkung	19

Anlagenverzeichnis

Jahresabschluss zum 31.12.2016	I
Bilanz zum 31.12.2016	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis 31.12.2016	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	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 01.09.2016, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 der AGW unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2016 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.

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 Berichterstattung 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 Bereitstellung 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 2016 wurden 27,23 €/m² (Vorjahr: 21,19 €/m²) in die Instandhaltung und Sanierung von Wohngebäuden investiert. Es erfolgten insbesondere energetische Sanierungen und Komplettsanierungen des Bestandes. Von der Stadt Aschersleben wurden im Berichtsjahr wiederum bebauete Grundstücke erworben.

Zum 31.12.2016 werden von der Gesellschaft 2.951 eigene Wohnungen verwaltet. Dies entspricht einem Rückgang von 15 Wohnungen gegenüber dem 31.12.2015. Der Rückgang entfällt im wesentlichen auf die Zusammenlegung von Einraumwohnungen zu Zweiraumwohnungen.

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.376 (Vj. T€ 588) abgeschlossen.

Im Jahr 2016 erzielte die Gesellschaft für den vermietbaren Wohnungsbestand eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,61 €/m² (Vj.: 4,55 €/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 31.12.2016 waren 259 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote sank von 9,4% auf 8,8%.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2016 T€ 53.492 (31.12.2015 T€ 52.116).

Das Anlagevermögen ist ausreichend langfristig finanziert. Das Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Sollmieten betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 35,8% (Vj. 40,7%).

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen erfolgten bei Fälligkeit.

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.

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 in den Vordergrund, damit die Mieter länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können.

Die Gesellschaft wird auch in den nächsten Jahren ihre Objektstrategie fortsetzen und insbesondere in innerstädtische Wohnquartiere (Sanierungsgebiet) sowie in die Umgestaltung gut nachgefragter Wohngebiete investieren. Die mittelfristig notwendigen Sanierungs- und 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 integrierten Stadtentwicklungskonzepts 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 17.05.2017 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 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 31.12.2016 unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 mit Unterbrechungen in den Monaten März, April und Mai 2017 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 31.12.2015. Der Jahresabschluss wurde vom Gesellschafter am 08.09.2016 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2015 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 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. 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 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.

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 31.12.2016 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 31.12.2016 der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH sind alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweig-spezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Der von uns geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2016 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.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den geänderten gesetzlichen Regelungen angepasst. Wir verweisen auf die Angaben der Geschäftsführung im Anhang (Anlage I/3).

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 31.12.2016 ist auf der Grundlage folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden:

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

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

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

Im 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.

	31.12.2016		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
<u>lang- und mittelfristiges Vermögen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	76.952	92,6	76.735	93,5	217	0,3
Andere Grundstücke	<u>3.180</u>	<u>3,8</u>	<u>3.315</u>	<u>4,0</u>	<u>-135</u>	<u>-4,1</u>
Grundstücksbestand	80.132	96,4	80.050	97,5	82	0,1
übriges Anlagevermögen	1.152	1,4	972	1,2	180	18,5
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	<u>149</u>	<u>0,2</u>	<u>130</u>	<u>0,2</u>	<u>19</u>	<u>14,6</u>
	<u>81.433</u>	<u>98,0</u>	<u>81.152</u>	<u>98,9</u>	<u>-281</u>	<u>0,3</u>
<u>kurzfristiges Vermögen</u>						
Forderungen und sonstige Aktiva	180	0,2	265	0,3	-85	-32,1
Flüssige Mittel	<u>1.486</u>	<u>1,8</u>	<u>668</u>	<u>0,8</u>	<u>818</u>	<u>122,5</u>
	<u>1.666</u>	<u>2,0</u>	<u>933</u>	<u>1,1</u>	<u>-733</u>	<u>78,6</u>
	<u>83.099</u>	<u>100,0</u>	<u>82.085</u>	<u>100,0</u>	<u>1.014</u>	<u>1,2</u>
Kapitalstruktur						
<u>Eigene Mittel</u>						
Eigenkapital	53.492	64,4	52.116	63,5	1.376	2,6
<u>Lang- und mittelfristiges Fremdkapital</u>						
Pensionsrückstellungen	0	0,0	4	0,0	-4	-100,0
Bankverbindlichkeiten	24.296	29,2	25.038	30,5	-742	-3,0
passivierte Investitionszuschüsse / Sonderposten	<u>1.269</u>	<u>1,5</u>	<u>1.323</u>	<u>1,6</u>	<u>-54</u>	<u>-4,1</u>
	<u>25.565</u>	<u>30,7</u>	<u>26.365</u>	<u>32,1</u>	<u>-800</u>	<u>-3,0</u>
<u>kurzfristiges Fremdkapital (bis zu einem Jahr)</u>						
Rückstellungen	347	0,4	359	0,4	-12	-3,3
Bankverbindlichkeiten	2.626	3,2	2.377	2,9	249	10,5
übrige Verbindlichkeiten	<u>1.069</u>	<u>1,3</u>	<u>868</u>	<u>1,1</u>	<u>201</u>	<u>23,2</u>
	<u>4.042</u>	<u>4,9</u>	<u>3.604</u>	<u>4,4</u>	<u>438</u>	<u>12,2</u>
	<u>83.099</u>	<u>100,0</u>	<u>82.085</u>	<u>100,0</u>	<u>1.014</u>	<u>1,2</u>

In der vorstehenden Darstellung der Vermögenslage wurden die auf die noch abzurechnenden Betriebskosten von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen (T€ 3.329; Vj. T€ 3.382) mit den unter den Vorräten ausgewiesenen noch abzurechnenden Betriebskosten (T€ 3.263; Vorjahr T€ 3.267) saldiert.

Der **Grundstücksbestand** der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

	m ²	Buchwert T€
mit Wohnbauten bebaute Grundstücke	322.337	8.786
Wohngebäude mit einer Nutzfläche von	170.013	<u>68.166</u>
Wohngrundstücke		76.952
Gewerbegrundstücke mit einer Nutzfläche von	3.913	1.896
Verwaltungsgebäude einschließlich Grundstück (Nutzfläche)	947	364
Grundstücke ohne Bauten	57.120	<u>921</u>
		<u><u>80.132</u></u>

Die Veränderung der Restbuchwerte der **Wohngrundstücke** um T€ 218 auf T€ 76.952 ergibt sich aus folgender Übersicht:

	Mietfläche m ²	Buchwerte T€
Werte zum 01.01.	170.919	76.735
Zugänge / Umbuchungen		
Modernisierungsmaßnahmen	224	2.979
Kauf (2 Grundstücke)	699	163
Abgänge / Umbuchungen		
Verkäufe (2 Grundstücke)	-734	-53
Teilabriss / Umbuchung Anlagen im Bau (1 Objekt)	<u>-1.095</u>	<u>-230</u>
	170.013	79.594
Zu- und Abschreibungen		
planmäßige Abschreibungen		<u>-2.642</u>
Werte zum 31.12.		<u>76.952</u>

Das **übrige Anlagevermögen (T€ 1.151)** beinhaltet im Wesentlichen geleisteten Anzahlungen auf einen Grundstückserwerb (T€ 223), Anlagen im Bau (T€ 569) und die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (T€ 266).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2016 98,0%. Das Eigenkapital deckt das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen zu 65,7%. Unter Einbeziehung der Sonderposten und des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals ergibt sich eine fristenkongruente Finanzierungsquote von 97,1%.

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€ 26.922, Vj. T€ 27.415) verminderten sich um T€ 493. Der Aufnahme von Modernisierungsdarlehen in Höhe von T€ 1.930 standen planmäßige Tilgungen von T€ 2.366 und Sondertilgungen (T€ 57) gegenüber.

Zum 31.12.2016 stehen den voraussichtlich innerhalb eines Jahres fälligen Verpflichtungen (unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung) von € 4,0 Mio. flüssige Mittel und Forderungen von € 1,7 Mio. gegenüber. Die Unterdeckung des "Working capital" (Nettoumlaufvermögen) von € 2,3 Mio. hat sich gegenüber dem 31.12.2015 verbessert.

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 (€ 2,6 Mio.) enthalten ist. Die Darlehensstilgungen erfolgen betriebswirtschaftlich aus den über die Mieteinnahmen zu refinanzierenden Abschreibungen.

In der nachfolgenden Darstellung werden die kurzfristigen Vermögens- und Kapitalposten zum 31.12.2016 denen des Vorjahresstichtages gegenübergestellt.

	31.12.2016	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
kurzfristige Vermögensgegenstände		
liquide Mittel	1.486	668
Forderungen bis zu einem Jahr	<u>180</u>	<u>265</u>
	<u>1.666</u>	<u>933</u>
kurzfristige Fremdmittel		
Bankverbindlichkeiten	2.626	2.377
Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter abzgl. noch abzurechnender Betriebskosten	66	115
übrige Verbindlichkeiten	1.003	753
kurzfristige Rückstellungen	<u>347</u>	<u>359</u>
	<u>4.042</u>	<u>3.604</u>
Liquidität 3. Grades / working capital	<u>-2.376</u>	<u>-2.671</u>

2. Finanzlage

Die Veränderung der liquiden Mittel wird in nachfolgender Kapitalflussrechnung dargestellt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	T€	T€
Operativer Bereich		
Jahresüberschuss	1.376	588
Saldo aus Zu- und Abschreibungen	2.879	2.535
Auflösung Sonderposten	-54	-54
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-4	-204
Buchgewinne /-verluste aus Anlagenabgängen	<u>-38</u>	<u>-19</u>
Brutto Cash-flow / Tilgungspotenzial	4.159	2.846
Minderung der Leistungsforderungen und sonstiger Aktiva	67	492
Erhöhung / Minderung der Leistungsverbindlichkeiten und anderer Passiva	<u>188</u>	<u>-27</u>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	4.414	3.311
Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen	-3.456	-1.592
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	<u>115</u>	<u>57</u>
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-3.341	-1.535
Finanzierungsbereich		
Einzahlungen Investitionszuschüsse	238	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.930	958
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten	<u>-2.423</u>	<u>-2.650</u>
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-255	-1.692
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	818	84
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>668</u>	<u>584</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>1.486</u>	<u>668</u>

Die Finanzierung der Investitionsausgaben (€ 3,5 Mio.) erfolgte durch Zuwendungen, durch die Aufnahme von Investitionskrediten von rd. € 1,9 Mio. sowie aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit nach Abzug der Darlehenstilgungen in Höhe von € 2,4 Mio.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der AGW für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2016 wird nachfolgend in zusammengefasster Form unter gesonderter Darstellung des Finanzergebnisses und wesentlicher neutraler Posten dargestellt.

