

# **BERICHT**

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2017

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017

der

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben



# Inhaltsverzeichnis

A. Pr	üfungsauftrag	1
B. Gı	rundsätzliche Feststellungen	2
ł.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
II.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
C. G	egenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
I.	Gegenstand der Prüfung	6
II.	Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
D. Fe	eststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
1.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	g
1.	Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2.	Jahresabschluss	g
3.	Lagebericht	10
11.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
1.	Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
2	Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	11
3.	Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	12
Ша	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
1.	Vermögenslage und Kapitalstruktur	13
2	Finanzlage	16
3.	Ertragslage	17
E. Fe	eststellungen gemäß § 53 HGrG	20
F. Sc	chlussbemerkung	20



# Anlagenverzeichnis

Jahresabschluss zum 31.12.2017	ı
Bilanz zum 31.12.2017	1/1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017	1/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	1/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	II
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	III
Ergänzende Anlagen	
Rechtliche Verhältnisse	IV
Wirtschaftliche Tätigkeit	V
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	V
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	VI
Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungs-	
gesellschaften vom 1. Januar 2017	VII



## 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 01.09.2017, den Jahresabschluss zum 31.12.2017 der AGW unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017 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 Berichtslegung, die Haftung und Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 01.01.2017 maßgebend, die als Anlage 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 2017 wurden 29,43 €/m² (Vorjahr: 27,23 €/m²) in die Instandhaltung und Sanierung von Wohngebäuden investiert. Es erfolgten insbesondere energetische Sanierungen und Komplettsanierungen des Bestandes.

Zum 31.12.2017 werden von der Gesellschaft 2.932 eigene Wohnungen verwaltet. Dies entspricht einem Rückgang von 19 Wohnungen gegenüber dem 31.12.2016. Der Rückgang entfällt im wesentlichen auf die Zusammenlegung von Wohnraum.



Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.310 (Vj. T€ 1.376) abgeschlossen.

Im Jahr 2017 erzielte die Gesellschaft für den vermietbaren Wohnungsbestand eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,65 €/m² (Vj.: 4.61 €/m²). Nachgefragt werden insbesondere voll sanierte Wohnungen, vorrangig im mittleren und oberen Preissegment.

Zum 31.12.2017 waren 211 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote sank von 8,8% auf 7.2%.

Das Eigenkapital beträgt zum 31,12.2017 T€ 54.552 (31,12.2016 T€ 53.492).

Das Anlagevermögen ist ausreichend langfristig finanziert. Das Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Sollmieten betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 34,9% (Vj. 35,8%).

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 vorhanden 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 14.05.2018 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 31.12.2017 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 31.12.2017 unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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 April und Mai 2018 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 31.12.2016. Der Jahresabschluss wurde vom Gesellschafter am 26.10,2017 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2016 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 31.12.2017 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 31.12.2017 der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH sind alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Der von uns geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2017 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.

Der Stetigkeitsgrundsatz wurde beachtet.

#### **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-, Finanzund 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 31,12.2017 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	2.2017	Vorjahr	Verände- rung
Vermögensstruktur	T€	%	T€ %	T€ %
lang- und mittelfristiges Vermögen				
Grundstücke mit Wohnbauten	77.321	92,7	76.952 92,6	369 0,5
Andere Grundstücke	3.125	<u>3,7</u>	<u>3.180</u> <u>3,8</u>	<del></del> -
Grundstücksbestand	80.446	96,4	80.132 96,4	
übriges Anlagevermögen Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrech-	1.474	1,8	1.152 1,4	322 28,0
nung	109	<u>0,1</u>	<u>149</u> 0,2	<u>-40</u> -26,8
-	82.029	_ 98,3	<u>81.433</u> <u>98.0</u>	_596 0,7
kurzfristiges Vermögen				
Forderungen und sonstige Aktiva Flüssige Mittel	193 1.168	0,2 1,5	180 0,2 _1.4861,8	
	1.361	1,7	1.6662,0	<u>-305</u> -18,3
	83.390	100,0	83.099 <u>100,0</u>	<u>291</u> 0,4
Kapitalstruktur				
Eigene Mittel				
Eigenkapital	54.552	65,4	53.492 64,4	1.060 2,0
<u>Lang- und mittelfristiges</u> <u>Fremdkapital</u>				
Bankverbindlichkeiten	22.900	27,5	24.296 29,2	-1.396 -5,7
passivierte Investitionszuschüsse / Sonderposten	1.215	<u>1,5</u>	1.269 1,5	<u>-54</u> -4,3
	24.115	29,0	25.565 _ 30.7	<u>-1.450</u> -5,7
kurzfristiges Fremdkapital (bis zu einem Jahr)				
Rückstellungen	285	0,3	347 0,4	-62 -17,9
Bankverbindlichkeiten	2.870	3,4	2.626 3,2	244 9,3
übrige Verbindlichkeiten	_1.568	1,9	<u>1.069</u> <u>1,3</u>	<u>499</u> 46,7
	4.723	5,6	4.0424.9	681 16,8
	83.390	100,0	83.099 <u>100,0</u>	<u>291</u> 0,4



In der vorstehenden Darstellung der Vermögenslage wurden die auf die noch abzurechnenden Betriebskosten von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen (T€ 3.378; Vj. T€ 3.329) mit den unter den Vorräten ausgewiesenen noch abzurechnenden Betriebskosten (T€ 3.178; Vorjahr T€ 3.263) saldiert.

Der **Grundstücksbestand** der Gesellschaft setzt sich zum 31.12,2017 wie folgt zusammen:

		Buchwert
	m²	T€
mit Wohnbauten bebaute Grundstücke	321.778	8.828
Wohngebäude mit einer Nutzfläche von	170,961	68.493
Wohngrundstücke		77.321
Gewerbegrundstücke mit einer Nutzfläche von	5.858	1,855
Verwaltungsgebäude einschließlich Grundstück (Nutzfläche)	947	310
Grundstücke ohne Bauten	57.718	959
		80.446

Die Veränderung der Restbuchwerte der **Wohngrundstücke** um T€ 369 auf T€ 77.321 ergibt sich aus folgender Übersicht:

	Mietfläche m²	Buchwerte T€
Werte zum 01.01.	170.013	76.952
Zugänge / Umbuchungen Modernisierungsmaßnahmen Kauf (6 Grundstücke)	648 1.381	2.909 280
Abgänge / Umbuchungen Verkäufe (3 Grundstücke)	<u>-1.081</u> 170.961	<u>-85</u> 80.056
Zu- und Abschreibungen planmäßige Abschreibungen		-2.685
Abschreibung aufgrund Abbruch / Unvermietbarkeit (4 O	bjekte)	
Werte zum 31.12.		77.321

Das **übrige Anlagevermögen** (**T** $\in$  **1.474**) beinhaltet im Wesentlichen geleisteten Anzahlungen auf einen Grundstückserwerb (**T** $\in$  223), Anlagen im Bau (**T** $\in$  677) und die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (**T** $\in$  266).



Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2017 98,3%. Das Eigenkapital deckt das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen zu 66,5%. Unter Einbeziehung der Sonderposten und des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals ergibt sich eine fristenkongruente Finanzierungsquote von 95,9%.

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 ( $T \in 25.770$ , Vj.  $T \in 26.922$ ) verminderten sich um  $T \in 1.152$ . Der Aufnahme von Modernisierungsdarlehen in Höhe von  $T \in 1.300$  standen planmäßige Tilgungen von  $T \in 2.351$  und Sondertilgungen ( $T \in 101$ ) gegenüber.

Zum 31.12.2017 stehen den voraussichtlich innerhalb eines Jahres fälligen Verpflichtungen (unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung) von € 4,7 Mio. flüssige Mittel und Forderungen von € 1,4 Mio. gegenüber.

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 (€ 2,9 Mio.) enthalten ist. Die Darlehenstilgungen erfolgen betriebswirtschaftlich aus den über die Mieteinnahmen zu refinanzierenden Abschreibungen.

In der nachfolgenden Darstellung werden die kurzfristigen Vermögens- und Kapitalposten zum 31.12.2017 denen des Vorjahresstichtages gegenübergestellt.

	31.12.2017	Vorjahr
	T€	T€
kurzfristige Vermögensgegenstände		
liquide Mittel	1.168	1.486
Forderungen bis zu einem Jahr	194	179
	1.362	1.665
kurzfristige Fremdmittel		
Bankverbindlichkeiten	2.870	2.626
Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter abzgl. noch abzurechnender Betriebskosten	200	66
übrige Verbindlichkeiten	1.367	1.003
kurzfristige Rückstellungen	285	347
	4.722	4.042
Liquidität 3. Grades / working capital	-3.360	-2.377

2017



# 2. Finanzlage

Die Veränderung der liquiden Mittel wird in nachfolgender Kapitalflussrechnung dargestellt

	<u>2017</u> T€	_ <u>2016</u> T€
Operativer Bereich		
Jahresüberschuss Saldo aus Zu- und Abschreibungen Auflösung Sonderposten Veränderung langfristiger Rückstellungen Buchgewinne /-verluste aus Anlagenabgängen	1.310 3.046 -54 0 	1.376 2.879 -54 -4 38
Brutto Cash-flow / Tilgungspotenzial	4.274	4.159
Minderung der Leistungsforderungen und sonstiger Aktiva Erhöhung / Minderung der Leistungsverbindlichkeiten und anderer Passiva	26 437	67 <u>188</u>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	4.737	4.414
Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen Einzahlungen aus Anlagenabgängen	-4.562 116	-3.456 115
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-4.446	-3.341
Finanzierungsbereich		
Auszahlungen an Gesellschafter Einzahlungen Investitionszuschüsse Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten Auszahlungen zur Tilgung von Krediten	-250 793 1.300 <u>-2.452</u>	0 238 1.930 <u>-2.423</u>
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-609	-255
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-318	818
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.486	668
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.168	1.486

Die Finanzierung der Investitionsausgaben (€ 4,6 Mio.) erfolgte durch Zuwendungen, durch die Aufnahme von Investitionskrediten von € 1,3 Mio. sowie aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit nach Abzug der Darlehenstilgungen in Höhe von € 2,3 Mio.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.



