

BERICHT

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2018

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018

der

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

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	10
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	12
2. Jahresabschluss	12
3. Lagebericht	13
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	14
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage und Kapitalstruktur	16
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	20
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	23
F. Schlussbemerkung	23

Anlagenverzeichnis

Jahresabschluss zum 31.12.2018	I
Bilanz zum 31.12.2018	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	II
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	III
Ergänzende Anlagen	
Rechtliche Verhältnisse	IV
Wirtschaftliche Tätigkeit	V
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	VI
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	VII
Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017	VIII

A. Prüfungsauftrag

Die Aufsichtsratsvorsitzende der

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH
(im Folgenden kurz "AGW" oder „Gesellschaft“ genannt)

beauftragte uns auf der Grundlage des Beschlusses des Aufsichtsrates zur Wahl des Abschlussprüfers am 13.09.2018, den Jahresabschluss zum 31.12.2018 der AGW unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018 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 n. F. "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 1. Januar 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 2018 wurden 32,32 €/m² (Vorjahr: 29,43 €/m²) in die Instandhaltung und Sanierung von Wohngebäuden investiert. Es erfolgten insbesondere energetische Sanierungen und Komplettsanierungen des Bestandes.

Zum 31.12.2018 wurden von der Gesellschaft 2.933 eigene Wohnungen verwaltet. Dies entspricht einem Anstieg von einer Wohnungen gegenüber dem 31.12.2017.

Das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 968 (Vj. T€ 1.310) abgeschlossen.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2018 T€ 55.245 (31.12.2017 T€ 54.552). Es erhöhte sich um den Gewinn 2018, dem die Ausschüttung an die Gesellschafterin von T€ 275 gegenüber steht.

Das Anlagevermögen ist ausreichend langfristig finanziert. Das Verhältnis des Kapitaldienstes zu den Sollmieten betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 35,2% (Vj. 34,9%).

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

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

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

Wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft haben der demographische Wandel der Bevölkerung.

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

Die Gesellschaft wird auch in den nächsten Jahren Ihre Objektstrategie fortsetzen und insbesondere in Innerstädtische Wohnquartiere (Sanierungsgebiet) sowie in die Umgestaltung gut nachgefragter Wohngebiete investieren. Die mittelfristig notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sollen unter Nutzung des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus sowie durch die Ausschöpfung der noch vorhandenen Förderungsmöglichkeiten umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist insbesondere für die innerstädtischen Wohnquartiere notwendig, um die Wirtschaftlichkeit der Investitionen mittelfristig abzubilden.

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 Ascherleben 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 23.05.2019 den nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellsch. mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellsch. mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellsch. mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und

Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesell-

schaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss zum 31.12.2018 unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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.

Unsere Prüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

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 2019 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 31.12.2017. Der Jahresabschluss wurde vom Gesellschafter am 29.10.2018 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2017 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 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 ist ordnungsgemäß aus den Büchern und den sonst erforderlichen Aufzeichnungen entwickelt worden. Dabei wurden nachstehende Grundsätze beachtet:

Bestandsnachweise

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

Bewertung

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

Der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit wurde beachtet.

Gliederung

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach den Gliederungsvorschriften der §§ 266 Abs. 2 und 3 sowie 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) unter Beachtung der Formblätter für Wohnungsunternehmen für den Jahresabschluss. Die Bilanz wurde um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie aus Betreuungstätigkeit erweitert.

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-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Der Jahresabschluss der Ascherlebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2018 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.

Vermögensstruktur	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<u>lang- und mittelfristiges Vermögen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	80.011	92,9	77.321	92,7	2.690	3,5
Andere Grundstücke	<u>2.941</u>	<u>3,5</u>	<u>3.125</u>	<u>3,7</u>	<u>-184</u>	-5,9
Grundstücksbestand	82.952	96,4	80.446	96,4	2.506	3,1
übriges Anlagevermögen	2.102	2,4	1.474	1,8	628	42,6
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	<u>121</u>	<u>0,1</u>	<u>109</u>	<u>0,1</u>	<u>12</u>	11,0
	<u>85.175</u>	<u>98,9</u>	<u>82.029</u>	<u>98,3</u>	<u>3.146</u>	3,8
<u>kurzfristiges Vermögen</u>						
Forderungen und sonstige Aktiva	231	0,3	193	0,3	38	19,7
Flüssige Mittel	<u>677</u>	<u>0,8</u>	<u>1.168</u>	<u>1,4</u>	<u>-491</u>	-42,0
	<u>908</u>	<u>1,1</u>	<u>1.361</u>	<u>1,7</u>	<u>-453</u>	-33,3
	<u>86.083</u>	<u>100,0</u>	<u>83.390</u>	<u>100,0</u>	<u>2.693</u>	3,2
Kapitalstruktur						
<u>Eigene Mittel</u>						
Eigenkapital	55.245	64,2	54.552	65,4	693	1,3
<u>Lang- und mittelfristiges Fremdkapital</u>						
Pensionsrückstellungen	47	0,1	0	0,0	47	n. b.
Bankverbindlichkeiten	24.890	28,9	22.900	27,5	1.990	8,7
passivierte Investitionszuschüsse / Sonderposten	<u>1.161</u>	<u>1,3</u>	<u>1.215</u>	<u>1,5</u>	<u>-54</u>	-4,4
	<u>26.098</u>	<u>30,3</u>	<u>24.115</u>	<u>29,0</u>	<u>1.983</u>	8,2
<u>kurzfristiges Fremdkapital (bis zu einem Jahr)</u>						
Rückstellungen	258	0,3	285	0,3	-27	-9,5
Bankverbindlichkeiten	2.885	3,4	2.870	3,4	15	0,5
übrige Verbindlichkeiten	<u>1.597</u>	<u>1,8</u>	<u>1.568</u>	<u>1,9</u>	<u>29</u>	1,8
	<u>4.740</u>	<u>5,5</u>	<u>4.723</u>	<u>5,6</u>	<u>17</u>	0,4
	<u>86.083</u>	<u>100,0</u>	<u>83.390</u>	<u>100,0</u>	<u>2.693</u>	3,2

In der vorstehenden Darstellung der Vermögenslage wurden die auf die noch abzurechnenden Betriebskosten von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen (T€ 3.404; Vj. T€ 3.378) mit den unter den Vorräten ausgewiesenen noch abzurechnenden Betriebskosten (T€ 3.213; Vorjahr T€ 3.178) saldiert.