	2016		Vorjahr		Ergebnis- veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.923	96,2	8.610	95,6	313	3,6
übrige betriebliche Erträge	<u>350</u>	<u>3,8</u>	<u>392</u>	<u>4,4</u>	<u>-42</u>	<u>-10,7</u>
	9.273	100,0	9.002	100,0	271	3,0
Betriebskosten des laufenden Jahres	-3.498		-3.508			
davon umlagefähig	<u>3.263</u>		<u>3.267</u>			
nicht umlagefähige Betriebskosten	-235	-2,5	-241	-2,7	6	2,5
Instandhaltung / Gebäudeabbrüche	-1.957	-21,1	-2.583	-28,7	626	24,2
Personalaufwand	-1.455	-15,7	-1.392	-15,5	-63	-4,5
Normalabschreibungen	-2.879	-31,0	-2.834	-31,5	-45	-1,6
übrige betriebliche Aufwendungen	<u>-503</u>	<u>-5,4</u>	<u>-502</u>	<u>-5,6</u>	<u>-1</u>	<u>-0,2</u>
Betriebsergebnis	2.244	24,3	1.450	16,0	794	54,8
Zinsergebnis	-831	-9,0	-1.053	-11,7	222	21,1
neutrales Ergebnis	1	0,0	191	2,1	-190	-99,5
Ertragsteuern	<u>-38</u>	<u>-0,4</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>-38</u>	
Jahresergebnis	<u>1.376</u>	<u>14,9</u>	<u>588</u>	<u>6,4</u>	<u>788</u>	134,0

Das Jahresergebnis erhöhte sich um T€ 788 gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere die gegenüber dem Vorjahr deutlich geringeren Modernisierungsaufwendungen, die Erhöhung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie die Verbesserung des Zinsergebnisses.

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

	2016	Vorjahr	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Sollmieten	8.908	8.788	120	1,4
Garagen, Stellplätze, Pachten	108	106	2	1,9
Gästewohnungen, sonstige Nutzungsentgelte	142	0	142	-
Leerstand / Mietminderungen	<u>-235</u>	<u>-285</u>	<u>50</u>	<u>-17,5</u>
	<u>8.923</u>	<u>8.609</u>	<u>314</u>	<u>3,6</u>

Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 4,55 € auf 4,61 € je m². Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen konnten weiter reduziert werden.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** entfallen im Wesentlichen auf laufende Instandhaltung und Sanierung von Wohnraum (T€ 1.404; Vj. T€ 1.366), auf Modernisierung (T€ 262; Vj. T€ 880) und auf Abbruchkosten (T€ 181; Vj. T€ 160).

Die **Personalkosten** (T€ 1.455, Vj. T€ 1.392) setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehältern (T€ 1.217) sowie Sozialabgaben (T€ 238).

Das **Zinsergebnis** (-T€ 831) resultiert aus Zinserträgen von T€ 10 und Zinsaufwendungen von T€ 841.

Im **neutralen Ergebnis** (T€ 1, Vj. T€ 191) wurden folgende Erträge und Aufwendungen erfasst:

	2016	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
ERTRÄGE		
Zuschreibungen	0	447
Verkaufserlöse Anlagevermögen	115	57
Erträge aus abgeschriebenen Mieten / Ausbuchung von Mieterguthaben	77	131
übrige periodenfremde Erträge	<u>0</u>	<u>28</u>
	<u>-192</u>	<u>663</u>
AUFWENDUNGEN		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	147
Restbuchwerte Anlagenabgänge	77	38
Ausbuchung / Wertberichtigung Forderungen	105	83
Zuführung Altersteilzeitverpflichtungen	0	182
übrige periodenfremde Aufwendungen	0	11
Abrechnungsspitze Betriebskostenabrechnung Vorjahr	<u>9</u>	<u>11</u>
	<u>191</u>	<u>472</u>
	<u>1</u>	<u>191</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 17.05.2017 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B.III. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Berlin, den 17.05.2017

KWP Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Kleber
Wirtschaftsprüfer



René Schönfeld
Wirtschaftsprüfer



ANLAGEN

Jahresabschluss zum 31.12.2016	I
Bilanz zum 31.12.2016	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2016	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	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

BILANZ zum 31.12.2016

der
Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

AKTIVA**A. Anlagevermögen**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	11.548,96	19.434,14
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.952.047,41	76.734.513,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.259.120,74	2.462.373,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	920.508,03	852.179,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.915,45	24.325,29
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.067,24	91.538,64
6. Anlagen im Bau	568.990,40	298.701,5
7. Bauvorbereitungskosten	2.162,30	60.000,00
8. Geleistete Anzahlungen	223.220,56	213.061,75
	<u>81.007.032,13</u>	<u>80.736.693,58</u>
III. Finanzanlagen Beteiligungen	265.500,00	265.500,00
Summe Anlagevermögen	<u>81.284.081,09</u>	<u>81.021.627,72</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte Unfertige Leistungen	<u>3.262.856,82</u>	<u>3.266.752,14</u>
	3.262.856,82	3.266.752,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	118.014,24	149.983,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>59.563,91</u>	<u>111.537,1</u>
	177.578,15	261.520,97
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.486.172,28	668.299,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.898,03	3.611,65
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	148.782,48	130.281,00
	<u>86.361.368,85</u>	<u>85.352.093,01</u>

PASSIVA		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.022.600,00	1.022.600,00
II. Kapitalrücklage		12.401.953,85	12.401.953,85
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 des DMBilG	25.619.042,21		25.619.042,21
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>13.072.542,33</u>	38.691.584,54	<u>38.103.439,52</u>
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		<u>1.375.738,49</u>	<u>588.145,02</u>
Summe Eigenkapital		53.491.876,88	<u>52.116.138,39</u>
B. Sonderposten für Investitionszulagen			
		1.269.426,16	<u>1.323.444,27</u>
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		3.537,00
2. Steuerrückstellungen	38.361,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>308.207,00</u>	346.568,00	<u>358.850,00</u>
			<u>362.387,00</u>
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.921.796,26		27.415.241,42
2. Erhaltene Anzahlungen	3.328.899,05		3.382.135,66
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	243.019,94		253.853,65
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		82,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	742.374,67		422.148,81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.407,89</u>		<u>76.660,85</u>
davon aus Steuern	<u>€ 17.139,26</u>	31.253.497,81	<u>31.550.123,35</u>
(31.12.2015	€ 15.209,19)		<u>31.550.123,35</u>
		<u>86.361.368,85</u>	<u>85.352.093,01</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für den
Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2016
der
Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH**

Anlage I/2

	2016 EUR	2015 n. F. EUR	2015 a. F. EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.180.262,82	11.994.783,03	11.846.845,78
b) aus Betreuungstätigkeit	59.667,50	59.630,25	59.630,25
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-3.895,32	19.219,06	19.219,06
3. Gesamtleistung	12.236.035,00	12.073.632,34	11.925.695,09
4. Sonstige betriebliche Erträge	481.765,48	848.900,93	996.838,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.261.024,87	-5.891.871,29	-5.876.470,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-423,05	-1.764,00	-1.764,00
	-5.261.447,92	-5.893.635,29	-5.878.234,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.217.153,29	-1.251.090,72	-1.251.090,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-238.346,32	-322.829,88	-322.829,88
davon für Altersversorgung	€ 3.330,72	-1.573.920,60	-1.573.920,60
(2015	€ 22.017,61)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.878.965,17	-2.981.382,26	-2.981.382,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-650.586,04	-604.257,22	-619.658,06
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.933,48	9.636,12	9.636,12
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-840.900,02	-1.062.773,41	-1.062.773,41
davon aus der Aufzinsung	€ 4.569,22		
(2015	€ 29.328,00)		
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-38.361,00	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	1.601.974,20	816.200,61	816.200,61
13. Sonstige Steuern	-226.235,71	-228.055,59	-228.055,59
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.375.738,49	588.145,02	588.145,02

ANHANG für das Geschäftsjahr 2016

I. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben (AGW) zum 31.12.2016 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) aufgestellt worden.

Die Gewinn – und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) im Geschäftsjahr 2016 sind einige Posten der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2016 nicht mit den Vorjahreszahlen aus dem Geschäftsjahr 2015 vergleichbar. Um dennoch einen Zeitvergleich bei den betreffenden Posten durchführen zu können, wurde der Vorjahreswert angepasst und die Gewinn- und Verlustrechnung um eine dritte Spalte erweitert. Diese enthält unter Anwendung der nach BilRUG neu gefassten Definition zu den Umsatzerlösen, die nunmehr vergleichbaren Posten für das Vorjahr. Die Erläuterung der Abweichungen des Vorjahreswertes erfolgt unter Punkt III bei den betroffenen Posten.

Im Übrigen ist die Darstellungstätigkeit zum Vorjahr beibehalten worden.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB war für die Abzinsung der Altersversorgungsverpflichtungen zum 31.12.2016 erstmals der durchschnittliche Marktzinssatz aus den vergangenen 10 Jahren, statt bisher 7 Jahren, anzuwenden. Aufgrund der Bewertungsänderung wurde das Ergebnis des Jahres 2016 um ca. T€ 51 entlastet.

II. Angaben zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

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

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

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

Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Ausnahme der in der Zeit von 1999 bis 2004 gewährten Investitionszulage (Sonderposten) von den Herstellungskosten

abgesetzt. Im Berichtsjahr wurden Fördermittel in Höhe von T€ 238 von den Herstellungskosten abgesetzt.

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 40 oder 50 Jahre zugrunde gelegt, für Geschäfts- und andere Bauten 25 Jahre, für technische Anlagen und Maschinen 5– 15 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 – 12 Jahre. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis € 1.000 wurden im Zugangsjahr als Sammelposten erfasst und werden über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Position „**Geleistete Anzahlungen**“ beinhaltet den Kauf von Gebäuden/Grundstücken im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben in Höhe von T€ 223.

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

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

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt T€ 568 und das Jahresergebnis T€ 10 gemäß dem vorläufigem, ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016.

Umlaufvermögen

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 0 T€ (Vorjahr T€ 6).

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zweifelhafte Forderungen von nicht mehr wohnhaften Mietern wurden in Abhängigkeit der Anzahl rückständiger Mieten mit 40 % bzw. 70 % pauschal wertberichtigt (T€ 72).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag der Saldierung von Pensionsverpflichtungen T€ 497 (Vorjahr T€ 418) mit dem Deckungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 646 (Vorjahr T€ 548).

Das Deckungsvermögen zum 31.12.2016 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (T€ 545) sowie verpfändete Geldmarktd depotbestände bzw. Bankguthaben (T€ 101). Die Bewertung der Forderungen erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwert) und die Depot- und Bankbestände zum Nennwert.