## 3. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der AGW für das Geschäftsjahr vom 01,01. bis 31.12.2017 wird nachfolgend in zusammengefasster Form unter gesonderter Darstellung des Finanzergebnisses und wesentlicher neutraler Posten dargestellt.

			(6)(3) (8)	2	Ergeb	
=	2017			Vorjahr 0/		erung
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Haus- bewirtschaftung	9.164	96,5	8.923	96,2	241	2,7
übrige betriebliche Erträge	_334	<u>3,5</u>	350	<u>3,8</u>	<u>-16</u>	-4,6
	9.498	100,0	9.273	100,0	225	2,4
Betriebskosten des laufenden Jahres davon umlagefähig	-3.367 <u>3.178</u>		-3.498 <u>3.263</u>			
nicht umlagefähige Betriebskosten	-189	-2,0	-235	-2,5	46	19,6
Instandhaltung / Gebäudeabbrüche	-2.116	-22,3	-1.957	-21,1	-159	-8,1
Personalaufwand	-1.566	-16,5	-1.455	-15,7	-111	<b>-</b> 7,6
Normalabschreibungen	-2.922	-30,8	-2.879	-31,0	-43	-1,5
übrige betriebliche Aufwendungen	569	6,0	503	<u>-5,4</u>	<u>-66</u>	-13,1
Betriebsergebnis	2.136	22,4	2.244	24,3	-108	-4,8
Zinsergebnis	-713	-7,5	-831	-9,0	118	14,2
neutrales Ergebnis	-75	-0,8	1	0,0	-76	
Ertragsteuern		0,4	38	0,4	0	
Jahresergebnis	1.310	_13,7	1.376	14,9	-66	-4,8

Das Jahresergebnis verringerte sich um T€ 66 gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Modernisierungsaufwendungen sowie das negative neutrale Ergebnis.

Den Aufwandssteigerungen stehen die Erhöhung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie die Verbesserung des Zinsergebnisses gegenüber.



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

	2017	<u>Vorjahr</u>	<u>Veränderung</u>	
	T€	T€	T€	%
Sollmieten	9,155	8.908	247	2,8
Garagen, Stellplätze, Pachten	167	149	18	12,1
Gästewohnungen, sonstige Nutzungsentgelte	82	101	-19	-18,8
Leerstand / Mietminderungen	-240	235	<u>5</u>	2,1
	9.164	8.923	<u>241</u>	2,7

Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 4,61 € auf 4,65 je m².

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen im Wesentlichen auf laufende Instandhaltung und Sanierung von Wohnraum (T€ 1.500; Vj. T€ 1.404), auf Modernisierung (T€ 438; Vj. T€ 262) und auf Abbruchkosten (T€ 19; Vj. T€ 181).

Die **Personalkosten** (T€ 1,566, Vj. T€ 1.455) setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehältern (T€ 1.256, Vj. T€ 1.217) sowie Sozialabgaben (T€ 310; Vj. T€ 238). Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert insbesondere aus der Tarifanpassung von 2,4% sowie den höheren Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

Das **Zinsergebnis** (-T€ 713) resultiert aus Zinserträgen von T€ 2 und Zinsaufwendungen von T€ 715.



Im **neutralen Ergebnis** (T€ -75, Vj. T€ 1) wurden folgende Erträge und Aufwendungen erfasst:

	2017	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
ERTRÄGE		
Verkaufserlöse Anlagevermögen	116	115
Erträge aus abgeschriebenen Mieten / Ausbuchung von Mieterguthaben	53	77
	169	192
AUFWENDUNGEN		
Außerplanmäßige Abschreibungen	124	0
Restbuchwerte Anlagenabgänge	81	77
Ausbuchung / Wertberichtigung Forderungen	80	105
Abrechnungsspitze Betriebskostenabrechnung Vorjahr	41	9
	244	191
	-75	1



## 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 14,05.2018 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B.III. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten...

Berlin, den 14.05.2018

KWP Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Kleber Wirtschaftsprüfer René Schönfeld Wirtschaftsprüfer

# **ANLAGEN**

Jahresabschluss zum 31.12.2017	1
Bilanz zum 31.12.2017	1/1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017	1/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	1/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	11
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Ш
Ergänzende Anlagen	
Rechtliche Verhältnisse	IV
Wirtschaftliche Tätigkeit	٧
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 2017	VIII

# **BILANZ zum 31.12.2017**

der

Ascherslebener

Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

AKTIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	48.328,63	11.548,96
II. Sachanlagen  1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten  3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten  4. Technische Anlagen und Maschinen  5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 6. Anlagen im Bau 677.404,41 7. Bauvorbereitungskosten  77.320.837,70  2.165.804,02  3.162.804,02  3.162.804,02  4.77.404,41		76.952.047,41 2.259.120,74 920.508,03 22.915,45 58.067,24 568.990,40 2.162,30
8. Geleistete Anzahlungen 223.133,23	81.605.897,19	223.220,56
III. Finanzanlagen Beteilgungen  Summe Anlagevermögen	265.500,00 81.919.725,82	265.500,00 81.284.081,09
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. Andere Vorräte Unfertige Leistungen 3.177.822,31	3.177.822,31	3.262.856,82 3.262.856,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  1. Forderungen aus Vermietung  2. Sonstige Vermögensgegenstände  102.994,83  86.568,28	189.563,11	118.014,24 59.563,91 177.578,15
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.168.188,84	1.486.172,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten  Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.173,87	1.898,03
D. <u>Aktiver Unterschiedsbetrag</u> aus der Vermögensverrechnung	109.123,75	148.782,48
	86.567.597,70	86.361.368,85

PASSIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	1.022.600,00	1.022.600,00
II. Kapitalrücklage	12.401.953,85	12.401.953,85
III. Gewinnrücklagen  1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 des DMBilG  2. Andere Gewinnrücklagen  25.619.042,21  14.198.280,82	39.817.323,03	25.619.042,21 13.072.542,33 38.691.584,54
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.310.214,92	1.375.738,49
Summe Eigenkapital	54.552.091,80	53.491.876,88
B. <u>Sonderposten für Investitionszulagen</u>	1.215.408,05	1.269.426,16
C. Rückstellungen  1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen  2. Steuerrückstellungen  3. Sonstige Rückstellungen  229.141,00		0,00 38.361,00 308.207,00 346.568,00
D. Verbindlichkeiten1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten25.769.892,702. Erhaltene Anzahlungen3.377.886,793. Verbindlichkeiten aus Vermietung253.297,274. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit0,005. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen1.095.843,636. Sonstige Verbindlichkeiten17.915,56davon aus Steuern€ 17.655,44(31.12.2016€ 17.139,26 )		26.921.796,26 3.328.899,05 243.019,94 0,00 742.374,67 17.407,89 31.253.497,81
	86.567.597,70	86.361.368,85



# Gewinn- und Verlustrechung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017 der

# Ascherslebener Gebäude- und Wohungsgesellschaft mbH

		2017 EUR	2016 EUR
Umsatzerlöse     a) aus der Hausbewirtschaftung     b) aus Betreuungstätigkeit		12.467.496,49 55.554,67	12.180.262,82 59.667,50
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-85.034,51	-3.895,32
3. Gesamtleistung		12.438.016,65	12.236.035,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		447.164,44	481.765,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen     a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung     b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.290.170,37 0,00	-5.290.170,37	-5.261.024,87 -423,05 -5.261.447,92
<ul> <li>6. Personalaufwand</li> <li>a) Löhne und Gehälter</li> <li>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung (2016 € 3.330,72 )</li> </ul>	-1.255.816,81 -310.102,11	-1.565.918,92	-1.217.153,29 -238.346,32 -1.455.499,61
<ol> <li>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</li> </ol>		-3.045.709,12	-2.878.965,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-696.073,06	-650.586,04
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.077,02	9.933,48
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung  (2016 € 4.569,22 )		-714.978,43	-840.900,02
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-38.000,00	-38.361,00
12. Ergebnis nach Steuern		1.536.408,21	1.601.974,20
13. Sonstige Steuern		-226.193,29	-226.235,71
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.310.214,92	1.375.738,49



# ANHANG für das Geschäftsjahr 2017

# 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 31.12.2017 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Es wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) angewandt.

Die Gewinn– und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und die Darstellungsstetigkeit zum Vorjahr beibehalten.

# 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€ 793 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€ 576 und das Jahresergebnis T€ 8 gemäß dem vorläufigem, ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017.

# Umlaufvermögen

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

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

Es bestehen keine Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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€ 65).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag der Saldierung von Pensionsverpflichtungen T€ 561 (Vorjahr T€ 497) mit dem Deckungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 670 (Vorjahr T€ 646).

Das Deckungsvermögen zum 31.12.2017 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (T€ 569) sowie verpfändete Geldmarktdepotbestände 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€ 13 wurden mit den Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 28) saldiert.

#### **Eigenkapital**

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2017 setzt sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	14.198	13.072
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	1.310	1.376
diffeoorgestine	54.552	53.492

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB und nach § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von T€ 65 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:

31.12.2017	31.12.2016
HGB	HGB
3,67%	4,01%
2,00% p.a.	2,00% p.a.
1,00% p.a.	1,00% p.a.
"Richttafeln 2005 G" v	on Klaus Heubeck
0,00% p.a.	0,00% p.a.
	HGB 3,67% 2,00% p.a. 1,00% p.a. "Richttafeln 2005 G" v

Die Rückstellungen T€ 561 (Vorjahr T€ 497) 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 € 65.395.