Der **Grundstücksbestand** der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2018 wie folgt zusammen:

	m ²	Buchwert T€
mit Wohnbauten bebaute Grundstücke	324.482	8.939
Wohngebäude mit einer Nutzfläche von	172.182	<u>71.072</u>
Wohngrundstücke		80.011
Gewerbegrundstücke mit einer Nutzfläche von	6.161	1.706
Verwaltungsgebäude einschließlich Grundstück (Nutzfläche)	947	256
Grundstücke ohne Bauten	58.055	<u>978</u>
		<u><u>82.952</u></u>

Die Veränderung der Restbuchwerte der **Wohngrundstücke** um T€ 2.690 auf T€ 80.011 ergibt sich aus folgender Übersicht:

	Mietfläche m ²	Buchwerte T€
Werte zum 01.01.	170.961	77.321
Zugänge / Umbuchungen		
Modernisierungsmaßnahmen	592	3.274
Grundstückserwerbe	1.903	2.494
Abgänge / Umbuchungen		
Verkäufe (4 Grundstücke)	<u>-1.274</u>	<u>-55</u>
	172.182	83.034
Zu- und Abschreibungen		
planmäßige Abschreibungen		-2.782
Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (2 Objekte)		<u>-241</u>
Werte zum 31.12.		<u><u>80.011</u></u>

Das **übrige Anlagevermögen (T€ 2.102)** beinhaltet im Wesentlichen geleisteten Anzahlungen auf Grundstückserwerbe (T€ 398), Anlagen im Bau (T€ 1.166) und die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (T€ 266).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2018 98,9%. Das Eigenkapital deckt das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen zu 64,9%. Unter Einbeziehung der Sonderposten und des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals ergibt sich eine fristenkongruente Finanzierungsquote von 98,9%.

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€ 27.775, Vj. T€ 25.770) erhöhten sich um T€ 2.005. Einer Kreditaufnahme in Höhe von T€ 4.863 standen planmäßige Tilgungen von T€ 2.805 und Sondertilgungen (T€ 53) gegenüber.

Zum 31.12.2018 stehen den voraussichtlich innerhalb eines Jahres fälligen Verpflichtungen (unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung) von € 4,7 Mio. flüssige Mittel und Forderungen von € 0,9 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 31.12.2018 denen des Vorjahresstichtages gegenübergestellt.

	31.12.2018	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
kurzfristige Vermögensgegenstände		
liquide Mittel	677	1.168
Forderungen bis zu einem Jahr	<u>231</u>	<u>193</u>
	<u>908</u>	<u>1.361</u>
kurzfristige Fremdmittel		
Bankverbindlichkeiten	2.885	2.870
Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter abzgl. noch abzurechnender Betriebskosten	190	200
übrige Verbindlichkeiten	1.407	1.367
kurzfristige Rückstellungen	<u>258</u>	<u>285</u>
	<u>4.740</u>	<u>4.722</u>
Liquidität 3. Grades / working capital	<u>-3.832</u>	<u>-3.361</u>

2. Finanzlage

Die Veränderung der liquiden Mittel wird in nachfolgender Kapitalflussrechnung dargestellt

	<u>2018</u> T€	<u>2017</u> T€
Operativer Bereich		
Jahresüberschuss	968	1.310
Saldo aus Zu- und Abschreibungen	3.278	3.046
Auflösung Sonderposten	-54	-54
Veränderung langfristiger Rückstellungen	47	0
Buchgewinne /-verluste aus Anlagenabgängen	<u>-2</u>	<u>-28</u>
Brutto Cash-flow / Tilgungspotenzial	4.237	4.274
Erhöhung / Minderung der Leistungsforderungen und sonstiger Aktiva	-50	26
Minderung / Erhöhung der Leistungsverbindlichkeiten und anderer Passiva	<u>2</u>	<u>437</u>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	4.189	4.737
Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen	-7.359	-4.562
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	<u>100</u>	<u>116</u>
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-7.259	-4.446
Finanzierungsbereich		
Auszahlungen an Gesellschafter	-275	-250
Einzahlungen Investitionszuschüsse	849	793
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.260	1.300
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten	<u>-2.255</u>	<u>-2.452</u>
Mittelzufluss / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.579	-609
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-491	-318
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>1.168</u>	<u>1.486</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>677</u>	<u>1.168</u>

Die Finanzierung der Investitionsausgaben (€ 7,4 Mio.) erfolgte durch Zuwendungen, durch die Aufnahme von Investitionskrediten von € 4,3 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 31.12.2018 wird nachfolgend in zusammengefasster Form unter gesonderter Darstellung des Finanzergebnisses und wesentlicher neutraler Posten dargestellt.

	2018		Vorjahr		Ergebnis- veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.451	97,7	9.164	96,5	287	3,1
Übrige betriebliche Erträge	<u>221</u>	<u>2,3</u>	<u>334</u>	<u>3,5</u>	<u>-113</u>	<u>-33,8</u>
	9.672	100,0	9.498	100,0	174	1,8
Betriebskosten des laufenden Jahres	-3.372		-3.367			
davon umlagefähig	<u>3.213</u>		<u>3.178</u>			
nicht umlagefähige Betriebskosten	-159	-1,6	-189	-2,0	30	15,9
Instandhaltung / Gebäudeabbrüche	-2.537	-26,2	-2.116	-22,3	-421	-19,9
Personalaufwand	-1.734	-17,9	-1.566	-16,5	-168	-10,7
Normalabschreibungen	-3.037	-31,4	-2.922	-30,8	-115	-3,9
übrige betriebliche Aufwendungen	<u>-585</u>	<u>-6,0</u>	<u>-569</u>	<u>-6,0</u>	<u>-16</u>	<u>-2,8</u>
Betriebsergebnis	1.620	16,9	2.136	22,4	-516	-24,2
Zinsergebnis	-665	-6,9	-713	-7,5	48	6,7
neutrales Ergebnis	47	0,5	-75	-0,8	122	
Ertragsteuern	<u>-34</u>	<u>-0,4</u>	<u>-38</u>	<u>-0,4</u>	<u>4</u>	<u>10,5</u>
Jahresergebnis	<u>968</u>	<u>10,1</u>	<u>1.310</u>	<u>13,7</u>	<u>-342</u>	<u>-26,1</u>

Das Jahresergebnis verringerte sich um T€ 342 gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Modernisierungsaufwendungen sowie der gestiegene Personalaufwand.

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

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

	<u>2018</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>Veränderung</u>	
	T€	T€	T€	%
Sollmieten	9.419	9.155	264	2,9
Garagen, Stellplätze, Pachten	174	167	7	4,2
Gästewohnungen, sonstige Nutzungsentgelte	92	82	10	12,2
Leerstand / Mietminderungen	<u>-234</u>	<u>-240</u>	<u>6</u>	-2,5
	<u>9.451</u>	<u>9.164</u>	<u>287</u>	3,1

Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 4,65 € auf 4,67 je m².

Die **Instandhaltungsaufwendungen** entfallen im Wesentlichen auf laufende Instandhaltung und Sanierung von Wohnraum (T€ 1.480; Vj. T€ 1.500) und auf Modernisierung (T€ 696; Vj. T€ 438).

Die **Personalkosten** (T€ 1.734, Vj. T€ 1.566) setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehältern (T€ 1.360, Vj. T€ 1.256) sowie Sozialabgaben (T€ 375; Vj. T€ 310). Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus der Tarifanpassung von 2,4%, dem Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie den höheren Zuführungen zu den Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen. Aus dem Neuabschluss eines Altersteilzeitvertrages sowie der im Jahr 2018 erteilten Pensionszusage ergibt sich ein einmaliger Anstieg von ca. T€ 115.