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von T€ 26 wurden mit den Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 31) saldiert.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft zum 31.12.2016 setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	13.072	12.484
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	1.376	588
	53.492	52.116

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB und nach § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von T€ 51 entfällt auf den Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB.

Sonderposten

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

Rückstellungen

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

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

	31.12.2016	31.12.2015
Angewandte Rechnungslegungsstandards	HGB	HGB
Rechnungszins	4,01%	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	
Fluktuationszinssatz	0,00% p.a.	0,00% p.a.

Die Rückstellungen T€ 497 (Vorjahr T€ 502) wurden mit dem Deckungsvermögen verrechnet. Aus der Verrechnung ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ergibt sich zwischen dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von € 51.450.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen.

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit zum 31.12.2016 erfolgte mit einem Zinssatz von 1,98% (Vorjahr: 2,70%). 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€ 453 (Vorjahr T€ 452) wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzversicherung von T€ 200 (Vorjahr T€ 148) saldiert.

Verbindlichkeiten

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

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

Latente Steuern

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

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

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

III. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die **Umsatzerlöse** T€ 12.240 (Vorjahr T€ 11.906) stammen aus Mieterträgen und abgerechneten Betriebskosten T€ 12.180 (Vorjahr T€ 11.847), sowie aus der Betreuungstätigkeit T€ 60 (Vorjahr T€ 60).
Unter den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind gem. BilRUG ab 2016 ebenfalls die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen, aus gestellten Ausgangsrechnungen an Mieter und aus Gestattungsverträgen enthalten (T€ 142; Vorjahr T€ 148). Diese wurden bis 2015 in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ geführt.
- In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** T€ 482 (Vorjahr T€ 997) sind enthalten Fördermittel T€ 137 (Vorjahr T€ 43), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden T€ 77 (Vorjahr T€ 50), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten T€ 54 (Vorjahr T€ 54) sowie aus Anlageverkäufen T€ 115 (Vorjahr T€ 57). Periodenfremde Erträge resultieren aus bereits abgeschriebenen Mietforderungen T€ 49 (Vorjahr T€ 47). Die ausgebuchten Verbindlichkeiten T€ 28 (Vorjahr T€ 84) betreffen mit T€ 25 im

Wesentlichen den Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau für ein Modernisierungsdarlehen.

3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** T€ 5.261 (Vorjahr T€ 5.878) enthalten neben den Betriebs- und Heizungskosten T€ 3.281 (Vorjahr T€ 3.288) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche T€ 1.957 (Vorjahr T€ 2.583) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung T€ 12 (Vorjahr T€ 6). Entsprechend dem Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes wurden die Instandhaltungsaufwendungen für die Gästewohnungen den „Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung“ zugeordnet (T€ 16, Vorjahr T€ 15). Diese wurden bis 2015 unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ geführt.
4. Die **Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** T€ 2.879 (Vorjahr T€ 2.981) enthält in 2016 ausschließlich planmäßige Abschreibungen. Die Vorjahresangabe enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 147.
5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** T€ 651 (Vorjahr T€ 620) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts- und Verwaltungskosten T€ 281 (Vorjahr T€ 249), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen T€ 74 (Vorjahr T€ 81) sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 77 (Vorjahr T€ 38).
6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** T€ 841 (Vorjahr T€ 1.063) beinhalten im Wesentlichen die Zinsleistungen für alle Darlehen. Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen betragen T€ 31 (Vorjahr T€ 29). Die Aufwendungen wurden mit den Erträgen aus dem Deckungsvermögen verrechnet.

IV. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Im Jahresdurchschnitt wurden 28 Arbeitnehmer beschäftigt,

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen gegenüber der Gesellschafterin 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.

Zu Geschäftsführern sind waren im Geschäftsjahr 2016 bestellt:

Herr Dipl. Ing. Wolfgang Adam, Aschersleben bis 30.09.2016
Herr Dipl. Ing. Mike Eley, Aschersleben seit 01.10.2016

Einzelprokura wurde Herrn Lars Graefe 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
Frau Puchner, Gabriele, seit 01.04.2016	Lehrerin
Herr Hartleib, Horst, bis 15.03.2016	Diplom-Ing. (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 2016 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 21 gebildet. Der **Abschlussprüfer** hat im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 9 und für sonstige Beratungsleistungen T€ 1 berechnet.

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahrs traten keine Vorgänge von besonderer Bedeutung auf, über die zu berichten wäre.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von T€ 1.376 in den Posten „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Aschersleben, den 10.03.2017

AGW Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH

M. Eley
Geschäftsführer



Anlagespiegel 2016
(Angaben in Euro)

**Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH**

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2016	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	im Geschäftsjahr	Abgang	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	129.554,72	0,00	0,00	8.021,39	121.533,33	110.120,58	7.882,16	8.018,37	109.984,37	11.548,96	19.434,14
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.604.617,17	20.909,75	3.120.608,07	1.259.998,69	140.486.136,30	61.870.103,82	2.640.686,48	976.701,41	63.534.088,89	76.952.047,41	76.734.513,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.651.154,38	0,00	0,00	0,00	5.651.154,38	3.188.780,92	203.252,72	0,00	3.392.033,64	2.259.120,74	2.462.373,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.645,39	4.060,83	71.071,32	6.803,66	1.276.973,88	356.465,84	0,00	-0,01	356.465,85	920.508,03	852.179,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	36.156,44	0,00	0,00	0,00	36.156,44	11.831,15	1.409,84	0,00	13.240,99	22.915,45	24.325,29
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.800,92	9.046,74	0,00	35.496,34	354.351,32	289.262,28	25.733,97	18.712,17	296.284,08	58.067,24	91.538,64
6. Anlagen im Bau	298.701,54	1.881.813,86*	-1.611.525,00	0,00	568.990,40	0,00	0,00	0,00	0,00	568.990,40	298.701,54
7. Bauvorbereitungskosten	60.000,00	1.309.254,94	-1.367.092,64	0,00	2.162,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2.162,30	60.000,00
8. Geleistete Anzahlungen	213.061,75	223.220,56	-213.061,75	0,00	223.220,56	0,00	0,00	0,00	0,00	223.220,56	213.061,75
	146.453.137,59	3.448.306,68	0,00	1.302.298,69	148.599.145,58	65.716.444,01	2.871.083,01	995.413,57	67.592.113,45	81.007.032,13	80.736.693,58
III. Finanzanlagen											
Beteiligungen	265.500,00	0,00	0,00	0,00	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	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	265.500,00
Anlagevermögen insgesamt	146.848.192,31	3.448.306,68	0,00	1.310.320,08	148.986.178,91	65.826.564,59	2.878.965,17	1.003.431,94	67.702.097,82	81.284.081,09	81.021.627,72

* davon Fördermittel i.H.v.238.000,00 € abgesetzt

Verbindlichkeitspiegel 2016

(Angaben in Euro)

Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH**Anlage 2 zum Anhang**

Bezeichnung	Gesamt	1 Jahr	bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.921.796,26 *	2.626.322,52	8.473.970,53	15.821.503,21
	(27.415.241,42)	(6.589.251,12)	(8.067.322,88)	(12.758.667,42)
Erhaltene Anzahlungen	3.328.899,05	3.328.899,05	0,00	0,00
	(3.382.135,66)	(3.382.135,66)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	243.019,94	243.019,94	0,00	0,00
	(253.853,65)	(253.853,65)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00
	(82,96)	(82,96)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	742.374,67	741.150,31	1.224,36	0,00
	(422.148,81)	(415.732,68)	(6.416,13)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.407,89	17.407,89	0,00	0,00
	(76.660,85)	(63.287,69)	(13.373,16)	(0,00)
Gesamtsumme	31.253.497,81	6.956.799,71	8.475.194,89	15.821.503,21
	(31.550.123,35)	(10.704.343,76)	(8.087.112,17)	(12.758.667,42)

* davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 1.204.665,43 (1.309.037,36)

davon - Grundschildlich: 25.717.130,83 (26.106.204,06)

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

D 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 31.12.2016 ein Bestand von 4.541 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Anzahl der Wohnungseinheiten	3.055	3.005	2.966	2.951
Anzahl der Gewerbe	59	56	56	55
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	578	577	578	583
Anzahl der Gärten	42	39	38	36
Anzahl der PKW-Stellplätze	649	682	680	695
Anzahl der eigenen Einheiten	4.383	4.359	4.318	4.320
Anzahl der fremd verwalteten WE	197	181	178	178
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	40	40	41	42
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	5	1	1	1
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	-	-	-	-
<i>Anzahl der fremd verwalteten Einheiten</i>	242	222	220	221
Gesamtbestand	4.625	4.581	4.538	4.541

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

	Wohnungsbestand				Leerstand			
	Anzahl WE	Anteil in %	Anzahl WE	Anteil in %	Anzahl WE	Anteil in %	Anzahl WE	Anteil in %
	2016		2015		2016		2015	
Baujahr bis 1900	109	4 %	110	4 %	58	53,2 %	60	54,5 %
Baujahr 1901-1948	513	17 %	509	17 %	35	6,8 %	34	6,7 %
Baujahr 1949-1960	345	12 %	345	12 %	24	6,7 %	20	5,5 %
Baujahr 1961-1990	1.893	64 %	1.911	64 %	140	7,4 %	165	8,6 %
Baujahr 1991-2016	91	3 %	91	3 %	2	2,2 %	1	1,1 %
	2.951	100 %	2.966	100 %	259	8,8 %	280	9,4 %

B Wirtschaftsbericht

1. Branchenentwicklung 2016...

... in Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich um 2,3%. Die Erwerbstätigkeit in Deutschland erreichte einen historischen Höchststand – dementsprechend sank die Arbeitslosenquote jahresdurchschnittlich auf 6,1% (Vorjahr 6,4%).

Demografische Negativeffekte konnten durch die zuletzt höhere Zuwanderung ausgeglichen werden. Daraus ließ sich auch ein Bevölkerungswachstum in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. Einwohner erkennen. Insgesamt wären lt. dem Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zukünftig ca. 450.000 Zuzüge pro Jahr notwendig, um das derzeitige Arbeitskräftepotenzial zu erhalten.

... in Sachsen-Anhalt

In Sachsen-Anhalt zeigt sich dagegen ein anderes Bild: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nahm entgegen dem Durchschnitt nur um 1,7% zu. Die Erwerbstätigkeit hat sich marginal um jahresdurchschnittlich 0,1% erhöht. Jedoch wird Prognosen zufolge (ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 31.12.2014) die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 um ca. 245.000 Personen weiter abnehmen. Die Zuwanderung wirkt hier nur kurzfristig gegenläufig.