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

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit zum 31.12.2017 erfolgte mit einem Zinssatz von 1,56% (Vorjahr: 1,98%). 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€ 349 (Vorjahr T€ 453) wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzsicherung von T€ 200 (Vorjahr T€ 200) saldiert.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die Besicherung sind in Anlage 2 "Verbindlichkeitenspiegel" 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	Χ	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	Х	
Sonstige Rückstellungen (Altersteilzeit)	Χ	

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

- 1. Die **Umsatzerlöse** T€ 12.523 (Vorjahr T€ 12.240) stammen aus Mieterträgen und abgerechneten Betriebskosten T€ 12.467 (Vorjahr T€ 12.180), sowie aus der Betreuungstätigkeit T€ 56 (Vorjahr T€ 60).
- 2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** T€ 447 (Vorjahr T€ 482) sind enthalten Fördermittel T€ 108 (Vorjahr T€ 137), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden T€ 90 (Vorjahr T€ 77), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten T€ 54 (Vorjahr T€ 54) sowie aus Anlageverkäufen T€ 116 (Vorjahr T€ 115). Periodenfremde Erträge resultieren aus bereits abgeschriebenen Mietforderungen T€ 53 (Vorjahr T€ 49).
- 3. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen T€ 5.290 (Vorjahr T€ 5.261) enthalten neben den Betriebs– und Heizungskosten T€ 3.147 (Vorjahr T€ 3.281) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche T€ 2.116 (Vorjahr T€ 1.957) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung T€ 27 (Vorjahr T€ 23).
- 4. Die Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen T€ 3.046 (Vorjahr T€ 2.879) enthält planmäßigen Abschreibungen i.H.v. T€ 2.922 und Abwertungen i.H.v. T€ 124.
- 5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** T€ 696 (Vorjahr T€ 651) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts-und Verwaltungskosten T€ 322 (Vorjahr T€ 281), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen T€ 77 (Vorjahr T€ 74) sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 81 (Vorjahr T€ 77).
- 6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** T€ 715 (Vorjahr T€ 841) beinhalten im Wesentlichen die Zinsleistungen für alle Darlehen. Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen betrugen T€ 28 (Vorjahr T€ 31). Die Aufwendungen wurden mit den Erträgen aus dem Deckungsvermögen verrechnet T€ 13 (Vorjahr T€ 27).

## IV. Sonstige Angaben

#### Durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Im Jahresdurchschnitt wurden 30 Arbeitnehmer beschäftigt,

davon 5 gewerbliche Mitarbeiter

25 kaufmännische Mitarbeiter

(davon 3 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.

Zum Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2017 bestellt:

Herr Dipl. Ing. Mike Eley, Aschersleben

Einzelprokura wurde Herrn Lars Graefe erteilt.

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

# Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

Frau Bilsing, Kathleen Pflegedienstleiterin

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Herr Schigulski, Benno Kaufmännischer Angestellter

(Stellvertretender Vorsitzender)

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 Lehrerin

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 2017 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

# Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2017 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 21 gebildet. Der **Abschlussprüfer** hat im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 7 berechnet.

## Angaben gem. § 42, Abs. 3 GmbHG

Im Posten "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern i.H.v. T€ 20 (Vorjahr T€ 0) enthalten.

#### 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 2017 (T€ 1.310) wie folgt zu verwenden:

T€ 275

- Ausschüttung an die Gesellschafterin

T€ 1.035

- Einstellung in den Posten "Andere Gewinnrücklagen".

Aschersleben, den 30.03.2018

AGW Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

M. Eley Geschäftsführer

Anlagespiegel 2017 (Angaben in Euro)

# Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

		Ansch	affungs- und h	Anschaffungs- und Herstellungskosten	ten			Abschreibungen	ungen		Restbuchwerte	werte
	01.01.2017	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Zuschüsse	Abgänge	31,12,2016	01.01.2017	ım Geschäftsjahr	Abgang	31 12 2017	31 12 2017	31 12 2016
mmatarialla Varmönans nanans tända	424 522 22	45 000 45	d	S c	c c	01	0000	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	6	0 000	000	00000
Konzessionen, gewerbliche Schutz-	62,555,55	45.330,15	oo'o	00,0	0,00	167.531,48	109.984,37	9.218,48	0,00	119.202,85	48.328,63	11.548,96
rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	121,533,33	45,998,15	00'0	00,00	00'0	167 531,48	109,984,37	9,218,48	00'0	119.202,85	48,328,63	11,548,96
II. Sachanlagen												
1, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.486 136,30	95,200,30	3 193 920,01	101 500,00	115,184,00	143,558 572,61	63 534,088,89	2,734,026,18	30,380,16	66 237 734,91	77,320,837,70	76.952 047,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5 651 154,38	1 642,74	181 880,80	00'0	00'0	5,834,677,92	3 392 033,64	276 840,26	00'0	3 668 873,90	2,165,804,02	2 259 120,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1 276 973,88	7 606,50	31.279,72		00'0	1,315,860,10	356 465,85	00'0	00'0	356 465,85	959,394,25	920,508,03
4. Technische Anlagen und Maschinen	36,156,44	13 000,00	00,00	00,00	00'0	49,156,44	13 240,99	1,752,84	00'0	14,993,83	34,162,61	22 915,45
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	354,351,32	84 405,57	00'0	00'0	35,367,32	403 389,57	296 284,08	23,871,36	32 485,07	287 670,37	115,719,20	58 067,24
6. Anlagen im Bau	568,990,40	3789734,04 -2989759,07	-2 989 759,07	691,560,96	00'0	677,404,41	00'0	00'0	00'0	00'0	677,404,41	568.990,40
7. Bauvorbereitungskosten	2 162,30	119 367,57	-12 088,10	00'0	00'0	109 441,77	00'0	00'0	00'0	00'0	109,441,77	2 162,30
8, Geleistete Anzahlungen	223 220,56	405,146,03	-405,233,36	00'0	00'0	223 133,23	00,0	00'0	00'0	00'0	223,133,23	223,220,56
	148.599.145,58	4.516.102,75	00'0	793.060,96	150.551,32	152.171.636,05	67.592.113,45	3.036.490,64	62.865,23	70.565.738,86	81.605.897,19	81.007.032,13
III. Finanzanlagen												
Beteilgungen	265,500,00	00'0	00'0	00'0	00'0	265 500,00	0,00	00'0	00'0	00'0	265,500,00	265,500,00
	265.500,00	00'0	00,00	00'0	00'0	265.500,00	00'0	00'0	00'0	00'0	265.500,00	265.500,00
Anlagevermögen insgesamt davon außerplanmäßige Abschreibungen	148.986.178,91	4.562.100,90	00'0	793.060,96	150.551,32	152.604.667,53	67.702.097,82	3.045.709,12	62.865,23	70.684.941,71	81.919.725,82	81.284.081,09



Verbindlichkeitenspiegel 2017

(Angaben in Euro)

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.769.892,70 *	2.869.941,23	22.899.951,47	12.939.125,74
	(26.921.796,26)	(2.626.322,52)	(24.295.473,74)	(15.821.503,21)
Erhaltene Anzahlungen	3.377.886,79	3.377.886,79	00'0	00'0
	(3.328.899,05)	(3.328.899,05)	(00'0)	(00'0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.297,27	253.297,27	00'0	00'0
	(243.019,94)	(243.019,94)	(00'0)	(00'0)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	00'0	00'0	00'0	00'0
	(00,00)	(00'0)	(00'0)	(00'0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.095.843,63	1.095.843,63	00'0	00'0
	(742.374,67)	(741.150,31)	(1.224,36)	(00'0)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.849,26	17.849,26	00'0	00'0
	(17.407,89)	(17.407,89)	(00,00)	(00'0)
Gesamtsumme	30.514.769,65	7.614.818,18	35.839.077,21	12.939.125,74
	(31.253.497,81)	(6.956.799,71)	(40.118.201,31)	(15.821.503,21)

<sup>\*</sup> davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 1.120.493,48 (1.204.665,43)davon - Grundschuldlich: 24.649.399,22 (25.717.130,83)



# Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

## 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 31.12.2017 ein Bestand von 4.561 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Anzahl der Wohnungseinheiten	3.005	2.966	2.951	2.932
Anzahl der Gewerbe	56	56	55	56
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	577	578	583	582
Anzahl der Gärten	39	38	36	35
Anzahl der PKW-Stellplätze	682	680	695	720
Anzahl der eigenen Einheiten	4.359	4.318	4.320	4.325
Anzahl der fremd verwalteten WE	181	178	178	153
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	40	41	42	44
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	1	1	1	37
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	-	<u>14).</u>	-	2
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	222	220	221	236
Gesamtbestand	4.581	4.538	4.541	4.561

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

	V	Vohnung	sbestan	d		Leers	stand	
	Anzahl	Anteil	Anzahl		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
	WE	in %	WE	in %	WE	in %	WE	in %
	20	17	20	16	20	17	20	16
Baujahr bis 1900	125	4 %	109	4 %	62	49,6 %	58	53,2 %
Baujahr 1901-1948	498	17 %	513	17 %	30	6,0 %	35	6,8 %
Baujahr 1949-1960	345	12 %	345	12 %	43	12,5 %	24	7,0 %
Baujahr 1961-1990	1.864	64 %	1.893	64 %	75	4,0 %	140	7,4 %
Baujahr 1991-2017	100	3 %	91	3 %	1	1,0 %	2	2,2 %
	2.932	100 %	2.951	100 %	211	7,2 %	259	8,8 %

#### B Wirtschaftsbericht

# 1. Branchenentwicklung 2017...

#### ... in Deutschland

Das Wirtschaftswachstum ist in Deutschland weiterhin solide. Wie im Vorjahr entwickelte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland in 2017 positiv. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich um 2,2% gegenüber 2016. Die Arbeitslosigkeit sank jahresdurchschnittlich auf 5,7% (Vorjahr: 6,1%). Damit erreicht auch die Erwerbstätigkeit einen neuen historischen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Das Bevölkerungswachstum in Deutschland wurde in 2017 allein durch Zuwanderung erreicht – auch wenn die Zahl Asylsuchender weiter rückläufig ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wiederholt negativ.