Das **Zinsergebnis** (-T€ 665) resultiert aus Zinserträgen von T€ 4 und Zinsaufwendungen von T€ 669.

Im neutralen Ergebnis (T€ 47, Vj. T€ -75) wurden folgende Erträge und Aufwendungen erfasst:

	2018	Vorjahr
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
ERTRÄGE		
Zuschreibungen / Nachaktivierungen	231	0
Verkaufserlöse Anlagevermögen	100	116
Erträge aus abgeschriebenen Mieten / Ausbuchung von Mieterguthaben	<u>46</u>	<u>53</u>
	<u>-377</u>	<u>-169</u>
AUFWENDUNGEN		
Außerplanmäßige Abschreibungen	241	124
Restbuchwerte Anlagenabgänge	56	81
Ausbuchung / Wertberichtigung Forderungen	51	80
Abrechnungsspitze Betriebskostenabrechnung Vorjahr	<u>-18</u>	<u>-41</u>
	<u>330</u>	<u>244</u>
	<u>47</u>	<u>-75</u>

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei der Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

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

F. Schlussbemerkung

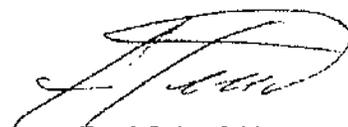
Den vorliegenden Bericht erlassen wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattungen bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Der von uns mit Datum vom 23.05.2019 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B.III. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Berlin, den 23.05.2019



KWP Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



René Schönfeld
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Jahresabschluss zum 31.12.2018	I
Bilanz zum 31.12.2018	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	II
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	III
Ergänzende Anlagen	
Rechtliche Verhältnisse	IV
Wirtschaftliche Tätigkeit	V
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG	VI
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	VII
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017	VIII

BILANZ zum 31.12.2018

der

Ascherslebener

Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

AKTIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<u>A. Anlagevermögen</u>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	52.500,53	48.328,63
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.011.449,83	77.320.837,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.962.675,56	2.165.804,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	978.253,08	959.394,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	32.067,53	34.162,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.494,37	115.719,20
6. Anlagen im Bau	1.166.323,58	677.404,41
7. Bauvorbereitungskosten	93.700,99	109.441,77
8. Geleistete Anzahlungen	397.666,85	223.133,23
	<u>84.735.631,79</u>	<u>81.605.897,19</u>
III. Finanzanlagen Beteiligungen	265.500,00	265.500,00
Summe Anlagevermögen	<u>85.053.632,32</u>	<u>81.919.725,82</u>
<u>B. Umlaufvermögen</u>		
I. Andere Vorräte Unfertige Leistungen	<u>3.213.408,20</u>	<u>3.177.822,31</u>
	3.213.408,20	3.177.822,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	126.464,46	102.994,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>131.455,57</u>	<u>86.568,28</u>
	257.920,03	189.563,11
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	676.762,38	1.168.188,84
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.894,73	3.173,87
<u>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</u>	<u>86.580,73</u>	<u>109.123,75</u>
	<u>89.296.198,39</u>	<u>86.567.597,70</u>

PASSIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.022.600,00	1.022.600,00
II. Kapitalrücklage	12.401.953,85	12.401.953,85
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 des DMBilG	25.619.042,21	25.619.042,21
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>15.233.495,74</u>	<u>14.198.280,82</u>
	40.852.537,95	39.817.323,03
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>968.342,50</u>	<u>1.310.214,92</u>
Summe Eigenkapital	55.245.434,30	54.552.091,80
B. Sonderposten für Investitionszulagen		
	1.161.389,94	1.215.408,05
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	47.164,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	36.609,02	56.120,90
3. Sonstige Rückstellungen	<u>220.924,00</u>	<u>229.141,00</u>
	304.697,02	285.261,90
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.775.026,26	25.769.892,70
2. Erhaltene Anzahlungen	3.403.789,74	3.377.886,79
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	266.773,24	253.297,27
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.948,97	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.109.568,92	1.095.843,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.570,00</u>	<u>17.915,56</u>
davon aus Steuern	€ 21.306,51	30.514.835,95
(31.12.2017	<u>€ 17.655,44)</u>	
	32.584.677,13	
	89.296.198,39	86.567.597,70

**Gewinn- und Verlustrechnung für den
Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018
der
Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH**

Anlage I/2

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.647.121,67	12.467.496,49
b) aus Betreuungstätigkeit	54.674,40	55.554,67
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	35.585,89	-85.034,51
3. Gesamtleistung	12.737.381,96	12.438.016,65
4. Sonstige betriebliche Erträge	542.928,23	447.164,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.714.204,08	-5.290.170,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.056,08	0,00
	<u>-5.717.260,16</u>	<u>-5.290.170,37</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.359.662,82	-1.255.816,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-374.836,73	-310.102,11
davon für Altersversorgung	€ 69.822,93	-1.565.918,92
(2017 € 48.500,23)	<u>-1.734.499,55</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.277.613,72	-3.045.709,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-652.261,98	-696.073,06
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.383,68	2.077,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-669.655,33	-714.978,43
davon aus der Aufzinsung	€ 14.217,80	
(2017 € 14.519,08)	<u>-669.655,33</u>	
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-33.725,00	-38.000,00
12. Ergebnis nach Steuern	1.199.678,13	1.536.408,21
13. Sonstige Steuern	-231.335,63	-226.193,29
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	968.342,50	1.310.214,92

ANHANG für das Geschäftsjahr 2018

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 31.12.2018 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 Darstellungstetigkeit 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€ 849 von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Abschreibungen nach dem Fördergebietgesetz 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 zwischen 251,00 und 1.000,00 wurden im Zugangsjahr als Sammelposten erfasst und werden über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Position „**Geleistete Anzahlungen**“ beinhaltet den Kauf von Gebäuden/Grundstücken in Höhe von T€ 398.

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

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

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt T€ 589 und das Jahresergebnis T€ 13 gemäß dem vorläufigen, ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018.

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.

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 34 (Vorjahr T€ 0) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zweifelhafte Forderungen von nicht mehr wohnhaften Mietern wurden in Abhängigkeit der Anzahl rückständiger Mieter mit 40 % bzw. 70 % pauschal wertberichtigt (T€ 85).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag der Saldierung von Pensionsverpflichtungen T€ 601 (Vorjahr T€ 561) mit dem Deckungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 688 (Vorjahr T€ 670).

Das Deckungsvermögen zum 31.12.2018 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (T€ 594) sowie verpfändete Geldmarktd depotbestände bzw. Bankguthaben (T€ 94). 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€ 11 wurden mit den Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 25) saldiert.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft zum 31.12.2018 setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	15.233	14.198
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	968	1.310
	55.245	54.552

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB und nach § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von T€ 80 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 2018 G“ von Klaus Heubeck berechnet. Im Einzelnen wurden folgende Rechtsgrundlagen und Bewertungsparameter angesetzt:

	31.12.2018	31.12.2017
Angewandte Rechnungslegungsstandards	HGB	HGB
Rechnungszins	3,21%	3,67%
Gehaltstrend	2,00% p.a.	2,00% p.a.
Rententrend	1,00% p.a.	1,00% p.a.
Biometrische Rechnungsgrundlagen	Heubeck- Richttafeln 2018 G	Heubeck- Richttafeln 2005 G
Fluktuationszinssatz	0,00% p.a.	0,00% p.a.