Aufgrund des sich abzeichnenden langfristigen Bevölkerungsrückgangs ist es umso wichtiger, den Kern der Städte zu beleben und zu erhalten. Randgebiete dürften auf lange Sicht an Attraktivität verlieren.

Ebenso wichtig ist es, die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten. Singlehaushalte scheinen weiter im Trend zu sein. 2015 gab es in Sachsen-Anhalt ca. 478.000 Personen (41% der Bevölkerung Sachsen-Anhalts), die allein lebten. Aber auch die Nachfrage nach hochwertig sanierten Wohnungen – hier vor allem Altbau – ist nach wie vor in allen Bevölkerungsschichten gegeben.

Für das Jahr 2017 planen die sachsen-anhaltinischen Wohnungsunternehmen ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 450 Mio. Euro ein, hauptsächlich für die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, aber auch für den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten. Formen des altersgerechten Wohnens und Maßnahmen zur Energieeffizienz bleiben Investitionsschwerpunkte. Mit einem prognostizierten Mietpreis von 4,85 Euro/m² werden die Mietpreise in Sachsen-Anhalt auch 2017 ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis widerspiegeln.

Der Stadtumbau Sachsen-Anhalt ist Zukunftsaufgabe und muss politisch Schwerpunkt der Landes- und Kommunalpolitik bleiben. Um die Erfolgsgeschichte des Stadtumbaus Ost in Sachsen-Anhalt fortzuführen, sind nun das Land und die Kommunen gefordert, die notwendige Kofinanzierung sicherzustellen, um Aufwertungsmaßnahmen mit städtebaulicher Relevanz auch zukünftig realisieren zu können.

Die Entwicklung in Aschersleben

Bei den gestellten Zielen der Stadt Aschersleben nimmt die Stadtentwicklung und damit verbunden die Fortführung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 (ISEK 2020) einen sehr wichtigen Platz ein.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang wird auch in Aschersleben und somit als stetige Veränderung in der Wohnungsbewirtschaftung spürbar sein.

Durch leistungsfähige ortsansässigen Unternehmen, die sehr gute Anbindung Ascherslebens an das bundesweite Verkehrsnetz und die vorhandene Infrastruktur ist jedoch ein deutlicher Bevölkerungsrückgang, wie er für ganz Sachsen-Anhalt erwartet wird, hier eher nicht erkennbar. Das ISEK 2020 sieht sogar einen leichten Anstieg der Bevölkerung und erwartet eine Stabilisierung bei 25.000 Einwohnern. Die Stadt Aschersleben muss als Mittelzentrum ihre Attraktivität beibehalten und den Lebensraum kontinuierlich an die Marktnachfrage anpassen. Durch die AGW wurden weitere innerstädtische Projekte vorbereitet, um diese Indikatoren einer lebenswerten Stadt dauerhaft sichtbar umzusetzen. Durch begonnene Projekte wie am Quartier „Hopfenmarkt/Halken“ oder zum Beispiel ab 2017 „Auf dem Graben 75“ werden wir weiter unseren Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

Durch stetige Investitionen in unsere zentrumsnahen Wohnquartiere erhalten und beleben wir diese Standorte nachhaltig – vorrangig durch energieeffiziente Sanierung von Gebäuden, sowie die Modernisierung der Wohnungen auf den zeitgemäßen Standard. Ein attraktives Wohnumfeld mit Freizeit- und Erholungsflächen, eine gute Anbindung an die Infrastruktur, aber auch Zentrumsnähe sind viel gefragte Marktmerkmale potenzieller Mieter. Dies sind auch Eigenschaften, die für eine Vielzahl von Wohnungen in unserem Bestand gelten. Hier ist es zukünftig wichtig, die einzelnen Wohnquartiere nachhaltig zu entwickeln und auf die Nachfrage maßgeschneiderte Lösungen umzusetzen.

2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche

2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung und deren Veränderung zum Vorjahr

	2015	2016	Veränderung
Sollmiete (Grundmiete), Gebühren, Pachten	8.894,5 T€	9.016,0 T€	121,5 T€
Soll – Betriebs- und Heizkosten-vorauszahlung	3.382,1 T€	3.328,9 T€	-53,2 T€
Miet- und sonstige Erlösschmälerungen	-284,6 T€	-235,3 T€	49,3 T€
Gesamt	11.992,0 T€	12.109,6 T€	117,6 T€

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

Leerstand per 31.12.2012	389 WE	davon 122 WE vermietbar (31 %)	267 WE nicht vermietbar (69 %)
Leerstand per 31.12.2013	329 WE	davon 133 WE vermietbar (40 %)	196 WE nichtvermietbar (60 %)
Leerstand per 31.12.2014	332 WE	davon 109 WE vermietbar (33 %)	223 WE nicht vermietbar (67 %)
Leerstand per 31.12.2015	280 WE	davon 68 WE vermietbar (24 %)	212 WE nicht vermietbar (76 %)
Leerstand per 31.12.2016	259 WE	davon 86 WE vermietbar (33 %)	173 WE nicht vermietbar (67 %)

Die nicht vermietbaren Wohnungen (173 WE) gliedern sich wie folgt auf:

in der Sanierung:	96 WE
im Verkauf:	77 WE.

Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand:

2012	408 T€
2013	361 T€
2014	330 T€
2015	285 T€
2016	235 T€

2.3. Mietpreisentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2016 weisen wir eine Miete in Höhe von 4,70 €/m² auf der Grundlage von Einnahmen für den vermietbaren Bestand von Wohnungen, Gewerberäumen, PKW-Stellplätzen und Verpachtung von Grund und Boden für Garagen aus.

Die Entwicklung des Mietpreises pro Quadratmeter Wohnfläche für den vermietbaren Bestand zeigt sich in folgender Tabelle:

2012	2013	2014	2015	2016
4,32 €/m ²	4,40 €/m ²	4,47 €/m ²	4,55 €/m ²	4,61 €/m ²

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 Singlehaushalte aller Altersstufen in allen Preissegmenten ist unverändert.

Um den Bedürfnissen der nachgefragten Wohnungen gerecht zu werden, legen wir besonderen Wert auf ein zeitgerechtes Wohnen und energieeffizientes Sanieren und Modernisieren. Dazu gehören unter anderem barrierearmes bzw. -freies Wohnen (Einbau von Aufzügen, 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 erscheinenden Kundenzeitschrift, werden auch Rabattaktionen mit zeitlich begrenztem Grundmietenerlass zur Vermarktung eingesetzt.

2.4. Angaben zum Personalbereich

	Angestellte	Handwerker	Auszubildende	Gesamt
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)
2016	26 (24)	3 (3)	2 (2)	31 (29)

() aktiv Beschäftigte

Zum 31.12.2016 sind 29 Mitarbeiter aktiv beschäftigt. Vier Mitarbeiterinnen sind teilzeitbeschäftigt, die übrigen vollzeitbeschäftigt. Zwei Mitarbeiter befinden sich in der Ruhephase entsprechend der Altersteilzeitvereinbarung.

2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau	Instandsetzung / Modernisierung	Instandhaltung / Freiflächen- gestaltung	Gesamt
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€
2016	-	2.959 T€	1.776 T€	4.735 T€

Von 1991 - 2016 investierten wir ca. 140 Millionen Euro in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Der erste Bauabschnitt der Sanierungsarbeiten in der Güstener Straße 1 und die Fertigstellung der Kopernikusstraße 7-11 waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die größten Einzelinvestitionen. Außerdem wurde der Hopfenmarkt 16-19

zurückgebaut und die Sicherung des Hopfenmarktes 20 begonnen. Des Weiteren erfolgte in der Kopernikusstraße 14 und 16 eine Innensanierung.

Neben aufgenommenen Darlehen und Eigenmitteln konnten wir für unsere Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren auch Fördermittel und Baukostenzuschüsse in nicht unerheblichem Maße in Anspruch nehmen. Im folgenden eine Darstellung der Jahre 2012 –2016:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Ab- buch/Aufwertung	Tilgungszuschüsse (KfW)
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€
2016	262 T€	132 T€	25 T€

In den Jahren 1990 – 2016 vereinnahmten wir Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 11 Millionen Euro und Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadtumbau-Ost in Höhe von 4,2 Millionen Euro.

Ebenso nutzten wir 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

Wir bewirtschaften neben eigenen Beständen auch Objekte für andere Eigentumsformen. Nachfolgend eine Übersicht dazu:

	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungen	188	197	181	178	178
Gewerbe	29	40	40	41	42
Gärten	-	-	-	-	-
Nutzungsverträge Garagen	5	5	1	1	1
Gesamt	222	242	222	220	221

Bei der Fremdverwaltung schließen wir mit dem Mieter die Mietverträge ab, klären anstehende Probleme, veranlassen notwendige Reparaturarbeiten, übernehmen die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter und die gesamte Buchführung. Die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben erfolgt direkt an den jeweiligen Eigentümer. Wir sind 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

	31.12.2012 T€	31.12.2013 T€	31.12.2014 T€	31.12.2015 T€	31.12.2016 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	82.173	82.487	82.003	81.022	81.284
Umlaufvermögen	5.484	5.225	4.587	4.196	4.926
Rechnungsabgrenzungsposten	3	4	4	4	2
Aktiver Unterschiedsbetrag	85	109	128	130	149
Gesamtvermögen	87.745	87.825	86.722	85.352	86.361
PASSIVA					
Eigenkapital	51.097	51.406	51.528	52.116	53.492
Sonderposten f. Invest. Zulage	1.485	1.431	1.378	1.323	1.269
Rückstellungen					
- langfristig	176	189	207	4	0
- mittel- und kurzfristig	90	249	235	359	346
Verbindlichkeiten					
- langfristig	19.448	17.814	16.653	12.759	15.822
- mittel- und kurzfristig	15.449	16.736	16.721	18.791	15.432
Gesamtkapital	87.745	87.825	86.722	85.352	86.361

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus höherer Investitionstätigkeit (3.448 T€) im Vergleich zu den Abschreibungen (2.879 T€). Insbesondere die Baumaßnahmen führten im Berichtsjahr zu deutlich höheren Aktivierungen als im Vorjahr (2.959 T€ / Vorjahr: 1.282 T€)

Die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH blieb konstant bei 266 T€.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 730 T€. Hauptursache ist der verspätete Baubeginn am Hopfenmarkt/Halken. Dieser führte zu Minderausgaben für diese Baustelle in 2016. Es handelt sich jedoch lediglich um eine Mittelverschiebung in das Jahr 2017.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