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung beträgt 10,8%. Sie wuchs lediglich um 1,4%, was ein Indikator für die tendenziell geringe Unabhängigkeit von der Konjunkturentwicklung ist. Das (Neu-) Bauvolumen steigerte sich in 2017 gegenüber dem Vorjahr nochmals, allerdings wird erwartet, dass sich der Schwerpunkt Richtung Sanierung/Modernisierung verschieben wird, da die Grundstücksangebote knapper werden und die Baukapazitäten sehr gut ausgelastet sind. Dies zeigt auch die rückläufige Zahl der Baugenehmigungen in 2017 (bis 11/2017: 275.900 / 2016: 375.400). Eine Folge der starken Kapazitätsauslastung der Baubranche sind steigende Preis für Bauleistungen.

Durch die positiven Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und einer hohen Nettozuwanderung (insbesondere in Ballungsräumen) deutet sich an, dass auch 2018 der Aufwärtstrend fortgesetzt wird.

# ... in Sachsen-Anhalt

In Sachsen-Anhalt erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,8%. Die Erwerbstätigkeit erhöhte sich wie im Vorjahr um jahresdurchschnittlich 0,1%.

Der Bevölkerungsrückgang hält auch in 2017 an. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt reduzierte sich die Bevölkerung im ersten Quartal 2017 um ca. 4.000 Personen.

Die positive Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hat sich in 2017 fortgesetzt. Zukünftig wird diese Entwicklung jedoch vom demografischen Wandel beeinflusst. Wohnungsmangel wie in großen Ballungszentren (Hamburg, München, Berlin) ist in Sachsen-Anhalt nicht festzustellen. Wichtig ist nach wie vor, die Stadtzentren zu beleben und zukunftsfähige Wohnquartiere zu schaffen.

Für das Jahr 2017 planten die sachsen-anhaltinischen Wohnungsunternehmen ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 500 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 – für das Jahr 2018 sind wiederum ca. 600 Mio. Euro an Investitionen vorgesehen. Durchschnittlich lag der Wohnungskaltmietpreis bei ca. 4,90 Euro/m². Damit wird hierzulande Wohnraum in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis angeboten.

Anlage II 4 von 14

Die Immobilienunternehmen in Sachsen-Anhalt waren auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr Hauptakteure des Stadtumbaus Ost. Dieser muss weiter Zukunftsaufgabe und 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. Mit den bereits begonnenen innerstädtischen Projekten setzen wir die Indikatoren einer lebenswerten Stadt dauerhaft sichtbar um.

So werden im Jahr 2018 die begonnene Projekte "Hopfenmarkt/Halken" und "Auf dem Graben 75" abgeschlossen. Aber auch neue Baumaßnahmen in der Innenstadt haben wir in 2017 intensiv vorbereitet, um diese in den nächsten Jahren zu verwirklichen. Ebenfalls suchen wir den Kontakt mit den Eigentümern teilweise dauerhaft leerstehender Gebäude im Stadtzentrum, um so weitere Wohnquartiere zu erschließen und nachhaltig zu entwickeln.

Durch stetige Investitionen in unsere zentrumsnahen Wohnquartiere erhalten und beleben wir diese Standorte. 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, auf die Nachfrage maßgeschneiderte Lösungen umzusetzen.

#### 2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche

# 2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung und deren Veränderung zum Vorjahr

	2016	2017	Veränderung
Sollmiete (Grundmiete), Gebühren, Pachten	9.016,0 T€	9.281,5 T€	265,5 T€
Soll – Betriebs- und Heizkosten- vorauszahlung	3.328,9 T€	3.377,9 T€	49,0 T€
Miet- und sonstige Erlösschmälerungen	-235,3 T€	-240,3 T€	-5,0 T€
Gesamt	12.109,6 T€	12.419,1 <b>T</b> €	309,5 T€

# 2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

Leerstand per 31,12.2013	329 WE	davon 133 WE vermietbar 196 WE nichtvermietbar	(40 %) (60 %)
Leerstand per 31,12.2014	332 WE	davon 109 WE vermietbar 223 WE nicht vermietbar	(33 %) (67 %)
Leerstand per 31,12.2015	280 WE	davon 68 WE vermietbar 212 WE nicht vermietbar	(24 %) (76 %)
Leerstand per 31,12.2016	259 WE	davon 86 WE vermietbar 173 WE nicht vermietbar	(33 %) (67 %)
Leerstand per 31.12.2017	211 WE	davon 78 WE vermietbar 133 WE nicht vermietbar	(37 %) (63 %)

Die nicht vermietbaren Wohnungen (133 WE) gliedern sich wie folgt auf:

in der Sanierung:

83 WE

im Verkauf:

50 WE.

# Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand:

2013	361 T€
2014	330 T€
2015	285 T€
2016	235 T€
2017	240 T€

# 2.3. Mietpreisentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2017 weisen wir eine Miete in Höhe von 4,74 €/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:

2013	2014	2015	2016	2017
4,40 €/m²	4,47 €/m²	4,55 €/m²	4,61 €/m²	4,65 €/m²

Vollsanierte Wohnungen im Alt- und Neubaubereich im mittleren und oberen Preissegment auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels sind nach wie vor stark nachgefragt. Dies zeigen die Analysen des Vermietungsservice.

Aufgrund der zunehmend hohen Altersstruktur steigt ebenso die Nachfrage nach altengerechtem und barrierearmen Wohnraum weiter an. 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. Dazu gehören unter anderem Modernisierungen in barrierearme bzw. -freie Strukturen (Einbau von Aufzügen, breitere Türen, schwellenfreie Austritte und bodengleiche Duschen), energetische Sanierungen nach der neusten Energieeinsparverordnung, moderne Heiz- und Warmwassersysteme und eine ansprechende Wohnumfeldgestaltung.

Um leerstehender Wohnraum schnellstmöglich wieder vermieten zu können, werden neben Veröffentlichungen von Wohnungsangeboten im Internet, auf Werbeanlagen und in der mehrmals jährlich erscheinenden Kundenzeitschrift auch Rabattaktionen mit zeitlich begrenztem Grundmietenerlass eingesetzt.

# 2.4. Angaben zum Personalbereich

	Angestellte	Handwerker	Auszubildende	Gesamt
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)
2017	25 (23)	5 (5)	3 (3)	33 (31)

# () aktiv Beschäftigte

Zum 31.12.2017 sind 33 Mitarbeiter beschäftigt, davon vier in Teilzeit. 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
2013	<u>-</u>	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€
2017	716 T€	2.392 T€	2.097 T€	5.205 T€

Etwa 145 Millionen Euro wurden seit 1991 in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes der Güstener Straße 1 bildete im Jahr 2017 die größte Einzelinvestition. Die Wohnungen in der Kopernikusstraße 13/17 konnten ebenfalls im Berichtsjahr an die Mieter übergeben werden. Weiterhin wurden im Hopfenmarkt 20 die ersten Wohnungen des Projektes "Hopfenmarkt/Halken"

bezogen. Darüber hinaus erfolgte die Sanierung der Ramdohrstraße 1 und die Fassade "Auf dem Graben 75" konnte fertiggestellt werden.

Neben Darlehen und Eigenmitteln erfolgte die Finanzierung unserer Investitionstätigkeiten in den vergangenen Jahren auch durch Fördermittel und Baukostenzuschüsse in nicht unerheblichem Ausmaß. Im Folgenden eine Darstellung der Jahre 2013 – 2017:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Ab- bruch/Aufwertung	Tilgungszuschüsse (KfW)
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€
2017	800 T€	6 T€	102 T€

Insgesamt wurden uns in den Jahren 1990 – 2017 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 11,8 Millionen Euro und Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadtumbau-Ost in Höhe von 4,2 Millionen Euro bewilligt.

Ebenfalls wurden uns durch die Aufnahme von KfW-Darlehen für die energieeffiziente Sanierung unserer Wohngebäude in den vergangenen Jahren Tilgungszuschüsse gewährt.

# 2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen

Wir bewirtschaften neben eigenen Beständen auch Objekte Dritter. Nachfolgend eine Übersicht dazu:

	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungen	197	181	178	178	153
Gewerbe	40	40	41	42	44
Gärten	-	[#]	=	•	2
Nutzungsverträge Garagen	5	5	1	1	37
Gesamt	242	222	220	221	236

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.

# 3. Lage des Unternehmens

# 3.1. Vermögenslage

	31.12.2013 T€	31.12.2014 T€	31.12.2015 T€	31.12.2016 T€	31.12.2017 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	82.487	82.003	81.022	81.284	81.920
Umlaufvermögen	5.225	4.587	4.196	4.926	4.536
Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	4	2	3
Aktiver Unterschiedsbetrag	109	128	130	149	109
Gesamtvermögen	87.825	86.722	85.352	86.361	86.568
PASSIVA					
Eigenkapital	51.406	51.528	52.116	53.492	54.552
Sonderposten Invzulage	1.431	1.378	1.323	1.269	1.216
Rückstellungen					
- langfristig	189	207	4	0	0
- mittel- und kurzfristig	249	235	359	346	285
Verbindlichkeiten					
- langfristig	17.814	16.653	12.759	15.822	12.939
- mittel- und kurzfristig	16.736	16.721	18.791	15.432	17.576
Gesamtkapital	87.825	86.722	85.352	86.361	86.568

Die Investitionstätigkeit in unsere Gebäude führten wie im Vorjahr zu hohen Aktivierungen (3.108 T€ / Vorjahr: 2.959 T€). Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich leicht um 42 T€ auf 2.921 T€ (Vorjahr: 2.879 T€). Außerdem wurden Abwertungen für einige Objekte i.H.v. 124 T€ vorgenommen. Hier handelt es sich vorwiegend um Gebäude, die in jetzigem Zustand nicht vermietbar sind.