Die Rückstellungen T€ 649 (Vorjahr T€ 561) wurden in Höhe von T€ 601 (Vorjahr T€ 561) 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 € 80.057.

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

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit zum 31.12.2018 erfolgte mit einem Zinssatz von 1,09% (Vorjahr: 1,56%). Weiterhin wurde ein Gehaltstrend von 2,00% (Vorjahr: 2,00%) berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ verwendet.

Der Rückstellungsbetrag für Altersteilzeit T€ 341 (Vorjahr T€ 349) wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzversicherung 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 „Verbindlichkeitspiegel“ zum Anhang dargestellt.

Latente Steuern

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

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

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

III. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** T€ 12.702 (Vorjahr T€ 12.523) stammen aus Mieterträgen und abgerechneten Betriebskosten T€ 12.647 (Vorjahr T€ 12.467), sowie aus der Betreuungstätigkeit T€ 55 (Vorjahr T€ 56).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** T€ 543 (Vorjahr T€ 447) sind enthalten Fördermittel T€ 4 (Vorjahr T€ 108), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden T€ 85 (Vorjahr T€ 90), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten T€ 54 (Vorjahr T€ 54) sowie aus Anlageverkäufen T€ 100 (Vorjahr T€ 116). Periodenfremde Erträge resultieren aus Nachaktivierungen T€ 231 (Vorjahr T€ 0) und Zahlungseingängen auf bereits abgeschriebenen Mietforderungen T€ 46 (Vorjahr T€ 53).
3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** T€ 5.714 (Vorjahr T€ 5.290) enthalten neben den Betriebs- und Heizungskosten T€ 3.150 (Vorjahr T€ 3.147) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche T€ 2.537 (Vorjahr T€ 2.116) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung T€ 28 (Vorjahr T€ 27).
4. Die **Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** T€ 3.278 (Vorjahr T€ 3.046) enthält planmäßigen Abschreibungen i.H.v. T€ 3.036 und Abwertungen i.H.v. T€ 242.
5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** T€ 652 (Vorjahr T€ 696) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts- und Verwaltungskosten T€ 326 (Vorjahr T€ 322), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen T€ 64 (Vorjahr T€ 77) sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 56 (Vorjahr T€ 81).
6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** T€ 670 (Vorjahr T€ 715) beinhalten die Zinsleistungen für alle Darlehen und die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen T€ 25 (Vorjahr T€ 28). Die Aufwendungen wurden mit den Erträgen aus dem Deckungsvermögen verrechnet – T€ 11 (Vorjahr T€ 13).

IV. Sonstige Angaben**Durchschnittliche Mitarbeiterzahl**

Im Jahresdurchschnitt wurden 31 Arbeitnehmer beschäftigt,

davon 5 gewerbliche Mitarbeiter
 26 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 2018 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 (Vorsitzende des Aufsichtsrates)	Pflegedienstleiterin
Herr Schigulski, Benno (Stellvertretender Vorsitzender)	Kaufmännischer Angestellter
Herr Michelmann, Andreas	Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben
Herr Ptaszynski, Norbert	Ingenieur-Ökonom (im Ruhestand)
Herr vom Böckel, Ernst-Karl (bis 15.02.2018)	Heilpraktiker
Herr Rother, Michael (ab 16.02.2018)	Sparkassenbetriebswirt
Frau Reinke, Elke	Elektroingenieurin
Frau Puchner, Gabriele	Lehrerin

Mitglieder ohne Stimmberechtigung

Frau Uhlig, Ria (bis 31.05.2018)	Leiterin Dezernat IV der Stadt Aschersleben
Frau Rippich, Katja (ab 01.06.2018)	Leiterin Dezernat IV der Stadt Aschersleben
Herr Schneidewind, Michael	Leiter Dezernat I der Stadt Aschersleben

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2018 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 21 gebildet. Der **Abschlussprüfer** hat im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 7 berechnet.

Angaben gem. § 46 Abs. 3 GmbHG

Im Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern i.H.v. T€ 0 (Vorjahr T€ 20) 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 2018 (T€ 968) wie folgt zu verwenden:

T€ 275	– Ausschüttung an die Gesellschafterin
T€ 693	– Einstellung in den Posten „Andere Gewinnrücklagen“.

Aschersleben, den 13.03.2019

AGW Ascherslebener Gebäude- und
Wohnungsgesellschaft mbH



M. Eley
Geschäftsführer

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2018	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Zuschüsse	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	im Geschäftsjahr	Abgang	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	167.531,48	22.783,45	0,00	0,00	0,00	190.314,93	119.202,85	18.511,55	0,00	137.814,40	52.500,53	48.328,63
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.558.572,61	3.701.288,48	2.915.844,29	649.217,35	135.178,63	149.181.309,40	66.237.734,91	3.021.688,85	79.564,19	69.179.859,57	80.011.449,83	77.320.837,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.834.677,92	0,00	0,00	0,00	0,00	5.834.677,92	3.668.873,90	203.128,46	0,00	3.872.002,36	1.962.675,56	2.165.804,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.315.860,10	0,00	18.858,83	0,00	0,00	1.334.718,93	356.465,85	0,00	0,00	356.465,85	978.253,06	959.394,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.156,44	0,00	0,00	0,00	0,00	49.156,44	14.983,83	2.095,08	0,00	17.088,91	32.067,53	34.162,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	403.389,57	9.864,95	0,00	0,00	0,00	413.254,52	287.670,37	32.089,78	0,00	319.760,15	93.494,37	115.719,20
6. Anlagen im Bau	677.404,41	3.236.507,64	-2.747.588,47	0,00	0,00	1.166.323,58	0,00	0,00	0,00	0,00	1.166.323,58	677.404,41
7. Bauvorbereitungskosten	109.441,77	173.800,29	-146.871,63	0,00	42.668,44	93.700,99	0,00	0,00	0,00	0,00	93.700,99	109.441,77
8. Geleistete Anzahlungen	223.133,23	214.776,64	-40.243,02	0,00	0,00	397.666,85	0,00	0,00	0,00	0,00	397.666,85	223.133,23
	152.171.636,05	7.336.238,00	0,00	849.217,35	177.848,07	158.480.808,63	70.565.738,86	3.259.002,17	79.564,19	73.745.176,84	84.735.631,79	81.605.897,19
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	265.500,00
	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	265.500,00
Anlagevermögen insgesamt	152.604.667,53	7.359.021,45	0,00	849.217,35	177.848,07	158.936.623,56	70.684.941,71	3.277.613,72	79.564,19	73.882.991,24	85.053.632,32	81.919.725,82
davon außerplanmäßige Abschreibungen								241.484,00				

Verbindlichkeitspiegel 2018

(Angaben in Euro)