1. Eigenkapitalquote (Eigenkapitals einschließlich Sonderposten/Gesamtkapital)

2012	2013	2014	2015	2016
59,9 %	60,2 %	61,0 %	62,6 %	63,4 %

2. Buchwert der bebauten Wohngrundstücke pro Quadratmeter Wohnfläche

2012	2013	2014	2015	2016
444 €	452 €	456 €	457 €	460 €

3. Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

2012	2013	2014	2015	2016
176 €	177 €	173 €	163 €	161 €

3.2. Finanzlage

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

1. Zinsaufwand pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr

2012	2013	2014	2015	2016
7,45 €	7,07 €	6,71 €	5,91 €	4,81 €

2. Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete pro Monat

2012	2013	2014	2015	2016
15,6 %	14,5 %	13,4 %	11,7 %	9,4 %

3. Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete

2012	2013	2014	2015	2016
38,2 %	38,6 %	39,4 %	40,7 %	35,8 %

4. Fremdkapitalkostensatz (Jahreszinsen/ Fremdkapital)

2012	2013	2014	2015	2016
4,4 %	4,2 %	4,0 %	3,8 %	3,8 %

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

3.3. Ertragslage

	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Veränderung d. Bestandes an unfertigen Leistungen, sonstige betrieb- liche Erträge)	13.177	13.073	12.943	12.922	12.718
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen sowie Grundsteuern	5.909	5.857	5.490	6.106	5.488
Personalaufwand	1.326	1.559	1.383	1.574	1.455
Abschreibungen	4.397	3.499	3.252	2.981	2.879
Sonstige betriebliche Auf- wendungen	550	585	1.506	620	651
Zinsen und ähnliche Erträge	20	21	16	10	10
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	1.383	1.285	1.206	1.063	841
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	38
Gewinn (+); Verlust (-)	- 368	+ 309	+ 122	+588	+1.376

Geringere Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und der weiter kontinuierliche Rückgang der Zinsbelastung führten im Berichtsjahr zu einer Erhöhung des Jahresüberschusses von 826 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Ertragskennziffern

1. Leerstandsquote

2012	2013	2014	2015	2016
12,42 %	10,77%	11,05 %	9,44 %	8,78 %

Die Quote beinhaltet sowohl vorübergehenden Leerstand, aber auch geplante Nichtvermietung aufgrund bevorstehenden oder laufender Sanierungsarbeiten und bei Verkaufsobjekten.

2. Wiedervermietungsquote

2012	2013	2014	2015	2016
0,86	0,98	0,80	1,03	1,05

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

2012	2013	2014	2015	2016
19,91 €	29,17 €	25,89 €	21,19 €	27,23 €

C Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Als kommunales Unternehmen der Stadt Aschersleben werden wir uns auch in den nächsten Jahren tatkräftig an der Stadtsanierung beteiligen. Ende 2016 begann die Sicherung des Objektes Hopfenmarkt 20 und der Abbruch des Hopfenmarktes 16-19. Bis 2018 wird an dieser Stelle ein weiteres Wohnquartier in der Innenstadt von Aschersleben entstehen und den Wohnwert und die Attraktivität der Altstadt weiter erhöhen.

Die umfassende Umgestaltung des Wohngebietes Nord wurde in 2016 mit der Sanierung der Kopernikusstraße 7-11 fortgeführt. Im Jahr 2017 wird mit der Komplexsanierung der Kopernikusstraße 13-15 diese Baumaßnahme fortgeführt. Ausgehend von einem Beschluss des Aufsichtsrates vom 24.03.2015 werden weitere Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen in diesem Quartier vorerst nicht weiter verfolgt. Das Hauptaugenmerk wird künftig auf die Quartiersentwicklung und die Kernstadt fallen. Konzepte für verschiedenste Projekte in der Innenstadt liegen bereit und werden Schritt für Schritt auf Durchführbarkeit und Nachhaltigkeit geprüft.

Für die kommenden Jahre wird auch der Wohnungsneubau wieder mehr an Bedeutung gewinnen. Auf diese Art kann dem Bedarf entsprochen werden, neue und vor allem individuell zugeschnittene Wohnungen anzubieten.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung der Stadt Aschersleben haben wir uns bereit erklärt, ab dem Jahr 2013 jährlich bis einschließlich 2019 für ca. 200 T€ Grundstücke/Gebäude von der Stadt Aschersleben zu erwerben. Bei den erworbenen Objekten werden dann Möglichkeiten hinsichtlich Abriss / Neubau oder Sanierung geprüft.

Unsererseits wird auch der Kontakt zu Eigentümern von teils dauerhaft leerstehenden Objekten im Innenstadtbereich gesucht. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 sollen solche Objekte erworben, saniert und wieder vermietet werden. Möglichkeiten der Förderung werden in diesem Rahmen geprüft, um diese mit umgehender Antragstellung, wie schon in den vergangenen Jahren, optimal auszuschöpfen. Bestimmte Sanierungsmaßnahmen – insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden – sind nur auf diese Weise wirtschaftlich zu bewerkstelligen.

D Chancen- und Risikobericht

Hinweise auf eventuelle Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Das Hauptrisiko, welches uns begleitet, ist die (prognostizierte) demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt und demzufolge auch in Aschersleben.

Durch unsere aktive Beteiligung am Stadtumbau Ost konnte in den letzten Jahren durch Abbruch und Rückbau der Wohnungsbestand um ca. 1.000 Wohneinheiten reduziert werden. Durch die Altersstruktur und der fehlende Ausgleich der Wegzüge in Sachsen-Anhalt wird es in den nächsten Jahren erforderlich sein, weiterhin den Abbruch oder zumindest den Rückbau als Marktregulierung in Betracht zu ziehen. Diese wird jedoch vor allem in den Randgebieten – und hier im Plattenbau ein Thema sein.

In der Innenstadt/Kernstadt ist die Nachfrage nach zeitgemäß saniertem Altbau ungebrochen. Die Entwicklung und Sanierung von dauerhaft leerstehenden Objekten in der Innenstadt zusammen mit der Stadt Aschersleben ist eine sehr gute Möglichkeit, den Wohnungsbestand konstant zu halten und eine größere Vielfalt an Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise kann die Innenstadt belebt werden. Für uns bieten sich derartige Projekte an, um die Erträge konstant zu halten – gegebenenfalls sogar zu steigern und sich durch ein ausgeglichenes Portfolio-Management am regionalen Wohnungsmarkt noch stärker in den Vordergrund zu rücken.

Die Entscheidung der Landesregierung die Anzahl der Polizeischüler ab 2017 deutlich zu erhöhen, eröffnet uns die Möglichkeit auch speziell für diesen Personenkreis Wohnungen anzubieten, evtl. auch mit Mobiliar auszustatten und zu vermieten. Im Berichtsjahr waren bereits über 40 Wohnungen an Polizeischüler vermietet.

Auch für Asylbewerber wurden im Jahr 2016 Wohnungen teilsaniert. Entgegen den Prognosen wurden jedoch die Unterkünfte nicht vollständig belegt. 2016 waren etwa 20 Wohnungen an den Salzlandkreis vermietet. Weitere 20 Wohnungen wurden direkt an Asylsuchende mit bereits erhaltener Aufenthaltsgenehmigung vermietet. In wie weit in den nächsten Jahren ein höherer Bedarf an Wohnungen für Flüchtlingen besteht, hängt in erster Linie vom politischen Weg in dieser Frage ab.

Ein weiteres Risiko – der Forderungsausfall von Mieten – ist und wird durch ein konsequentes und nachhaltiges Forderungsmanagement weitestgehend kalkulierbar auf verhältnismäßig niedrigem Niveau. Eine zeitnahe Reaktion auf Mietausfälle und die umgehende Durchführung von gerichtlichen Maßnahmen und Zwangsvollstreckungen tragen dazu bei, steigenden Mietschulden entgegenzuwirken. So betreffen 18% der gesamten Mietforderungen wohnhafte Mieter (31 T€ von 169 T€). Die übrigen Forderungen werden entweder durch Ratenvereinbarungen kontinuierlich abgebaut oder durch langwierige Klagen tituliert und stetig eingetrieben. Abgestimmte Maßnahmen mit Betreuern, der Schuldnerberatung des Landkreises, den Familienbetreuern, dem Jobcenter und dem Sozialamt des Landkreises zeigen ebenfalls Wirkung. So erhalten wir seit dem Jahr 2011 durch Abtrittserklärungen von Bezugsberechtigten einen Teil der Miete vom Jobcenter. Mittlerweile wird auch die Nachzahlung der Betriebskosten, soweit diese angemessen sind, übernommen. 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.

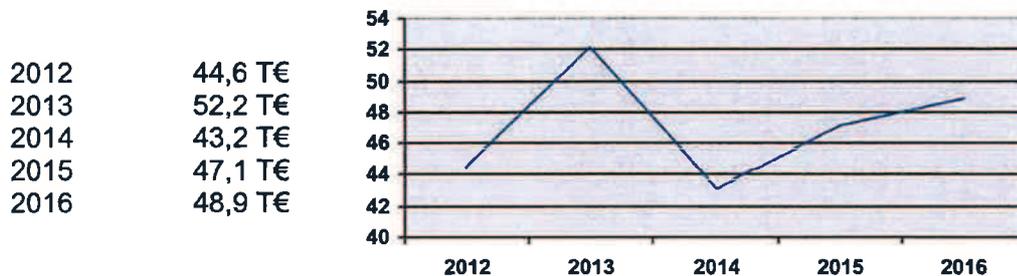
Die Veränderung der persönlichen Verhältnisse (Sanktionen des Jobcenters, Arbeitsaufnahme oder Beendigung von Arbeitsverhältnissen, Veränderung der Personenzahlen, aber auch Auszug aus der Wohnung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist – um nur einige Beispiele zu nennen) beeinflussen die Höhe der Mietausfälle 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.

Im 2016 wurden 74 T€ (0,60 % vom Mietensoll) offene Mietforderungen (Einzelwertberichtigungen) mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 06.04.2017 ausgebucht. Des Weiteren erfolgt seit 2000 eine Pauschalwertberichtigung von zweifelhaften Mietforderungen. Beendete oder gekündigte Verträge per 31.12.2016 werden bei einem Rückstand von mehr als sechs Monatsmieten mit 40% bzw. bei mehr als 12 Monatsmieten mit 70% als uneinbringlich eingeschätzt. Für das Berichtsjahr entspricht dies einem Anteil von 72 T€ (Vorjahr: 43 T€).

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



Der Wohnungsleerstand per 31.12.2016 hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 9,44 % auf 8,78 % verringert.

Die Höhe des Leerstandes hat auch nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, die wir zu tragen haben. Für die Abrechnung der Betriebskosten 2016 wird mit einem Ausfall von ca. 201 T€ gerechnet.