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

Das Umlaufvermögen verringerte sich um 390 T€. Dies entspricht der Mittelverschiebung für das Bauprojekt "Hopfenmarkt/Halken" aus dem Jahr 2016 in das Berichtsjahr 2017.

In den mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten ist ein Darlehen i.H.v. 2.759 T€ enthalten, welches am 31.03.2019 ausläuft. Hierfür existiert bereits ein Vertrag für eine Anschlussfinanzierung.

# Ausgewählte Bilanzkennziffern

1. Eigenkapitalquote

(Figenkapitals einschließlich Sonderposten/Gesamtkapital)

2013	2014	2015	2016	2017
60,2 %	61,0 %	62,6 %	63,4 %	64,4 %

2. Buchwert der bebauten Wohngrundstücke pro Quadratmeter Wohnfläche

2013	2014	2015	2016	2017
452 €	456 €	457 €	460 €	460 €

3. Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

O. TOTOGETHING			,		
	2013	2014	2015	2016	2017
	177 €	173 €	163 €	161 €	153 €

# 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

2013	2013 2014		2016	2017
7,07 €	6,71€	5,91 €	4,81 €	3,96 €

2. Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete pro Monat

2013 2014		2015 2016		2017	
14,5 %	13,4 %	11,7 %	9,4 %	7,6 %	

3. Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete

2013	2014	2015	2016	2017
38,6 %	39,4 %	40,7 %	35,8 %	34,9 %

4 Fremdkapitalkostensatz (Jahreszinsen/ Fremdkapital)

2013	2014	2015	2016	2017
4,2 %	4,0 %	3,8 %	3,1 %	2,7 %

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

# 3.3. Ertragslage

	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Veränderung d. Bestandes an unfertigen Leistungen, sonstige betrieb- liche Erträge)	13.073	12.943	12.922	12.718	12.885
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen sowie Grundsteuern	5.857	5.490	6.106	5.488	5.516
Personalaufwand	1.559	1.383	1.574	1.455	1.566
Abschreibungen	3.499	3.252	2.981	2.879	3.046
Sonstige betriebliche Aufwendungen	585	1.506	620	651	696
Zinsen und ähnliche Erträge	21	16	10	10	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.285	1.206	1.063	841	715
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	38	38
Gewinn (+); Verlust (-)	+ 309	+ 122	+588	+1.376	+1.310

Das Jahresergebnis verringert sich im Vergleich zum Vorjahr leicht und ist im Wesentlichen den höheren Instandhaltungskosten geschuldet.

## Ertragskennziffern

1.Leerstandsquote

2013	2014	2015	2016	2017	
10,77%	11,05 %	9,44 %	8,78 %	7,20 %	

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

2. Wiedervermietungsquote

2013	2014	2015	2016	2017
0,98	0,80	1,03	1,05	1,09

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

2013	2013 2014		2015 2016	
29,17€	25,89€	21,19€	27,23€	29,43€

## C Prognosebericht

# Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Wir werden in den nächsten Jahren weiter tatkräftig an der Stadtsanierung mitwirken. Mit dem Abschluss der umfassenden Sanierung des Quartiers "Hopfenmarkt/Halken" Ende 2018 wird unser Fokus ab 2019 auf dem Straßenzug "Hohe Straße" liegen. Dort konnten wir im Berichtsjahr bereits zwei Gebäude erwerben. Mit weiteren Eigentümern von den teils dauerhaft leerstehenden Objekten wird der Kontakt gesucht. Durch die Wiederbelebung der "Hohen Straße" als Einfahrtsstraße zum Stadtzentrum sind wir intensiv an der Verwirklichung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 der Stadt Aschersleben beteiligt. Durch das Förderprogramm "Stadtumbau Ost" wurden uns auch Fördermittel in nicht unwesentlichem Ausmaß in Aussicht gestellt. Die Unrentierlichkeit, die eine Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden mit sich bringt, wird dadurch zum Teil abgefangen. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir 53 Wohnungen fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Dies betraf die Objekte "Kopernikusstraße 13/15", der 2. Bauabschnitt der Güstener Straße 1 und auch den Hopfenmarkt 20.

Die Randgebiete dürfen deshalb aber nicht vernachlässigt werden: Als Zukunftsvision werden wir auch über die Konzepte von neuen Wohnformen nachdenken, um der nach wie vor steigenden Altersstruktur in einzelnen Wohnhäusern entgegen zu wirken. Wir wollen dazu an bestimmten Wohngebäuden Aufzüge anbauen, um mobil eingeschränkten Personen wieder Wohnraum in den oberen Etagen anzubieten. Die Fertigstellung von Quartier I "Staßfurter Höhe/Kopernikusstraße" wird uns auch in den nächsten Jahren weiter beschäftigen. Familienfreundliche, aber auch altersgerechte Strukturen stehen im Vordergrund. So sind Grünflächen und Spielplätze genauso wichtig wie Treffpunkte für Seniorennachmittage oder Bars und Cafés für kurzweilige Aufenthalte.

Der Wohnungsneubau wird in diesem Rahmen wieder an Bedeutung gewinnen, denn gefragt sind vor allem zeitgemäß sanierte und individuell zugeschnittene Wohnungen.

Um gut sanierten Wohnraum anzubieten sind Mietpreisanpassungen unumgänglich. Diese werden wir 2018 im Rahmen des Mietspiegels von Aschersleben in einigen Wohngebieten vornehmen. Außerdem sind auch Innensanierungen im Geschäftsjahr 2018 geplant, um die Wohnungen in unserem Bestand wettbewerbsfähig zu gestalten.

Die Finanzierungsgrundlage für unsere vielseitigen Projekte bildet vor allem die künftige Verbesserung des Cashflows. Die Umsätze können durch Sanierungen und Mietanpassungen stabil gehalten – teilweise sogar leicht gesteigert werden. Daneben sorgt unser hoher Tilgungsanteil der letzten Jahre für freie Kapazitäten ab 2019. Außerdem sind wir bemüht vor allem Vorhaben im Sanierungsgebiet mit Fördermitteln zu untermauern, da diese die Unrentierlichkeit von Investitionen bei denkmalgeschützten Gebäuden abfedern.

Die wirtschaftliche Lage der AGW ist weiterhin stabil und der Trend zeigt leicht aufwärts. Trotz weniger Wohneinheiten konnten wir im Berichtsjahr unseren Umsatz steigern. Der Leerstand verringerte sich auf 7,2% von 8,8% im Vorjahr – davon 2,7% im vermietbaren Bestand. Für das Jahr 2018 wird ein weiterer Rückgang des Leerstandes erwartet.

## D Chancen- und Risikobericht

# Hinweise auf eventuelle Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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

In den letzten Jahren haben wir uns bereits intensiv mit dem Thema "Demographischer Wandel" in unserer Region auseinandergesetzt und rückblickend auch schon viel in dieser Richtung unternommen. Unser Wohnungsbestand reduzierte sich in den letzten Jahren deutlich, was wir aber auch gleichzeitig als Risiko für den Umsatz des Unternehmens betrachten müssen. Deshalb setzen wir als Unternehmen auf die Quartiersentwicklung von vorhandenem Wohnraum in der Innenstadt, um innovative und individuelle gestaltete Wohnungen zu schaffen.

Um den Rückgang der Bevölkerung in Aschersleben entgegen zu wirken bzw. Zuzüge aus anderen Regionen zu forcieren ist auch die Stadt Aschersleben gefragt. Als Bildungsstandort hat sich die Stadt sehr gut weiterentwickelt, jedoch kann durch einen Ausbau der Gewerbegebiete und des Einzelhandels hier ein weiterer Schritt in die richtige Richtung getan werden.

Die Entwicklung und Sanierung der Kernstadt/Innenstadt sehen wir als große Chance für die Zukunft, da wir aus den Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit festgestellt haben, dass die Nachfrage nach gut saniertem Altbau ungebrochen anhält. Hierfür sind wir auch ständig auf der Suche nach attraktiven Standorten, um neue Wohnquartiere zu entwickeln. 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.

An den neuen Bauprojekten "Auf dem Graben 75" und "Vor dem Wassertor 18/19" wird in vollen Zügen gearbeitet. 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. Das Unternehmen beteiligt sich nach wie vor am Stadtumbau Ost und kann somit einen Teil der Investitionen mit Fördermitteln kompensieren.

Der Forderungsausfall von Mieten ist durch ein konsequentes und nachhaltiges Forderungsmanagement auf verhältnismäßig niedrigem Niveau. Eine zeitnahe Reaktion auf Mietausfälle und die umgehende Durchführung von gerichtlichen Maßnahmen und Zwangsvollstreckungen tragen dazu bei, steigenden Mietschulden entgegenzuwirken. Etwa 22% der gesamten Mietforderungen betreffen wohnhafte Mieter (35 T€ von 158 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.

Anlage II 14 von 14

Für aktuelle und künftige Finanzierungen nutzen wir die anhaltende Niedrigzinsphase aus und sind bestrebt, frühzeitig günstige Konditionen auszuhandeln. Dies gilt auch für auslaufende Zinsbindungen. Die jährlich aufgrund der vorliegenden Jahresabschlüsse guten bis sehr guten Ratingnoten der Banken helfen hier natürlich besonders, attraktive Angebote zu erhalten.