Ascherslebener

Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.775.026,26 *	2.884.906,80	24.890.119,46	15.229.938,22
	(25.769.892,70)	(2.869.941,23)	(22.899.951,47)	(12.939.125,74)
Erhaltene Anzahlungen	3.403.789,74	3.403.789,74	0,00	0,00
	(3.377.886,79)	(3.377.886,79)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	266.773,24	266.773,24	0,00	0,00
	(253.297,27)	(253.297,27)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.948,97	2.948,97	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.109.568,92	1.109.568,92	0,00	0,00
	(1.095.843,63)	(1.095.843,63)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	26.570,00	26.570,00	0,00	0,00
	(17.915,56)	(17.915,56)	(0,00)	(0,00)
Gesamtsumme	32.584.677,13	7.694.557,67	24.890.119,46	15.229.938,22
	30.514.835,95	(7.614.884,48)	(22.899.951,47)	(12.939.125,74)

* davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 1.033.839,21 (1.120.493,48)

davon - Grundschildlich: 26.741.187,05 (24.649.399,22)

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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

- 1.1. Demographischer Wandel
- 1.2. Forderungsausfall der Mieten
- 1.3. Niedrigzinsen / Fördermittel / Baukosten

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 31.12.2018 ein Bestand von 4.623 Vertrags-einheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Anzahl der Wohnungseinheiten	2.966	2.951	2.932	2.933
Anzahl der Gewerbe	56	55	56	62
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	578	583	582	588
Anzahl der Gärten	38	36	35	35
Anzahl der PKW-Stellplätze	680	695	720	776
Anzahl der eigenen Einheiten	4.318	4.320	4.325	4.394
Anzahl der fremd verwalteten WE	178	178	153	149
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	41	42	44	42
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	1	1	37	36
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	-	-	2	2
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	220	221	236	229
Gesamtbestand	4.538	4.541	4.561	4.623

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

	Wohnungsbestand				Leerstand			
	Anzahl WE	Anteil in %	Anzahl WE	Anteil in %	Anzahl WE	Anteil in %	Anzahl WE	Anteil in %
	2018		2017		2018		2017	
Baujahr bis 1900	123	4 %	125	4 %	46	37,4 %	62	49,6 %
Baujahr 1901-1948	508	17 %	498	17 %	29	5,7 %	30	6,0 %
Baujahr 1949-1960	334	11 %	345	12 %	21	6,3 %	43	12,5 %
Baujahr 1961-1990	1.863	64 %	1.864	64 %	62	3,3 %	75	4,0 %
Baujahr 1991-2018	105	4 %	100	3 %	0	0,0 %	1	1,0 %
	2.933	100 %	2.932	100 %	158	5,4 %	211	7,2 %

B Wirtschaftsbericht

1. Branchenentwicklung 2018...

... in Deutschland

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich um 1,5% gegenüber 2017. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 bei 4,9%. Damit entwickelte sich die Wirtschaft das neunte Jahr in Folge positiv, allerdings hat das Wachstum an Schwung verloren.

Wie schon im Vorjahr basiert der Bevölkerungszuwachs in Deutschland allein auf der Zuwanderung. Ende 2017 betrug die Einwohnerzahl 82,8 Millionen; für Dezember 2018 schätzt das Statistische Bundesamt mit einem Anstieg auf 83,0 Millionen Einwohner.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr ca. 10,6% der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung. Sie wuchs damit um 1,1% gegenüber dem Vorjahr. Die Wachstumswerte der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft liegen traditionell leicht unter dem Durchschnitt, was jedoch ein Indikator für die tendenziell geringe Unabhängigkeit von der Konjunkturentwicklung ist.

Die Bautätigkeit legte im Jahr 2018 leicht zu – Schätzungen zufolge, dürfte die Zahl der Genehmigungen für Wohnungsneubau bei ca. 352.000 Wohnungen liegen. Das Volumen im Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) hat hierbei einen Anteil von ca. 182.000 Wohnungen – eine Steigerung zum Vorjahr um 5,6%.

Problematisch stellt sich die Entwicklung der Baupreise dar. Diese legten im vergangenen Jahr um 4,8% zu. Diese Preissteigerung ist vor allem der hohen Auslastung der Baukapazitäten zuzurechnen. Diese betrug in 2018 ca. 82% - zum Vergleich: während des Baubooms der 90'er Jahre lag die Auslastung in der Spitze bei ca. 70%.

Wichtige Impulse zum Wohnungsneubauboom fallen jedoch schwächer aus. So haben die Zentralbanken bereits den Ausstieg aus der lockeren Geldpolitik angedeutet – die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen angehoben und die EZB hat eine geldpolitische Normalisierung angekündigt.

Die Prognose der deutschen Wirtschaft ist auch 2019 aufwärtsgerichtet. Vor allem außenwirtschaftliche Risiken führen jedoch zu einer leichten Reduzierung der Wachstumsquote von ca. 1,0%.

... in Sachsen-Anhalt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Sachsen-Anhalt erhöhte sich im 1. Halbjahr 2018 um 1,0%. Haupt-Impulsgeber waren das Baugewerbe, die Energie- und Wasserversorgung sowie die Dienstleistungsbereiche. Auch die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um 0,2%.

Im Jahr 2017 setzte sich der Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt fort. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes verringerte sich die Einwohnerzahl in 2017 um 0,6%. Hochrechnungen zufolge wird die Bevölkerung bis 2030 insgesamt weiter schrumpfen – zwar differenziert zwischen den Ballungszentren und den Landkreisen, aber besonders die Landkreise Harz, Mansfeld-Südharz und der Salzlandkreis sind mit den stärksten Rückgängen prognostiziert.

Für das Jahr 2018 kann insgesamt eine positive Bilanz der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt gezogen werden. Im abgelaufenen Jahr wurden ca. 460 Millionen Euro investiert –

hauptsächlich in den Erhalt und in die Modernisierung von Bestandswohnungen. Auch Neubauprojekte sind umgesetzt worden, jedoch ging die Zahl der Baugenehmigungen um ca. 2,8% zurück – hier vorwiegend im Wohnungsneubau.

Die durchschnittliche Wohnungskaltmiete liegt bei ca. 5,00 Euro/m². Damit wird hierzulande Wohnraum in einem nach wie vor sehr guten Preis-Leistungsverhältnis angeboten. Trotz der hohen Investitionskosten sind die Durchschnittsmieten im Jahresvergleich nur um ca. 2,0% gestiegen.

Wohnungsknappheit wie in den Ballungszentren Hamburg, München oder Berlin besteht in Sachsen-Anhalt rein mengenmäßig nicht. Der Wohnungsrückbau wird vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung jedoch wieder an Bedeutung gewinnen. Dennoch besteht auch in Regionen mit schrumpfender Bevölkerungszahl Neubaubedarf. Hauptgrund ist der Wunsch nach individuellem Wohnen, der durch Bestandsobjekte nur begrenzt erfüllt werden kann.

Für das Jahr 2019 planen die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt Investitionen in Höhe von ca. 500 Millionen Euro. Erhalt und Modernisierung der Bestandsimmobilien, aber auch der Wohnungsneubau an zukunftsfähigen Standorten wird hier im Fokus stehen.