Aufgrund der langfristig abgeschlossenen Finanzierungen unserer Wohnungsbestände 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 uns in die Lage, bei Neuabschlüssen von Darlehen und bei Umschuldungen bestehender Darlehen optimale Zinskonditionen auszuhandeln.

Aschersleben, 27.04.2017

M. Eley
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 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 17.05.2017

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:	Stendal, HRB 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 Mike Eley ist seit dem 01.10.2016 als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer bestellt. Einzelprokura wurde Herrn Lars Graefe zum 01.09.2016 erteilt.
Größenklasse:	Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die größenklassenabhängigen Erleichterungen werden bei der Aufstellung nicht, bei der Offenlegung jedoch in vollem Umfang in Anspruch genommen.
Beschlussfassung über den Vorjahresabschluss:	Die Gesellschafterversammlung hat den Vorjahresabschluss am 08.09.2016 festgestellt und über die Verwendung des Jahresergebnisses in der im Jahresabschluss vorgenommenen Form beschlossen. In derselben Gesellschafterversammlung wurde dem Geschäftsführer, Herrn Wolfgang Adam, für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015 sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2015 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.

	31.12.2016		31.12.2015	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	2.951	167.129	2.966	168.026
Gewerbeeinheiten	55	6.797	56	6.811
	<u>3.006</u>	<u>173.926</u>	<u>3.022</u>	<u>174.837</u>
Garagen	583		578	
Pkw-Stellplätze	695		680	
Gärten	36		38	
eigener Bestand	4.320	173.926	4.318	174.837
Wohnungen	178	11.107	178	11.104
Gewerbeeinheiten	42	9.728	41	9.629
	<u>220</u>	<u>20.835</u>	<u>219</u>	<u>20.733</u>
Garagen	1		1	
fremder Bestand	221	20.835	220	20.733
verwalteter Bestand	4.541	194.761	4.538	195.570

Durch die Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag 31.12.2016 ein eigener Bestand von 4.320 Einheiten bewirtschaftet.

Am 31.12.2016 waren nach den Angaben der Gesellschaft 259 Wohneinheiten und 11 Gewerbeeinheiten nicht vermietet.

Wesentliche Kennziffern der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Wohnfläche 31.12.	m ²	167.129	168.025	168.458	171.463	175.274
Nettokaltmiete	€/m ² /Monat	4,44	4,36	4,33	4,20	4,12
Instandhaltungskosten	€/m ² /Jahr	10,63	14,42	9,61	10,14	10,88
Kapitalkosten	€/m ² /Jahr	5,00	6,15	6,98	7,35	7,74
Darlehen	x-fache der Nettokaltmiete	3,0	3,1	3,4	3,6	3,6
Grundstücke mit Wohnbauten	x-fache der Nettokaltmiete	8,6	8,7	8,8	9,0	9,0

Aus der Betreuung fremder Grundstücksbestände wurden Erlöse von T€ 60 (Vj. T€ 60) 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:

	<u>I</u>	<u>II</u>	<u>III</u>	<u>IV</u>	<u>Durchschnitt</u>	
					<u>lfd. Jahr</u>	<u>Vorjahr</u>
<u>Geschäftsführung</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Arbeitnehmer i.S.</u> <u>des § 267 Abs. 5 HGB</u>						
Prokuristen	1	1	2	2	2	1
kaufmännische Angestellte	14	14	14	14	14	14
Objektverwaltung / Bewirtschaftung	9	9	9	9	9	9
gewerbliche Mitarbeiter	3	3	3	3	3	3
	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>27</u>
Auszubildende	1	1	3	3	2	2

Zum 31.12.2016 waren 30 Mitarbeiter der Gesellschaft einschließlich Geschäftsführung und Auszubildende aktiv beschäftigt, zwei Mitarbeiter befanden sich in der Ruhephase der Altersteilzeit.

Investitionen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft Investitionen von insgesamt T€ 3.456 getätigt. Schwerpunkt waren die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit insgesamt T€ 3.197. Die Aufwendungen für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen entfielen auf:

Objekt / Maßnahme	T€
Kopernikusstraße 7-11	1.316
Güstener Str. 1 (1. BA)	1.304
Halken / Hopfenmarkt	446
weitere Bauvorbereitungsmaßnahmen	<u>131</u>
	<u><u>3.197</u></u>

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte mit T€ 1.930 aus der Aufnahme von Darlehen. Die Maßnahme Halken / Hopfenmarkt wird mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm für Stadtumbaumaßnahmen Bereich Aufwertung gefördert. Im Jahr 2016 wurden Zuschüsse in Höhe von T€ 238 vereinnahmt.

Daüber hinaus sind im Berichtsjahr nicht aktivierte Instandhaltungs-, Modernisierungs- sowie Abbruchkosten in Höhe von T€ 1.957 (Vj: T€ 2.583) angefallen. Von den Kosten entfallen T€ 181 (Vj. T€ 160) auf Gebäudeabbrüche, denen Erträge aus Fördermitteln für den Abriss von Wohnungen von T€ 137 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 (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde in der Aufsichtsratssitzung am 01.12.2005 beschlossen. Da nur ein Geschäftsführer bestellt ist, ist ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung nicht erforderlich.

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

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

Schriftliche Richtlinien und Anweisungen liegen für alle wesentlichen Entscheidungsprozesse vor. 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, Mietenbuchhaltung, Mietanpassung, Betriebskostenabrechnung sowie Anlagenbuchhaltung. Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt intern mit der Software sage-CLASSIC-Line.

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

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

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

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

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

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

Gemäß den Arbeitsanweisungen zum Mahnwesen erfolgt bei einem Rückstand von einer Monatsmiete eine Mahnung und bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten die fristlose Kündigung.

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

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

Im Berichtsjahr wurden zwei Prüfungen durchgeführt. Diese betrafen die Prüfung der Zeichnungsberechtigungen und die Vermietung und Bewirtschaftung von Gästewohnungen. Die Prüfungsfeststellungen liegen in Schriftform vor.

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

Eine Abstimmung mit den 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 2016 Ausgaben für Investitionen einschließlich Rückbau und Abriss von T€ 6.096 geplant. Die Investitionen betrafen überwiegend vorgesehenen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen 2016 betragen insgesamt T€ 5.413 (davon T€ 3.456 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. Vergaberegelungen

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

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

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

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

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach den Ausführungen in den Aufsichtsratsprotokollen war die Berichterstattung ausreichend.

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

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

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans 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 31.12.2016 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 921. 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 2017 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€ 1.205.

Der Gesellschaft wurden zinsverbilligte Investitionsdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gewährt. Im Berichtsjahr wurden Förderdarlehen in Höhe von T€ 1.610 abgerufen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Fördermittel in Höhe von T€ 137 für den Abriss von Wohngebäuden sowie für Sicherungsmaßnahmen ertragswirksam vereinnahmt. Stadtumbaumittel aus dem Programmbereich Aufwertung von T€ 238 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

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. Die AGW erzielt ihr Betriebsergebnis nahezu ausschließlich aus der Vermietung eigener Wohn- und Gewerbeobjekte.

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

Das Jahresergebnis wird insbesondere durch die Wertentwicklung der Grundstücke sowie dem Anteil der nicht aktivierungspflichtigen Modernisierungsaufwendungen beeinflusst. Wir verweisen auch auf unsere Darstellung der Ertragslage (D.III.3). Im Berichtsjahr hatten größere Modernisierungsmaßnahmen oder Zu- und Abschreibungen aufgrund der Entwicklung der Grundstückswerte keinen wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis.

- 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 1.009 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 beigelegt ist, dargestellt.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

	€	11.548,96
	Vorjahr: €	19.434,14
	2016	2015
	€	T€
Stand 01.01.	19.434,14	26
Zugänge	0,00	2
Abgänge	-3,02	0
planmäßige Abschreibungen	<u>-7.882,16</u>	<u>-9</u>
Stand 31.12.	<u>11.548,96</u>	<u>19</u>

Ausgewiesen werden Softwarelizenzen.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

	€	76.952.047,41
	Vorjahr: €	76.734.513,35
	31.12.2016	31.12.2015
	€	T€
Grundstücke	8.786.101,12	8.768
Gebäude	68.165.944,78	67.962
PKW-Stellplätze	<u>1,51</u>	<u>4</u>
	<u>76.952.047,41</u>	<u>76.735</u>

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

		2016
		€
a)	<u>Grundstücke</u>	
	Stand 01.01.	8.767.998,64
	<u>Zugänge/ Umbuchungen</u>	
	Kauf von Grundstücken / Umbuchung aus geleistete Anzahlungen	71.377,55
	<u>Abgänge</u>	
	Verkäufe (2 Grundstücke)	-53.275,07
	<u>Abschreibungen</u>	0,00
	Stand 31.12.	<u>8.786.101,12</u>
b)	<u>Wohnbauten</u>	
	Stand 01.01.	67.962.055,92
	<u>Zugänge / Umbuchungen aus geleistete Anzahlungen</u>	
	Modernisierungsmaßnahmen	2.978.617,64
	Kauf von Gebäuden (teilweis aus geleisteten Anzahlungen)	91.522,63
	<u>Abgänge</u>	
	Umbuchung auf Anlagen im Bau	-230.020,21
	Verkäufe von Wohngebäuden	-2,00
	<u>Abschreibungen</u>	
	Normalabschreibungen	-2.636.229,20
	außerplanmäßige Abschreibungen	0,00
	<u>Zuschreibungen</u>	0,00
	Stand 31.12.	<u>68.165.944,78</u>
c)	<u>Außenanlagen</u>	
	Stand 01.01.	4.458,79
	<u>Abschreibungen</u>	-4.457,28
	Stand 31.12.	<u>1,51</u>
a+b+c)	Grundstücke mit Wohnbauten	<u><u>76.952.047,41</u></u>

Nach den Unterlagen der Gesellschaft werden 167.129 m² Wohnflächen und 3.199 m² Gewerbeflächen zum 31.12.2016 ausgewiesen. Demnach ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Buchwert von 452 €/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 31.12.2016 von insgesamt T€ 368 aufgrund gesunkener Ertragswerte vorgenommen. Im Jahr 2016 wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen oder Zuschreibungen vorgenommen.