Aschersleben, 30.03.2018

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 31.12,2017 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, 14.05.2018

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:

Gegenstand des Unternehmens ist die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Es ist berechtigt, folgende Aufgaben wahrzunehmen:

- Vermietung selbst errichteter oder angemieteter Wohnungen im eigenen Namen;
- Bau von Wohnungen im eigenen Namen auf eigene Rechnung;
- Errichtung von Wohnungen im eigenen Namen auf fremde Rechnung;
- Verwaltung von im eigenen Namen auf eigene oder fremde Rechnung errichteten Wohnungen;
- Verwaltung von Wohnungen, die im Eigentum öffentlich-rechtlicher Gebietskörperschaften, insbesondere der Stadt Aschersleben stehen;
- Verwaltung von Wohnungen gemäß Wohnungseigentumsgesetz bei selbst erstellten Objekten;
- Betreuung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Instandsetzung oder Instandhaltung von Wohnungen für Gebietskörperschaften, insbesondere für die Stadt Aschersleben, Bau, Erwerb und Betrieb von Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen;
- Umlegung, Zusammenlegung und Grenzlegung von Grundstücken zu Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen;
- Errichtung oder Verwaltung von Bauten für Aufgaben der öffentlichen Verwaltung, insbesondere der Stadt Aschersleben;
- Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver-und Entsorgung von Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen;
- Erwerb und Verkauf von Grundstücken;
- Errichtung und Verwaltung gewerblicher Räume sowie Vermietung anderer eigener Räume;
- Beteiligung an anderen Wohnungsgesellschaften;
- Unterhaltung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden.



Geschäftsjahr:

Kalenderjahr

Gezeichnetes Kapital:

Das Stammkapital beträgt € 1,022.600,00.

Organe

Gesellschafterversammlung

Aufsichtsrat

Geschäftsführung

Gesellschafter:

Stadt Aschersleben

Anteil

100 %

Geschäftsführung und Vertretung:

Herr Mike Eley ist seit dem 01.10,2016 als alleinvertretungsberech-

tigter 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 An-

spruch genommen.

jahresabschluss:

Beschlussfassung über den Vor- Die Gesellschafterversammlung hat den Vorjahresabschluss am 26.10.2017 festgestellt und über die Verwendung des Jahresergeb-

nisses in der im Jahresabschluss vorgenommenen Form be-

schlossen.

In derselben Gesellschafterversammlung wurde dem Geschäftsführern, Herrn Wolfgang Adam und Herrn Mike Eley, für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäfts-

jahr 2016 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.	2017	31.12.2016		
	Anzahl der	Wohn-/	Anzahl der	Wohn-/	
	Einheiten	Nutzfläche	Einheiten	Nutzfläche	
			0.054	107.100	
Wohnungen	2.932	168 183	2.951	167,129	
Gewerbeeinheiten	56	8.636	55	6.797	
	2.988	176.819	3,006	173.926	
Garagen	582		583		
Pkw-Stellplätze	720		695		
Gärten	35		36		
eigener Bestand	4.325	176.819	4.320	173.926	
	452		178		
Wohnungen	153				
Gewerbeeinheiten	44		42		
	197		220		
Gärten	2		0		
Garagen	37		1		
fremder Bestand	236		221		
verwalteter Bestand	4.561		4.541		

Durch die Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag 31.12.2017 ein eigener Bestand von 4.325 Einheiten bewirtschaftet.

Am 31.12.2017 waren nach den Angaben der Gesellschaft 211 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten nicht vermietet.

Wesentliche Kennziffern der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:



		2017	2016	2015	2014	2013
Wohnfläche 31.12.	m²	168.183	167.129	168.025	168,458	171.463
Nettokaltmiete	€/m²/Monat	4,54	4,44	4,36	4,20	4,20
Instandhaltungskosten	€/m²/Jahr	12,47	10,63	14,42	10,14	10,14
Kapitalkosten	€/m²/Jahr	4,16	5,00	6,15	7,35	7,35
Darlehen	x-fache der Nette kaltmiete	o- 2,8	3,0	3,2	3,6	3,6
Grundstücke mit Wohnbauten	x-fache der Nett kaltmiete	o- 8,4	8,6	8,7	9,0	9,0

Aus der Betreuung fremder Grundstücksbestände wurden Erlöse von T€ 56 (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:

	1	И	Ш	IV	Durchschnitt	
	-				Ifd, Jahr	Vorjahr ———
<u>Geschäftsführung</u>	1	1	1	1	1	1
Arbeitnehmer i.S.						
des § 267 Abs. 5 HGB						
Prokuristen	2	2	2	2	2	2
kaufmännische Angestellte	14	14	14	14	14	14
Objektverwaltung / Bewirtschaftung	9	9	9	9	9	9
gewerbliche Mitarbeiter	5	5	4	5	5	3
	30	30	29	30	30	28
Auszubildende	3	3	3	3	3	2



Zum 31,12.2017 waren 31 Mitarbeiter der Gesellschaft einschließlich Geschäftsführung und Auszubildende aktiv beschäftigt, 2 Mitarbeiter befanden sich in der Ruhephase der Altersteilzeit.

#### Investitionen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft Investitionen von insgesamt T€ 4.562 getätigt. Schwerpunkt waren die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit insgesamt T€ 3.909. Die Aufwendungen für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen entfielen auf:

Objekt / Maßnahme	T€
Kopernikusstraße 13-17	721
Güstener Str. 1 (2. BA)	1,418
Halken / Hopfenmarkt	1,407
weitere Bauvorbreitungsmaßnahmen	363
	<u>3.909</u>

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte mit T€ 1.300 aus der Aufnahme von Darlehen. Die Maßnahme Halken / Hopfenmarkt wird mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm für Stadtumbaumaßnahmen Bereich Aufwertung gefördert. Im Jahr 2017 wurden Zuschüsse in Höhe von T€ 692 vereinnahmt.

Darüber hinaus sind im Berichtsjahr nicht aktivierte Instandhaltungs-, Modernisierungs- sowie Abbruchkosten in Höhe von T€ 2.116 (Vj: T€ 1.957) angefallen.



# 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 fünf 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 Organisationplan 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 das 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, Mietenpassung, Betriebskostenabrechnung sowie Anlagenbuchhaltung. Lohnund Gehaltsabrechnung erfolgt intern mit der Software sage-CLASSIC-Line.

Die Mietenbuchhaltung ermöglicht eine Verteilung der Kosten auf Verträge bzw. Objekte sowohl im Rahmen der Umlagenabrechung 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.

Welches waren die wesentlichen T\u00e4tigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Gesch\u00e4ftsjahr? Wurde auch gepr\u00fcft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal \u00fcber Korruptionspr\u00e4vention berichtet? Liegen hier\u00fcber schriftliche Revisionsberichte vor?

Im Berichtsjahr wurde eine Prüfung durchgeführt. Diese betraf die Prüfung der Weiterberechnung von Reparaturrechnungen an Mieter, 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?

Gemäß den uns vorliegenden Bericht 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 festgetellt, 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 It. Wirtschaftsplan 2017 Ausgaben für Investitionen einschließlich Rückbau und Abriss von T€ 7.833 geplant. Die Investitionen betrafen überwiegend vorgesehenen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen 2017 betragen insgesamt T€ 6.678 (davon T€ 4.562 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 Berichtserstattung 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 31.12.2017 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 959. 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. 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 2018 aus Eigenmitteln, Bankdarlehen sowie Fördermitteln 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€ 1.120.

Der Gesellschaft wurden zinsverbilligte Investitionsdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gewährt. Im Berichtsjahr wurden Förderdarlehen in Höhe von T€ 1.300 abgerufen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Fördermittel in Höhe von T€ 108 für das Herrichten von leerstehenden Wohnraum ertragswirksam vereinnahmt.

Stadtumbaumittel aus dem Programmbereich Aufwertung von T€ 692 sowie ein Tilgungszuschuss der KfW (T€ 101) 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 (Anhang für das Geschäftsjahr 2017, Anlage I/3) 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 Mondernisierungsaufwendungen 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 keine 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. Den Grundstückserwerben von der Gesellschafterin liegen Verkehrswertgutachten unabhängiger Sachverständiger zugrunde.

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 verstärkt auf die Sanierung von Wohnobjekten in der Innenstadt von Aschersleben sowie im Neubaugebiet Nord als Bestandteil des 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).



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

## A. ANLAGEVERMÖGEN

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

## I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

ten	€	48.328,63
<u>con</u>	Vorjahr: €	11.548,96
	2017	2016
	€	. <u> </u>
Stand 01.01.	11.548,96	19
Zugänge	45.998,15	0
planmäßige Abschreibungen	9.218,48	-8
Stand 31.12.	48.328,63	11

Ausgwiesen werden Softwarelizenzen. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Software für die Planung und Budgetierung von Instandhaltungsmaßnahmen und zur Archivierung.

## II. Sachanlagen

1.	Grundstücke mit Wohnbauten		€	77.320.837,70
lac:	Grundstucke mit Wombauten	Vorjahr:	€	76.952.047,41
		31.12.2017 €	-	31,12.2016 
	Grundstücke	8.826.866,03	3	8.786
	Gebäude	68.493.970,16	3	68,166
	PKW-Stellpätze	1,5	1	0
		77.320.837,7	0	76.952

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



		2017 €
a)	Grundstücke	
	Stand 01.01.	8.786.101,12
	Zugänge/ Umbuchungen  Kauf von Grundstücken / Umbuchung aus geleistete Anzahlungen  Abgänge	119.772,40
	Verkäufe (3 Grundstücke)	-79.007,49
	Abschreibungen	0,00
	Stand 31,12.	8.826.866,03
b)	Wohnbauten	
	Stand 01.01.	68.165,944,78
	Zugänge / Umbuchungen aus geleistete Anzahlungen	
	Modernisierungsmaßnahmen	3.593.778,55
	Kauf von Gebäuden (teilweis aus geleisteten Anzahlungen)	160.201,25
	Zuschüsse	-686.131,89
	Abgänge	
	Umbuchung auf Anlagen im Bau	0,00
	Verkäufe von Wohngebäuden	-5.796,35
	<u>Abschreibungen</u>	
	Normalabschreibungen	-2.683.583,51
	außerplanmäßige Abschreibungen	-50.442,67
	Zuschreibungen	0,00
	Stand 31.12.	68.493.970,16
c)	<u>Außenanlagen</u>	
	Stand 01.01.	1,51
	Abschreibungen	0,00
	Stand 31.12.	1,51
a+b+c)	Grundstücke mit Wohnbauten	_77.320.837,70



Nach den Unterlagen der Gesellschaft werden 168,183 m² Wohnflächen und 2.778 m² Gewerbeflächen zum 31.12.2017 ausgewiesen. Demnach ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Buchwert von 452 €/m² Nutzfläche.