Die Fortsetzung und die Aufstockung der Förderung für den Stadtumbau im Jahr 2019 durch den Bund bildet darüber hinaus eine verlässliche Perspektive für Land, Kommunen und die Wohnungswirtschaft die Herausforderungen in einer schrumpfenden Region zu meistern.

Die Entwicklung in Aschersleben

Die Fortführung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 (ISEK 2020) nimmt weiterhin einen sehr wichtigen Platz bei den gesteckten Zielen der Stadt Aschersleben ein.

Der prognostizierte demographische Wandel wird auch in Aschersleben spürbar sein. Prognostiziert wird jedoch ein geringerer Rückgang der Bevölkerung als durchschnittlich für ganz Sachsen-Anhalt. Es wird eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl bei ca. 25.000 Einwohnern erwartet. Neben der weiteren Stärkung der Kernstadt wird es wichtig sein, an der Peripherie liegende Wohngebiete als grüne und erholsame Zentren im Stil von „Mehrgenerationenwohnen“ zu gestalten. Damit wird Aschersleben als Mittelzentrum und lebenswerte Stadt nachhaltig weiterentwickelt.

Vor diesem Hintergrund konnten im vergangenen Jahr die Projekte „Hopfenmarkt/Halken“ und „Vor dem Wassertor 18“ abgeschlossen werden. Weitere Sanierungen – vor allem in der „Hohen Straße“ befinden sich in Vorbereitung. Mit der „Hohen Straße 6“ wird im Jahr 2019 ein weiteres Gebäude in der Eingangsstraße zur Innenstadt in neuem Glanz erstrahlen.

Darüber hinaus gibt es umfassenden Konzepte zur Gestaltung unserer zentrumsnahen Wohnquartiere – hier vor allem das „Quartier I“ (Staßfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße). Ziel ist es, ein attraktives Wohnumfeld mit Freizeit- und Erholungsflächen im „Mehrgenerationenstil“ zu gestalten. Die gute Anbindung an die Infrastruktur, aber auch Zentrumsnähe sind viel gefragte Marktmerkmale potenzieller Mieter, die hier das Wohlfühlen komplettiert. 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

	2017	2018	Veränderung
Sollmiete (Grundmiete), Gebühren, Pachten	9.281,5 T€	9.551,0 T€	269,5 T€
Soll – Betriebs- und Heizkosten-vorauszahlung	3.377,9 T€	3.403,8 T€	25,9 T€
Miet- und sonstige Erlösschmälerungen	-240,3 T€	-234,4 T€	5,9 T€
Gesamt	12.419,1 T€	12.720,4 T€	301,3 T€

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

Leerstand per 31.12.2014	332 WE	davon 109 WE vermietbar (33 %)	223 WE nicht vermietbar (67 %)
Leerstand per 31.12.2015	280 WE	davon 68 WE vermietbar (24 %)	212 WE nicht vermietbar (76 %)
Leerstand per 31.12.2016	259 WE	davon 86 WE vermietbar (33 %)	173 WE nicht vermietbar (67 %)
Leerstand per 31.12.2017	211 WE	davon 78 WE vermietbar (37 %)	133 WE nicht vermietbar (63 %)
Leerstand per 31.12.2018	158 WE	davon 70 WE vermietbar (42 %)	88 WE nicht vermietbar (58 %)

Die nicht vermietbaren Wohnungen (88 WE) gliedern sich wie folgt auf:

in der Sanierung:	55 WE
im Verkauf:	33 WE

Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand:

2014	330 T€
2015	285 T€
2016	235 T€
2017	240 T€
2018	234 T€

2.3. Mietpreisentwicklung

Auf Basis der Sollmieten des vermietbaren Bestandes für Wohnungen, Gewerberäume, Pkw-Stellplätze und Garagen weisen wir zum Stichtag 31.12.2018 eine Miete in Höhe von 4,73 €/m² aus.

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

2014	2015	2016	2017	2018
4,47 €/m ²	4,55 €/m ²	4,61 €/m ²	4,65 €/m ²	4,67 €/m ²

Vollsanzierte Wohnungen im Alt- und Neubaubereich im mittleren und oberen Preissegment – vor allem im Zentrum der Stadt – sind nach wie vor stark nachgefragt. Dies zeigen die Analysen des Vermietungsservice.

Die Nachfrage nach altengerechten und barrierearmen Wohnraum aufgrund der hohen Altersstruktur sowie der Bedarf an kleinen Wohnungen bis 50 m² für Singlehaushalte aller Altersstufen in allen Preissegmenten sind unverändert hoch.

Um den Bedürfnissen der nachgefragten Wohnungen gerecht zu werden, legen wir besonderen Wert auf ein zeitgerechtes Wohnen. Dazu gehören unter anderem Modernisierungen in barrierearme (tw. Barrierefreie) Strukturen, 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. Auch unsere Events (After-Work-Partys) werden mittlerweile als Plattform genutzt, um über unsere Projekte zu informieren. Diese Veranstaltungen stoßen auf großes Interesse und wir erhalten eine positive Resonanz von Bürgern aller Altersgruppen.

2.4. Angaben zum Personalbereich

	Angestellte	Handwerker	Auszubildende	Gesamt
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)
2018	27 (25)	5 (5)	1 (1)	33 (31)

() aktiv Beschäftigte

Zum 31.12.2018 waren 33 Mitarbeiter beschäftigt, davon drei in Teilzeit. Zwei Mitarbeiter befanden sich in der Ruhephase entsprechend der Altersteilzeitvereinbarung.

2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau	Instandsetzung / Modernisierung	Instandhaltung / Freiflächen-ge- staltung	Gesamt
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€
2018	290 T€	3.280 T€	2.288 T€	5.868 T€

Etwa 151 Millionen Euro wurden seit 1991 in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Im Jahr 2018 ragten besonders die Fertigstellung des „Hopfenmarkt 18“ und des „Vor dem Wassertor 18“ als Einzelprojekte heraus. Weitere Mittel flossen in die Ramdohrstraße 1a und 3. Außerdem wurde mit dem Anbau von Aufzügen an den Objekten „Pfeilergraben 7a, c“ und „V.-Tereschkowa-Straße 3, 5“ begonnen.

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 – 2018:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Ab- bruch/Aufwertung	Tilgungszuschüsse (KfW)
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€
2018	809 T€	0 T€	53 T€

Insgesamt wurden uns in den Jahren 1990 – 2018 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 12,6 Millionen Euro und Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadumbau-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:

	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungen	181	178	178	153	149
Gewerbe	40	41	42	44	42
Gärten	-	-	-	2	2
Nutzungsverträge Garagen	5	1	1	37	36
Gesamt	222	220	221	236	229

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. So veranstalten wir im 1. Quartal 2019 erstmals einen Waltertag, um über die Vorzüge einer professionellen Verwaltung zu informieren.