2.	<u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u>	€	2.259.120,74
	Vorjahr:	€	2.462.373,46

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Gewerblich genutzte Grundstücke (Vermietung)	1.889.367,34	2.039
Geschäftsgrundstück (Eigennutzung)	363.069,56	416
Garagen	<u>6.683,84</u>	<u>7</u>
	<u>2.259.120,74</u>	<u>2.462</u>

Die Restbuchwerte entwickelten sich wie folgt:

	2016	2015
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Stand 01.01.	2.462.373,46	2.654
Zugänge / Umbuchungen	0,00	11
Zuschreibungen	0,00	0
planmäßige Abschreibungen	<u>-203.252,72</u>	<u>-203</u>
Stand 31.12.	<u>2.259.120,74</u>	<u>2.462</u>

3. Grundstücke ohne Bauten		€	920.508,03
		Vorjahr: €	852.179,55
		2016	2015
	m ²	€	T€
Stand 01.01.	54.686	852.179,55	871
Zugänge aus Ankauf von Grundstücken	2.700	75.132,15	5
Abgänge	-266	-6.803,67	-24
außerplanmäßige Abschreibungen		0,00	0
Stand 31.12.	57.120	920.508,03	852

Ausgewiesen werden zum 31.12.2016 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 57.120 m². Die Zugänge betreffen den Erwerb eines unbebauten Grundstücks von der Stadt Aschersleben und die Anpassung des Kaufpreises nach Vermessung für das Grundstück Halken 7.

4. technische Anlagen und Maschinen		€	22.915,45
		Vorjahr: €	24.325,29

5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		€	58.067,24
		Vorjahr: €	91.538,64

	31.12.2016	31.12.2015
	€	T€
EDV-Anlage	25.350,69	25
Fahrzeuge	19.723,14	48
Geringwertige Wirtschaftsgüter (150 bis 1000 Euro (netto))	7.355,74	10
Geschäftsausstattung	<u>5.637,67</u>	<u>9</u>
	<u>58.067,24</u>	<u>92</u>

Die Zugänge (T€ 10) des Berichtsjahres betreffen mit T€ 8 Hardware und mit T€ 2 Kommunikationsmittel.

Die Abgänge (T€ 17) betreffen den Verkauf eines PKW sowie Verschrottungen von Computertechnik.

6.	<u>Anlagen im Bau</u>	€	<u>568.990,40</u>
	Vorjahr:	€	298.701,54
		31.12.2016	31.12.2015
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Kopernikusstraße 13-17	358.102,15	0
	Halken / Hopfenmarkt 20	208.165,28	0
	Güstener Str. 1 (2. BA)	2.722,97	0
	Kopernikusstraße 7-11	<u>0,00</u>	<u>299</u>
		<u>568.990,40</u>	<u>299</u>

Ausgewiesen werden Modernisierungsmaßnahmen, die nach den handelsrechtlichen Bilanzierungsregeln zu Herstellungskosten führen. Die aktivierten Aufwendungen zum 31.12.2016 enthalten mit T€ 230 den Restbuchwert eines rückgebauten Gebäudes. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Bauvorhaben wurden zu den Grundstücken mit Wohnbauten umgegliedert.

7.	<u>Bauvorbereitungskosten</u>	€	<u>2.162,30</u>
	Vorjahr:	€	60.000,00

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungsleistungen für die Sanierung des Objekts Vor dem Wassertor 18.

8.	<u>Geleistete Anzahlungen</u>	€	<u>223.220,56</u>
	Vorjahr:	€	213.061,75

Die geleisteten Anzahlungen betreffen sechs Grundstücke die mit Kaufverträgen vom 28.09.2016 von der Stadt Aschersleben erworben worden und um Erwerbsnebenkosten für eine erworbene Teilfläche. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte im Jahr 2017.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Anzahlungen wurden nach dem Nutzen- und Lastenwechsel in Höhe von T€ 142 in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten und mit T€ 71 in den Posten Grundstücke ohne 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.

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

1.	<u>Unfertige Leistungen</u>	€	<u>3.262.856,82</u>
	Vorjahr:	€	3.266.752,14

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2016. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter von T€ 3.329 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1.	<u>Forderungen aus Vermietung</u>	€	<u>118.014,24</u>
	Vorjahr:	€	149.983,85
		31.12.2016	31.12.2015
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	168.567,81	174
	Forderungen aus Verpachtung (Stellplätze/Garagen)	11.516,23	10
	Forderungen - sonstige Mietverträge	9.930,20	10
	Pauschalwertberichtigung	<u>-72.000,00</u>	<u>-44</u>
		<u>118.014,24</u>	<u>150</u>

Die Forderungen wurden zum Bilanzstichtag durch Saldenlisten nachgewiesen.

Im Berichtsjahr wurde eine pauschale Wertberichtigung nach Risikoklassen ermittelt:

<u>Risikoklassen</u>	<u>Forderungen</u>	<u>Wertberichtigung</u>	
	T€	%	T€
I. Aktive Verträge mit mehr als 6 Monatsmieten	0	30	0
II. Aktive Verträge mit mehr als 12 Monatsmieten	4	70	3
III. beendete / gekündigte Verträge mit bis zu 12 Monatsmieten	102	40	42
IV. beendete / gekündigte Verträge mit mehr als 12 Monatsmieten Rückstand	37	70	27
	<u>143</u>		<u>72</u>

Darüber hinaus wurden Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von T€ 74 (Vj. T€ 82) ausgebucht.

2.	<u>sonstige Vermögensgegenstände</u>	€	59.563,91
	Vorjahr:	€	111.537,12

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen:

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Forderungen aus Fördermitteln/Zuschüssen	5.790,00	25
Forderungen gegenüber Finanzamt	673,00	4
übrige Forderungen	<u>53.100,91</u>	<u>83</u>
	<u>59.563,91</u>	<u>112</u>

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

Die übrigen Forderungen enthalten im Wesentlichen Forderungen aus den Jahresverbrauchsabrechnungen der Ver- und Entsorger (T€ 40), Versicherungsleistungen (T€ 5) sowie Weiterberechnungen (T€ 8).

III.	<u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	€	<u>1.486.172,28</u>
	Vorjahr:	€	668.299,53
		31.12.2016	31.12.2015
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Bankguthaben	1.484.520,43	667
	Kassenbestand und Postwertzeichen	<u>1.651,85</u>	<u>2</u>
		<u>1.486.172,28</u>	<u>668</u>

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

C.	<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	€	<u>1.898,03</u>
	Vorjahr:	€	3.611,65

D.	<u>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</u>	€	<u>148.782,48</u>
	Vorjahr:	€	130.281,00
		31.12.2016	31.12.2015
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Deckungsvermögen	645.971,48	548
	Pensionsverpflichtungen	<u>-497.189,00</u>	<u>-418</u>
		<u>148.782,48</u>	<u>130</u>

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 4,01 % zugrunde gelegt.

Eine Saldierung der Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung sowie der Depot- bzw. Bankguthaben (Deckungsvermögen) mit den Pensionsverpflichtungen setzt voraus, dass die Ansprüche wirksam an den Pensionsberechtigten verpfändet sind.

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital	€ 1.022.600,00
Vorjahr:	€ 1.022.600,00
II. Kapitalrücklage	€ 12.401.953,85
Vorjahr:	€ 12.401.953,85

III. Gewinnrücklagen

1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 des D-Markbilanzgesetzes	€ 25.619.042,21
Vorjahr:	€ 25.619.042,21
2. Andere Gewinnrücklagen	€ 13.072.542,33
Vorjahr:	€ 12.484.397,31

	€
Stand 01.01.2016	12.484.397,31
Jahresergebnis Vorjahr	<u>588.145,02</u>
Stand 31.12.2016	<u>13.072.542,33</u>

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 08.09.2016 wurde der Jahresüberschuss 2015 in die "Anderen Gewinnrücklagen" eingestellt.

IV. Jahresüberschuss	€ 1.375.738,49
Vorjahr:	€ 588.145,02
Summe Eigenkapital	€ 53.491.876,88
Vorjahr:	€ 52.116.138,39

B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN	€ 1.269.426,16
Vorjahr:	€ 1.323.444,27

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	€	0,00
Vorjahr:	€	3.537,00

Zur Finanzierung der Pensionszusagen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der die Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen werden 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. Steuerrückstellungen	€	38.361,00
Vorjahr:	€	0,00

3. sonstige Rückstellungen	€	308.207,00
Vorjahr:	€	358.850,00

Art der Rückstellung	01.01.2016 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2016 €
Altersteilzeitverpflichtungen	452.103,00	38.713,00	0,00	40.067,00	453.457,00
abzgl. Deckungsvermögen	-148.003,00	0,00	0,00	-51.997,00	-200.000,00
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>358.850,00</u>	<u>68.713,00</u>	<u>0,00</u>	<u>18.070,00</u>	<u>308.207,00</u>

Altersteilzeitverpflichtungen

Die Rückstellung umfasst die Barwerte für den Erfüllungsrückstand (T€ 259), die Aufstockungszahlungen (T€ 123) und den Sonderbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung (T€ 71) für zwei Mitarbeiter in der Arbeitsphase, einen Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie zwei Mitarbeiter die zum Stichtag eine verbindliche Antwertschaft erhalten haben.

Die Bewertung erfolgte unter Verwendung eines Zinssatzes von 1,98 %, 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€ 200 saldiert (Deckungsvermögen).

D. VERBINDLICHKEITEN

				€	26.921.796,26
	31.12.2015	Aufnahmen	Tilgungen	€	27.415.241,42
	€	€	€		€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
				Vorjahr:	
Freie Kapitalmarktmittel	17.996.248,95	4.500.000,00	4.503.867,47		17.992.381,48
KfW-Darlehen	5.731.288,00	1.610.000,00	1.285.990,39		6.055.297,61
Altschulden	3.645.160,58	0,00	800.480,16		2.844.680,42
Rückständige Zins- und Tilgungsleistungen	42.543,89	0,00	13.107,14		29.436,75
	27.415.241,42	6.110.000,00	6.603.445,16		26.921.796,26

Die Aufnahmen betreffen Darlehen zur Modernisierung und Sanierung von Wohngrundstücken in Höhe von T€ 1.930. Darüber hinaus wurden Darlehen mit Restvaluta von T€ 4.180 umgeschuldet. Die Tilgungen enthalten neben den Umschuldungen von T€ 4.180, mit T€ 25 Tilgungszuschüsse und mit T€ 32 Sondertilgungen. Demnach belaufen sich die planmäßigen Tilgungen der Darlehen auf T€ 2.353.

Im Berichtsjahr betrug der Zinsaufwand T€ 836 (Vj. T€ 1.033). Der durchschnittliche Fremdkapitalzinsatz verringerte sich von 3,7 % auf 3,1 %.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang der Gesellschaft angegeben.