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

Neben den Normalabschreibungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den Bestand zum 31.12.2017 von insgesamt T€ 387 aufgrund gesunkener Ertragswerte vorgenommen. Im Jahr 2017 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 50 auf nicht vermietbare Gebäude.

2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		€	2.165.804,02
۷.	Grundstacke fill Gescharte and analysis East	Vorjahr:	€	2.259.120,74
	Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:			
		31.12.201 €	7	31.12.2016 T€
	Gewerblich genutzte Grundstücke (Vermietung)	1.849.920,	62	1.889
	Geschäftsgrundstück (Eigennutzung)	309.716,	86	363
	Garagen	6.166,	<u>54</u>	7
		2.165.804,	02	2.259
	Die Restbuchwerte entwickelten sich wie folgt:			
		2017		2016
			€	T€
	Stand 01.01.	2,259.120	,74	2.462
	Zugänge / Umbuchungen	183.523	,54	0
	außerplanmäßige Abschreibungen	-73.122	,00	0
	planmäßige Abschreibungen	203.718	<u>,26</u>	203
	Stand 31.12.	2.165.804	,02	2.259



3.	Grundstücke ohne Bauten		€	959.394,25
J.	Orunastacke omie Baaton	Vorja	ahr: €	920.508,03
			2017	2016
		m²		
	Stand 01.01.	57.120	920.508,0	3 852
	Zugänge aus Ankauf von Grundstücken	598	38.886,2	2 75
	Abgänge	0	0,0	0 -2
	außerplanmäßige Abschreibungen		0,0	0 0
	Stand 31.12.	57.718	959.394,2	<b>5</b> 925

Ausgewiesen werden zum 31.12.2017 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 57.718 m². Die Zugänge betreffen den Erwerb von zwei unbebauten Grundstücken.

4.	technische Anlagen und Maschinen		€	34.162,61
٠.	teeninsone Amagen and masen	Vorjahr:	€	22.915,45
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstat-		2	445 740 00
	tung		€	115.719,20
		Vorjahr:	€	58.067,24
		31.12.201	7	31.12.2016
		€		T€
	EDV-Anlage	79.872	,72	25
	Fahrzeuge	18.717	,71	20
	Geringwertige Wirtschaftsgüter (150 bis 1000 Euro (netto))	13.150	,50	7
	Geschäftsausstattung	3.978	.27	6
		115.719	,20	58

Die Zugänge (T€ 84) des Berichtsjahres betreffen mit T€ 66 Hardware und mit T€ 6 E-Bikes.

Die Abgänge (T€ 3) betreffen den Verkauf eines PKW sowie Verschrottungen von Computertechnik.



6.	Anlagen im Bau		€	677.404,41
•	, magarini da	Vorjahr:	€	568,990,40
		31.12.2017 €	-	31.12.2016 T€
	Halken / Hopfenmarkt 16-19	421.783,4	14	62
	Kleiner Halken 4	21.189,5	54	0
	Auf dem Graben 75	187,220,4	12	0
	Hohe Straße 6	35.122,9	91	0
	Vor dem Wassertor 18	12,088,1	10	0
	Kopernikusstraße 13-17	0,0	00	358
	Halken / Hopfenmarkt 20	0,0	00	146
	Güstener Str. 1 (2. BA)	0,0	00	3
		677.404,4	<b>11</b>	569

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

7	Bauvorbereitungskosten		€	109.441,77
		Voriahr:	€	2.162,30

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungsleistungen für die Sanierung von folgenden Objekten.

	31.12.2017 — <u>€</u>	31.12.2016 T€
Hinterbreite 12-15	42.669,44	0
Hohe Str. 21	33.485,21	0
Hopfenmarkt 21	16.777,18	0
Wilhelmstr. 3	16.509,94	0
Vor dem Wassertor	0,00	2
	109.441,77	2



## 8. <u>Geleistete Anzahlungen</u> € 223.133,23 Vorjahr: € 223.220,56

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Kaufpreiszahlungen für zwei Grundstücke die mit Kaufverträgen vom 08.12.2017 von der Stadt Aschersleben erworben worden und Erwerbsnebenkosten für diese Grundstücke und drei weitere 2017 erworbene Grundstücke. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt im Jahr 2018.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Anzahlungen wurden nach dem Nutzen- und Lastenwechsel in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

## III. Finanzanlagen

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

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



## B. UMLAUFVERMÖGEN

## I. Andere Vorräte

1. <u>Unfo</u>	Unfertige Leistungen		€	3.177.822,31
	Officings Eclotangen	Vorjahr:	€	3.262,856,82

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter von T€ 3.378 gegenüber.

## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1.	Forderungen aus Vermietung	€	102.994,83
22	- Ordorangon das voluments	Vorjahr: €	118.014,24
		31.12.2017	31.12.2016
		€	T€
	Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	158.347,78	169
	Forderungen - sonstige Mietvertäge	9.930,21	10
	Forderungen aus Verpachtung (Stellplätze/Garagen)	-283,16	12
	Pauschalwertberichtigung	-65.000,00	-72
		102.994,83	118

Die Forderungen wurden zum Bilanzstichtag durch Saldenlisten nachgewiesen.

Im Berichtsjahr wurde eine pauschale Wertberichtigung nach Risikoklassen ermittelt:

Risikoklassen	Forderungen	Wert	berichtigung
	T€	%	T€
1. Aktive Verträge mit mehr als 6 Monatsmieten	2	30	1
II. Aktive Verträge mit mehr als 12 Monatsmieten	5	70	5
III. beendete / gekündigte Verträge mit bis zu 12 Monatsmieten	105	40	43
<ul> <li>IV. beendete / gekündigte Verträge mit mehr als 12</li> <li>Monatsmieten Rückstand</li> </ul>	21	70 _	16
	133	=	65



Darüber hinaus wurden Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von T€ 64 (Vj. T€ 74) ausgebucht.

## 2. sonstige Vermögensgegenstände € 86.568,28 Vorjahr: € 59.563,91

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus den Jahresverbrauchsabrechnungen der Ver- und Entsorger (T€ 75) sowie aus Weiterberechnungen (T€ 9).

III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	1.168.188,84
		Vorjahr: €	1.486.172,28
		31,12.2017 €	31.12.2016 
	Bankguthaben	1.166.595,09	1.485
	Kassenbestand und Postwertzeichen	<u>1.593,75</u>	2
		1.168.188,84	1.486

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

C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		€	3.173,87
		Vorjahr:	€	1.898,03

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten werden geleistete Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.



D.	AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		€	109.123,75
	V LI (III C C LI (IV C) LI (IV	Vorjahr:	€	148,782,48
		31,12.201 <u>€</u>	7	31.12.2016 T€
	Deckungsvermögen	670.213,	75	646
	Pensionsverpflichtungen	-561.090,	00	-497
		109.123,	75	149

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Trendannahmen hinsichtlich zukünftiger Gehalts- und Rentenentwicklung wurden berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung wurden ein Rechnungszinssatz von 3,67 % 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. C	Sewinnrücklagen			
1.	Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 des D-Markbilanz-			
	gesetzes		€	25.619.042,21
		Vorjahr:	€	25.619.042,21
2.	Andere Gewinnrücklagen		€	14.198.280,82
		Vorjahr:	€	13.072.542,33
				€
	Stand 01.01.2017			13.072.542,33
	Jahresergebnis Vorjahr			1.375.738,49
	Ausschüttung an die Gesellschafterin			250.000,00
	Stand 31.12.2017			14.198.280,82

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 26.10.2017 wurden € 250.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Überschuss 2016 in die "Anderen Gewinnrücklagen" eingestellt.

IV.	Jahresüberschuss		€	1.310.214,92
		Vorjahr:	€	1.375.738,49
	Summe Eigenkapital		€	54.552.091,80
		Vorjahr:	€	53.491.876.88

# B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN € 1.215.408,05 Vorjahr: € 1.269.426,16

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 Ver <u>pflichtungen</u> Vorjahr: € 0,00

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				€	56.120,90
۷.	Otederradkotonarigon			Vorjahr	: €	38.361,00
					OLD	
3.	sonstige Rückstellungen				€	229.141,00
0,,	CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR O			Vorjahr	: €	308.207,00
	Art der Rückstellung	01.01.2017 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12,2017 €
	Altersteilzeitverpflichtungen abzgl. Deckungsvermögen	453,457,00 -200.000,00	139.472,00 0,00	0,00 0,00	35.406,00 0,00	349.391,00 -200.000,00
	•					
	Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	30.000,00	30.000,00	0,00	45.000,00	45.000,00
	Aufbewahrungspflichten	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
	Außenprüfung	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
					-	
	Summe Rückstellungen	308.207,00	169.472,00	0,00	90.406,00	229.141,00

## Altersteilzeitverpflichtungen

Die Rückstellung umfasst die Barwerte für den Erfüllungsrückstand (T€ 192), die Aufstockungszahlungen (T€ 99) und den Sonderbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung (T€ 58) für insgesamt vier bestehende Altersteilzeitverträge nach dem Blockmodell.

Die Bewertung erfolgte unter Verwendung eines Zinssatzes von 1,56 %, eines Gehaltstrends von 2,0% sowie den "Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck.

Die Rückstellung wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzsicherung nach § 8a Alterteilzeitgesetz T€ 200 saldiert (Deckungsvermögen).



1.