3. Lage des Unternehmens

3.1. Vermögenslage

	31.12.2014 T€	31.12.2015 T€	31.12.2016 T€	31.12.2017 T€	31.12.2018 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	82.003	81.022	81.284	81.920	85.054
Umlaufvermögen	4.587	4.196	4.926	4.536	4.148
Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	2	3	8
Aktiver Unterschiedsbetrag	128	130	149	109	86
Gesamtvermögen	86.722	85.352	86.361	86.568	89.296
PASSIVA					
Eigenkapital	51.528	52.116	53.492	54.552	55.245
Sonderposten Inv.-zulage	1.378	1.323	1.269	1.216	1.161
Rückstellungen					
- langfristig	207	4	0	0	47
- mittel- und kurzfristig	235	359	346	285	258
Verbindlichkeiten					
- langfristig	16.653	12.759	15.822	12.939	15.230
- mittel- und kurzfristig	16.721	18.791	15.432	17.576	17.355
Gesamtkapital	86.722	85.352	86.361	86.568	89.296

Die nachhaltigen Investitionen in unsere Gebäude konnten wir zum Vorjahr noch einmal steigern. So wurden 3.579 T€ aktiviert (Vorjahr: 3.108 T€). Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 3.036 T€ (Vorjahr: 2.921 T€). Das Projekt „Vor dem Wassertor 18“ wurde nach der Ertragswertmethode i.H.v. 220 T€ abgewertet.

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

Das Umlaufvermögen verringerte sich um 388 T€. Hier ist besonders deutlich die sehr aktive Bautätigkeit an der Verringerung der liquiden Mittel zu erkennen.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

1. Eigenkapitalquote (Eigenkapitals einschließlich Sonderposten/Gesamtkapital)

2014	2015	2016	2017	2018
61,0 %	62,6 %	63,4 %	64,4 %	63,2 %

2. Buchwert der bebauten Wohngrundstücke pro Quadratmeter Wohnfläche

2014	2015	2016	2017	2018
456 €	457 €	460 €	460 €	473 €

3. Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

2014	2015	2016	2017	2018
173 €	163 €	161 €	153 €	164 €

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

2014	2015	2016	2017	2018
6,71 €	5,91 €	4,81 €	3,96 €	3,61 €

2. Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete pro Monat

2014	2015	2016	2017	2018
13,4 %	11,7 %	9,4 %	7,6 %	6,8 %

3. Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete

2014	2015	2016	2017	2018
39,4 %	40,7 %	35,8 %	34,9 %	35,2 %

4. Fremdkapitalkostensatz (Jahreszinsen / Fremdkapital)

2014	2015	2016	2017	2018
4,0 %	3,8 %	3,1 %	2,7 %	2,3 %

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

3.3. Ertragslage

	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Veränderung d. Bestandes an unfertigen Leistungen, sonstige betrieb- liche Erträge)	12.943	12.922	12.718	12.885	13.280
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen sowie Grundsteuern	5.490	6.106	5.488	5.516	5.948
Personalaufwand	1.383	1.574	1.455	1.566	1.734
Abschreibungen	3.252	2.981	2.879	3.046	3.278
Sonstige betriebliche Auf- wendungen	1.506	620	651	696	652
Zinsen und ähnliche Erträge	16	10	10	2	4
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	1.206	1.063	841	715	670
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	38	38	34
Gewinn (+); Verlust (-)	+ 122	+588	+1.376	+1.310	+968

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf 12.647 T€ (Vorjahr: 12.467 T€). Vor allem die höheren Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die außerplanmäßigen Abschreibungen führten in 2018 zu einer Verringerung des Jahresergebnisses um 342 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Ertragskennziffern

1. Leerstandsquote

2014	2015	2016	2017	2018
11,05 %	9,44 %	8,78 %	7,20 %	5,39 %

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

2. Wiedervermietungsquote

2014	2015	2016	2017	2018
0,80	1,03	1,05	1,09	1,12

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

2014	2015	2016	2017	2018
25,89 €	21,19 €	27,23 €	29,43 €	32,32 €

C Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir das Wohnquartier „Hopfenmarkt/Halken“ abschließen. Unser Augenvermerk wird sich ab 2019 in die „Hohe Straße“ verlagern. Die Wiederbelebung dieser Einfahrtsstraße in das Stadtzentrum wird wesentlich zur Aufwertung der Stadt und der Verwirklichung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 beitragen.

Den Beginn wird das Projekt „Hohe Straße 6“ markieren. Hier soll auch gezielt eine Verbindung zum Promenadenring geschaffen werden, um das Flanieren in und durch die Stadt zu fördern. Für weitere Bauvorhaben sind Fördermittel beantragt und in Aussicht gestellt worden, um die hohen Sicherungs- und Sanierungskosten zu schultern. Da in den mitunter 300 Jahre alten, denkmalgeschützten Gebäuden der Instandhaltungszustand sehr hoch ist, werden durch die Fördermittel die unrentierlichen Kosten teilweise abgefangen.

Ebenfalls ein im Zentrum gelegenes Wohngebäude, „Vor dem Wassertor 18“, wurde Ende 2018 fertiggestellt. Aber auch in den zentrumsnahen Randgebieten wurden im vergangenen Jahr Wohnungen saniert. Die sanierten Wohnungen in der Ramdohrstraße 1, 1a und 3 wurden an die Mieter übergeben und in der Armstrongstraße 34-40 erfolgte eine Innensanierung. Der Anbau von insgesamt vier Aufzügen – jeweils 2 am Pfeilergraben 7a und 7c bzw. V.-Tereschkowa-Straße 3 und 5 – begann planmäßig. Die Fertigstellung erfolgt im Mai 2019.

Es zeigt sich zunehmend der Bedarf an barrierearmen Wohnung. Aus diesem Grund denken wir über neue Wohnformen nach und erstellen Konzepte, um zukünftig der steigenden Altersstruktur mit passenden Angeboten zu begegnen. Unser Pilotprojekt, das „Quartier I“ (Steißfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße) bildet dafür den idealen Rahmen. 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. Das Mehrgenerationenwohnen wird fester Bestandteil der Stadtentwicklung werden.

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

Um gut sanierten Wohnraum anzubieten sind Mietpreisanpassungen unumgänglich. Auch in 2019 werden wir prüfen, in wie weit eine Anhebung der Miete in einzelnen Quartieren – im Rahmen des Mietspiegels – möglich ist.

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. Wir konnten im Berichtsjahr unseren Umsatz steigern. Der Leerstand verringerte sich wiederholt auf 5,4% von 7,2% im Vorjahr – davon 2,3% im vermietbaren Bestand.

Für das kommende Geschäftsjahr rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von 870 T€. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird sich durch die abgeschlossenen Projekte in 2019 nochmals steigern und nach unseren Berechnungen bei ca. 12.900 T€ liegen.

D Chancen- und Risikobericht

1.1. Demographischer Wandel

Die (prognostizierte) demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt und demzufolge auch in Aschersleben stellt mittel- und langfristig das Hauptrisiko dar.