2.	<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	€	<u>3.328.899,05</u>
	Vorjahr:	€	3.382.135,66
		31.12.2016	31.12.2015
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Erhaltene Anzahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten	1.723.927,44	1.802
	Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	<u>1.604.971,61</u>	<u>1.580</u>
		<u>3.328.899,05</u>	<u>3.382</u>
3.	<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	€	<u>243.019,94</u>
	Vorjahr:	€	253.853,65
		31.12.2016	31.12.2015
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	242.264,94	253
	Kautionen (Sonstige)	<u>755,00</u>	<u>1</u>
		<u>243.019,94</u>	<u>254</u>
Die Verbindlichkeiten sind durch Saldenlisten nachgewiesen und setzen sich aus vorausgezahlten Mieten (Januar 2017) sowie Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zusammen.			
4.	<u>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten</u>	€	<u>0,00</u>
	Vorjahr:	€	82,96
5.	<u>Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen</u>	€	<u>742.374,67</u>
	Vorjahr:	€	422.148,81
		31.12.2016	31.12.2015
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	732.904,48	414
	Verbindlichkeiten - Sicherheitseinbehalte	<u>9.470,19</u>	<u>8</u>
		<u>742.374,67</u>	<u>422</u>

Die Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten nachgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (07.03.2017) waren alle Verbindlichkeiten, mit Ausnahme der Sicherheitseinbehalte, bezahlt.

6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	€	<u>17.407,89</u>
	Vorjahr: €	76.660,85
	31.12.2016	31.12.2015
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	17.028,47	15
Verbindlichkeiten aus Sozialabgaben KV/RV/AV/PV	268,63	0
Kaufpreiszahlung	0,00	48
Abgrenzung Leistungen Rückdeckungsversicherungen	0,00	13
übrige	<u>110,79</u>	<u>0</u>
	<u>17.407,89</u>	<u>77</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt beinhalten die Lohnsteueranmeldung sowie die Salden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für den Monat Dezember 2016.

1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung	€ 12.180.262,82									
Vorjahr:	€ 11.846.845,78									
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center;">2016</td> <td style="text-align: center;">2015</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">€</td> <td style="text-align: center;">T€</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><hr/></td> <td style="text-align: center;"><hr/></td> </tr> </table>		2016	2015		€	T€		<hr/>	<hr/>
	2016	2015								
	€	T€								
	<hr/>	<hr/>								
Sollmieten	8.908.316,02	8.788								
Umlagen	3.257.508,74	3.237								
Pacht für Garagen und Stellplätze, Gärten	107.727,01	106								
sonstige Miet- und Pächterlöse	85.131,61	0								
Kostenerstattungen / Weiterberechnungen an Mieter und Pächter	56.904,68	0								
Erlösschmälerungen	<u>-235.325,24</u>	<u>-285</u>								
	<u>12.180.262,82</u>	<u>11.847</u>								

b) aus Betreuungstätigkeit	€ 59.667,50
Vorjahr:	€ 59.630,25

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

a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	€ 3.895,32
Vorjahr:	€ -19.219,06

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

3. Gesamtleistung	€ 12.236.035,00
Vorjahr:	€ 11.925.695,09

4. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	€	481.765,48
	Vorjahr:	€
	2016	2015
	€	T€
Fördermittel/Zuschüsse	137.452,11	43
Erträge aus Anlageverkäufen	114.648,74	57
Erträge aus Entschädigungen (u.a. Versicherungen/Bürgschaften)	76.751,60	50
Erträge aus Auflösung von Investitionszulagen	54.018,11	54
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	48.910,87	58
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	27.821,46	84
Erlöse aus Skonto-Erträgen	14.252,99	15
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	0,00	447
Kostenerstattungen / Weiterberechnungen an Mieter und Pächter	0,00	75
sonstige Pacht- und Mieterlöse	0,00	73
Erträge aus früheren Jahren	0,00	28
sonstige	<u>7.909,60</u>	<u>13</u>
	<u>481.765,48</u>	<u>997</u>

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. 13-17 (1.080 m²) sowie der Abriss von Gebäuden am Hopfenmarkt / Halken gefördert.

Aus dem Verkauf von drei Grundstücken wurden Erlöse von T€ 103 erzielt, denen Restbuchwerte von T€ 60 sowie Veräußerungskosten gegenüberstehen. Des weiteren wurde ein Pkw veräußert.

Die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten entfallen mit T€ 25 auf einen Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	5.261.024,87
		Vorjahr:	€ 5.876.470,45
		2016	2015
		€	T€
	Heiz-und Warmwasserkosten	1.765.596,66	1.792
	Betriebskosten	1.515.573,76	1.495
	Instandhaltungskosten	1.776.346,46	2.423
	Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	180.771,52	160
	sonstige Aufwendungen	<u>22.736,47</u>	<u>6</u>
		<u>5.261.024,87</u>	<u>5.876</u>

Die Betriebs- und Heizungskosten (einschließlich Grundsteuern) wurden unter Berücksichtigung des Leerstandes in Höhe von T€ 3.263 bei den Vorräten (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen die laufende Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Vermietungsobjekte (T€ 1.404; Vj. T€ 1.366) und Modernisierungen (T€ 262; Vj. T€ 880).

Die Aufwendungen für Gebäudeabbrüche entfallen mit T€ 138 auf den Rückbau bzw. Teilabriss des Objekts Kopernikusstr. 13-17.

b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	423,05
		Vorjahr:	€ 1.764,00

6. Personalaufwand

a)	Löhne und Gehälter	€ 1.217.153,29
	Vorjahr:	€ 1.251.090,72

Der Rückgang der Aufwendungen für Löhne und Gehälter gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus den geringeren Zuführungen zu den Rückstellungen aus Altersteilzeitverträgen (-T€ 94). Die laufenden Aufwendungen aus Gehaltszahlungen sind neben der Tarifierhöhung von 2,2% zum 01.07.2016 sowie von 2,4% zum 01.07.2015 insbesondere aufgrund der Mitarbeiterentwicklung um T€ 60 gestiegen.

b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	€ 238.346,32
	Vorjahr:	€ 322.829,88

	2016 €	2015 T€
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	255.826,96	276
Berufsgenossenschaft/Unfallkasse	3.463,80	4
Zuführungen Rückstellungen und Deckungsvermögen	-24.811,05	21
Aufwendungen für Altersvorsorge	<u>3.866,61</u>	<u>22</u>
	<u>238.346,32</u>	<u>323</u>

7. Abschreibungen

a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€ 2.878.965,17
	Vorjahr:	€ 2.981.382,26

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude von T€ 0 (Vj. T€ 147).

8. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	€	<u>650.586,04</u>
	Vorjahr:	€
		619.658,06
	2016	2015
	€	T€
sächlicher Verwaltungsaufwand	280.629,93	249
Spenden	112.393,80	109
Abschreibungen auf Forderungen	105.375,05	83
Restbuchwerte aus Anlagenabgängen	76.867,93	38
Unternehmenswerbung	55.430,07	84
sonstige Personalkosten	9.687,96	11
Aufwendungen aus früheren Jahren	0,00	11
Aufwendungen- sonstige Vermietung	0,00	15
sonstige Aufwendungen	<u>10.201,30</u>	<u>19</u>
	<u>650.586,04</u>	<u>620</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€ 14.

Die Aufwendungen für Unternehmenswerbung umfassen die Außenwerbung in sämtlichen Medien (Internet, Plakate, Presse) sowie die Aufwendungen für Werbemittel- und -artikel.

Die Abschreibungen auf Forderungen enthalten im Geschäftsjahr 2016 insbesondere die Ausbuchung von Mietforderungen in Höhe von T€ 74 sowie Zuführungen zu den Pauschalwertberichtigungen von T€ 28.

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€ 9.933,48															
Vorjahr:	€ 9.636,12															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2016 €</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2015 T€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen</td> <td style="text-align: right;">7.381,76</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>Zinserträge</td> <td style="text-align: right;"><u>2.551,72</u></td> <td style="text-align: right;"><u>4</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>9.933,48</u></td> <td style="text-align: right;"><u>10</u></td> </tr> </tbody> </table>		2016 €	2015 T€	Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen	7.381,76	6	Zinserträge	<u>2.551,72</u>	<u>4</u>		<u>9.933,48</u>	<u>10</u>			
	2016 €	2015 T€														
Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen	7.381,76	6														
Zinserträge	<u>2.551,72</u>	<u>4</u>														
	<u>9.933,48</u>	<u>10</u>														
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€ 840.900,02															
Vorjahr:	€ 1.062.773,41															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2016 €</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2015 T€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Darlehenszinsen</td> <td style="text-align: right;">836.254,13</td> <td style="text-align: right;">1.033</td> </tr> <tr> <td>sonstige Zinsen</td> <td style="text-align: right;"><u>4.645,89</u></td> <td style="text-align: right;"><u>29</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>840.900,02</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1.063</u></td> </tr> </tbody> </table>		2016 €	2015 T€	Darlehenszinsen	836.254,13	1.033	sonstige Zinsen	<u>4.645,89</u>	<u>29</u>		<u>840.900,02</u>	<u>1.063</u>			
	2016 €	2015 T€														
Darlehenszinsen	836.254,13	1.033														
sonstige Zinsen	<u>4.645,89</u>	<u>29</u>														
	<u>840.900,02</u>	<u>1.063</u>														
<p>Die sonstigen Zinsen enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Aufzinsungen der Alterszeit- und Pensionsrückstellungen.</p>																
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€ 38.361,00															
Vorjahr:	€ 0,00															
12. Ergebnis nach Steuern	€ 1.601.974,20															
Vorjahr:	€ 816.200,61															
13. sonstige Steuern	€ 226.235,71															
Vorjahr:	€ 228.055,59															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2016 €</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2015 T€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundsteuern</td> <td style="text-align: right;">222.398,15</td> <td style="text-align: right;">227</td> </tr> <tr> <td>Grundsteuer nicht umlagefähig</td> <td style="text-align: right;">2.086,37</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>übrige</td> <td style="text-align: right;"><u>1.751,19</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>226.235,71</u></td> <td style="text-align: right;"><u>228</u></td> </tr> </tbody> </table>		2016 €	2015 T€	Grundsteuern	222.398,15	227	Grundsteuer nicht umlagefähig	2.086,37	0	übrige	<u>1.751,19</u>	<u>1</u>		<u>226.235,71</u>	<u>228</u>
	2016 €	2015 T€														
Grundsteuern	222.398,15	227														
Grundsteuer nicht umlagefähig	2.086,37	0														
übrige	<u>1.751,19</u>	<u>1</u>														
	<u>226.235,71</u>	<u>228</u>														
14. Jahresüberschuss	€ 1.375.738,49															
Vorjahr:	€ 588.145,02															

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

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

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

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

8. Mängelbeseitigung

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

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

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

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

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

(3) Ausschlussfristen

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk 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, Kapitalverkehrssteuer, 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.