## D. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenübe	er Kreditinstituten		€	25.769.892,70
VCIBIII and in Seguriar		V	/orjahr: €	26.921.796,26
	31.12.2016	Aufnahmen	Tilgungen	31.12.2017
	€	€	€	€
Freie Kapitalmarktmittel	17,992.381,48	0,00	1.366.602,99	16.625.778,49
KfW-Darlehen	6.055.297,61	1.300.000,00	436.206,75	6.919.090,86
Altschulden	2.844.680,42	0,00	798.453,69	2,046.226,73
Rückständige Zins- und Tilgungsleistungen	29.436,75	0,00	-149.359,87	178.796,62
	26.921.796,26	1.300.000,00	2.451.903,56	25.769.892,70

Die Aufnahmen betreffen Darlehen zur Modernisierung und Sanierung von Wohngrundstücken in Höhe von T€ 1.300.

Die Tilgungen enthalten mit T€ 101 Tilgungszuschüsse. Demnach belaufen sich die planmäßigen Tilgungen der Darlehen auf T€ 2.351.

Im Berichtsjahr betrug der Zinsaufwand T€ 700 (Vj. T€ 836). Der durchschnittliche Fremdkapitalzinsatz verringerte sich von 3,1 % auf 2,7 %.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang der Gesellschaft angegeben.



2.	Erhaltene Anzahlungen		€	3.377.886,79
		Vorjahr:	€	3.328.899,05
		31.12.2017	<del>-</del>	31.12.2016 T€
	Erhaltene Anzahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten	1.722.433,2	21	1.724
	Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	1.655.453,5	<u>58</u>	1,605
		3.377.886,	79	3.329
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		€	253.297,27
- 10		Vorjahr:	€	243.019,94
		31.12.201	7	31.12.2016 <u>T€</u>
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	251.097,	27	242
	Kautionen (Sonstige)	2.200,	00	1
		253.297,	27	243

Die Verbindlichkeiten sind durch Saldenlisten nachgewiesen und setzen sich aus vorausgezahlten Mieten (Januar 2018) sowie Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zusammen.

## 4. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und

Leistungen	€	1.095.843,63
Leistungen	Vorjahr: €	742,374,67
	31.12.2017 €	31.12.2016 
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.081.348,94	733
Verbindlichkeiten - Sicherheitseinbehalte	14.494,69	9
	1.095.843,63	742

Die Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten nachgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (02.05.2018) waren alle Verbindlichkeiten, mit Ausnahme der Sicherheitseinbehalte, bezahlt.



5.	Sonstige Verbindlichkeiten	<b>€</b> Vorjahr: €	<b>17.915,56</b> 17.407,89
		31.12.2017	31.12.2016 T€
	Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	17.655,44	17
	Verbindlichkeiten aus Sozialabgaben KV/RV/AV/PV	260,12	0
	übrige	0.00	0
		17.915,56	17

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt beinhalten die Lohnsteueranmeldung sowie die Salden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für den Monat Dezember 2017.



## 1. Umsatzerlöse

a)	aus der Hausbewirtschaftung		€	12.467.496,49
a,	aus del Hadosoviii comanais.	Vorjahr:	€	12.180.262,82
		2017 €		2016 
	Sollmieten	9,155.842,0	8	8.908
	Umlagen	3.303.478,6	81	3.258
	Pacht für Garagen und Stellplätze, Gärten	125.640,6	67	108
	sonstige Miet- und Pachterlöse	81.373,0	9	85
	Kostenerstattungen / Weiterberechnungen an Mieter und Pächte	er 41.425,9	96	57
	Erlösschmälerungen	-240.263,9	92	235
		12.467.496,4	19	12.180
b)	aus Betreuungstätigkeit		€	55.554,67
ω,	ado Botionaligamigness	Vorjahr:	€	59.667,50

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

a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistun-

gen		€	85.034,51
gen	Vorjahr:	€	3.895,32

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

3. <u>Gesamtleistung</u> € 12.438.016,65 Vorjahr: € 12.236.035,00



4.

Sonstige betriebliche Erträge		€	447.164,44
	/orjahr:	€	481.765,48
	2017 €		2016 T€_
Erträge aus Anlageverkäufen	115.962,18	8	115
Fördermittel/Zuschüsse	108.000,00	0	137
Erträge aus Entschädigungen (u.a. Versicherungen/Bürgschaften)	89.627,9	7	77
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	59.741,7	7	49
Erträge aus Auflösung von Investitionszulagen	54.018,1	1	54
Erlöse aus Skonto-Erträgen	11.149,12	2	14
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1,5	7	28
sonstige	8.663,72	2	8
	447.164,44	4	482

Aus dem Verkauf von drei Grundstücken wurden Erlöse von T€ 108 erzielt, denen Restbuchwerte von T€ 85 sowie Veräußerungskosten gegenüberstehen. Des weiteren wurde ein Pkw veräußert.

Die Fördermittel wurden für das Herrichten von leerstehenden Wohnraum gemäß Zuwendungsbescheid der Investitionsbank Sachsen-Anhanlt vom 31.08.2017 führ das Objekt Rahmdohrstraße 1 bewilligt. Die Zuwendungen betragen 50% der Aufwendungen max. 10.000 Euro pro Wohnung. Die entsprechenden Aufwendungen werden unter den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (Modernisierungen) ausgewiesen.



## 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		€	5.290.170,37
aj	Autwendungen für Haabsetti	Vorjahr:	€	5.261.024,87
		2017		2016
		€_		T€
	Heiz-und Warmwasserkosten	1.616.102,	22	1,766
	Betriebskosten	1.531.173,	61	1.516
	Instandhaltungskosten	2,096.503	58	1.776
	Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	19.281	,60	181
	sonstige Aufwendungen	27.109	<u>.36</u>	23
		<u>5.290.170</u>	,37	5.261

Die Betriebs- und Heizungskosten (einschließlich Grundsteuern) wurden unter Berücksichtigung des Leerstandes in Höhe von T€ 3.178 bei den Vorräten (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen die laufende Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Vermietungsobjekte (T€ 1.500; Vj. T€ 1.404) und Modernisierungen (T€ 438; Vj. T€ 262).

b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		€	0,00
	namena ngen var	Vorjahr:	€	423,05



## 6. Personalaufwand

a)	Löhne und Gehälter		€	1.255.816,81
	Lornic and Condition	Vorjahr:	€	1.217,153,29

Die laufenden Aufwendungen aus Gehaltszahlungen sind aufgrund der Tarifanpassung von 2,4% zum 01.07.2017 sowie von 2,2% zum 01.07.2016 gestiegen.

b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung		€	310.102,11
	Sorgung and rai Cittorotation,	Vorjahr:	€	238.346,32
		2017 €		2016 T€
	Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	259.676	,14	256
	Zuführungen Rückstellungen und Deckungsvermögen	44.372	,61	-25
	Berufsgenossenschaft/Unfallkasse	3.925	,74	3
	Aufwendungen für Altersvorsorge	2.127	<u>,62</u>	<u>4</u>
		310.102	,11	238

## 7. Abschreibungen

a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen		€	3.045.709,12
	geverningens und Odonarragen	Voriahr:	€	2.878.965,17

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude und Gewerbegrünstücke von T€ 124.



8.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Vorjahr: €	<b>696.073,06</b> 650.586,04
	2017 €	2016 T€
sächlicher Verwaltungsaufwand	322.117,68	281
Spenden	148.667,80	112
Restbuchwerte aus Anlagenabgängen	81.285,09	77
Abschreibungen auf Forderungen	79.840,85	105
Unternehmenswerbung	41.868,43	55
sonstige Personalkosten	10.590,40	10
sonstige Aufwendungen	11.702,81	10
	696.073,06	651

Die Aufwendungen für Spenden dienen der Imagewerbung der AGW. Die freiwilligen Zuwendungen zu gemeinnützigen Zwecken (Spenden im engeren Sinn) ohne Gegenleistung des Vertragspartners betrugen im Berichtsjahr T€ 50.

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

2017



9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Vorjahr:	€	<b>2.077,02</b> 9.933,48
		2017	±:	2016 T€
	Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen	2.077,02	2	7
	Zinserträge	0,00	<u>0</u>	3
		2.077,02	2	10
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Vorjahr:	€	<b>714.978,43</b> 840.900,02
		vorjani:	€	040.900,02
		2017 €	-	2016 T€
	Darlehenszinsen	699.976,9	8	836
	sonstige Zinsen	_15.001,4	<u>5</u>	5
		714.978,4	3	841

Die sonstigen Zinsen enthalten im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Aufzinsungen der Alterszeit- und Pensionsrückstellungen saldiert mir den Erträgen aus dem Deckungsvermögen.

11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		€	38.000,00
	Otederii Vein Einsenmen and 1911	Vorjahr:	€	38.361,00
12.	Ergebnis nach Steuern		€	1.536.408,21
		Vorjahr:	€	1.601.974,20
13.	sonstige Steuern		€	226.193,29
10.	Solitorida estadorio	Vorjahr:	€	226.235,71
		2017	•	2016
		€		<u>T€</u> ,
	Grundsteuern	226.964,	25	222
	Grundsteuer nicht umlagefähig	0,	00	2
	übrige	770,	96	2
		226.193	,29	226
14.	Jahresüberschuss		€	1.310.214,92
17.	Valid State of State	Vorjahr:	€	1.375.738,49

## Allgemeine Auftragsbedingungen

## Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend "Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

## 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt. sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Täligkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solicher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unab-hängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erleilten Auftrags sind stets unverbindlich

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Außerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer, Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrach-Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit 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 in Textform 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 infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Außerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leislungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs 2 HGB
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt,
- (3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu
- (4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gill der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

- (5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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.
- (6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden,

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit 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, Weilere 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 gill 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 Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten.
  - a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Machweise.
  - b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

- (4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweltiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.
- (5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

- (6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, K\u00f6rperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Verm\u00fcgensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch f\u00fcr
  - a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer.
  - b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
  - c) die beratende und gutachtliche T\u00e4tigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerh\u00f6hung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsver\u00e4u\u00dferung, Liquidation und dergleichen und
  - d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.
- (7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwalger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

#### 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

#### 13. Vergütung

- (1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet, Er kann angernessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig...

#### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

#### 15. Anzuwendendes Recht

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