Unsere Strategie, diesen Prozess optimal zu steuern, besteht in der umfassenden Quartiersentwicklung. Unser Pilotprojekt „Quartier I“ im Bereich „Steißfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße“ soll hier wegweisend sein. Moderne, anspruchsvoll sanierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung neben zeitgemäß sanierten Wohnungen sollen hier ein Gleichgewicht der Mieter herbeiführen. Darüber hinaus müssen Funktionsflächen für die weitergehende Betreuung geschaffen werden – angefangen von der Kindertagesstätte über eine Tagespflegeeinrichtung bis hin zum „Dementen Wohnen“ sollen vereint in einem Wohngebiet die Bürger zusammenführen. Dieses sogenannten Mehrgenerationen-Wohnen wird zukünftig ein wichtiger Bestandteil unserer Entwicklungstätigkeit sein.

Aus dem Fokus darf die Innenstadt dadurch aber nicht geraten. Die Vorbereitungen für umfassende Sanierungen im Zentrum Ascherslebens, die teils an einen Neubau heranreichen, laufen parallel. Die Entwicklung und Sanierung des Zentrums sehen wir ebenfalls 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 erschließen.

Wir setzen deshalb auf die Quartiersentwicklung von vorhandenem Wohnraum in der Innenstadt und in den Randgebieten, um innovative und individuelle gestaltete Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung – auch jeden Alters – zu schaffen und unser Portfolio ausgeglichen zu gestalten.

1.2. Forderungsausfall der Mieten

Ein weiteres Risiko – der Forderungsausfall von Mieten – bewegt 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 32% der gesamten Mietforderungen betreffen wohnhafte Mieter (64 T€ von 198 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.

Zuletzt mussten wir einen Anstieg der Forderungen – vor allem im vermieteten Bereich feststellen. Die Gründe sind teilweise (paradoxe Weise) in der guten Konjunktur zu finden. Erwerbstätige, die vorher Bezieher von Entgeltersatzleistungen nach SGB II waren, stehen oft vor der Herausforderung, erst zwei Monate nach ihrem letzten Bezug der staatlichen Hilfe, den ersten Lohn zuzubekommen. Oft ist dann die Miete die Ausgabenposition, die nicht beglichen wird.

1.3. Niedrigzinsen / Fördermittel / Baukosten

Die nach wie vor anhaltende Niedrigzinsphase und unser gutes bis sehr gutes Rating der Banken geben uns weiterhin die Möglichkeit, Darlehen frühzeitig zinsoptimiert zu prolongieren. Das zeigt auch der stetige Rückgang unseres durchschnittlichen Fremdkapitalkostenzinssatzes von 4,0% in 2014 auf 2,4% in 2018. Bei der Aushandlung der Konditionen legen wir Wert darauf, die Darlehensleistung beizubehalten – also den ersparten Zins auf die Tilgung umzulegen. Damit erreichen wir zum einen ein niedrigeres Zinsniveau, bauen aber auch schneller unser Verbindlichkeiten ab. In 2018 konnten wir planmäßig 2.669 TEUR zurückzahlen.

Bei der Finanzierung unserer Bauprojekte spielen die Fremdmittel eine wichtige Rolle. Wir bemühen uns aber auch, Unrentierlichkeiten über Fördermittel abzufedern. Grundsätzlich gelingt dies, allerdings zahlen die Fördermittelgeber die Gelder gestaffelt in Jahrestanchen aus. An dieser Stelle müssen wir in die Vorfinanzierung gehen, um laufende Baumaßnahmen nicht zu behindern. Entsprechend haben wir mit einigen Banken Vereinbarungen zu kurzfristigen Zwischenfinanzierungslösungen getroffen. Auch im Hinblick auf die dynamischere Bautätigkeit bilden solche Zwischenfinanzierungen hilfreiche Puffer.

Ein Problem, welches sich in den letzten Jahren auch immer mehr offenbart hat, sind die steigenden Baupreise. Die in Teil A erwähnte Kapazitätsauslastung der Baubranche schlägt sich unvermittelt auf die Preise nieder. Mittlerweile kommt es nicht selten vor, dass ein Kostenschlag für ein Bauvorhaben nach Eingang der Angebote nach oben korrigiert werden muss. Es gab bereits auch Fälle, bei welchen nur ein oder auch gar kein Angebot abgegeben wurde. Dies stellt besonders uns als Bauherr vor neue Herausforderungen. Zum einen wird es immer schwieriger Firmen zu finden, zum anderen sind die Baukosten im Voraus oft nicht konkret kalkulierbar. Hier ist Marktbeobachtung und das partnerschaftliche Zusammenarbeiten mit den Handwerkern das Mittel, um auch künftig unsere Projekte umsetzen zu können.

Aschersleben, 27.03.2019


M. Eley
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellsch. mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellsch. mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellsch. mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem

Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der

Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

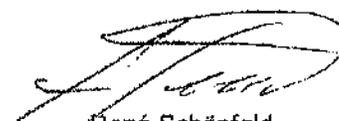
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 23.05.2019



KWP Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



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;
 - Umliegung, Zusammenlegung und Grenzlegung von Grundstücken zu Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen;
 - Errichtung oder Verwaltung von Bauten für Aufgaben der öffentlichen Verwaltung, insbesondere der Stadt Aschersleben;
 - Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung von Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen;
 - Erwerb und Verkauf von Grundstücken;
 - Errichtung und Verwaltung gewerblicher Räume sowie Vermietung anderer eigener Räume;
 - Beteiligung an anderen Wohnungsgesellschaften;
 - Unterhaltung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden.

Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Gezeichnetes Kapital:	Das Stammkapital beträgt € 1.022.600,00.
Organe	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführung
Gesellschafter:	Stadt Aschersleben Anteil 100 %
Geschäftsführung und Vertretung:	Herr Mike Eley ist seit dem 01.10.2016 als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer bestellt. Einzelprokura wurde Herrn Lars Graefe zum 01.09.2016 erteilt.
Größenklasse:	Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die größenklassenabhängigen Erleichterungen werden bei der Aufstellung nicht, bei der Offenlegung jedoch in vollem Umfang in Anspruch genommen.
Beschlussfassung über den Vorjahresabschluss:	Die Gesellschafterversammlung hat den Vorjahresabschluss am 29.10.2018 festgestellt und über die Verwendung des Jahresergebnisses in der im Jahresabschluss vorgenommenen Form beschlossen. In derselben Gesellschafterversammlung wurde dem Geschäftsführern, Herrn Mike Eley, für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 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.

	31.12.2018		31.12.2017	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	2.933	169.147	2.932	168.183
Gewerbeeinheiten	62	9.196	56	8.636
	<u>2.995</u>	<u>178.343</u>	<u>2.988</u>	<u>176.819</u>
Garagen	588		582	
Pkw-Stellplätze	776		720	
Gärten	35		35	
eigener Bestand	4.394	178.343	4.325	176.819
Wohnungen	149		153	
Gewerbeeinheiten	42		44	
	<u>191</u>		<u>197</u>	
Gärten	2		2	
Garagen	36		37	
fremder Bestand	229		236	
verwalteter Bestand	<u>4.623</u>		<u>4.561</u>	

Durch die Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag 31.12.2018 ein eigener Bestand von 4.394 Einheiten bewirtschaftet.

Am 31.12.2018 waren nach den Angaben der Gesellschaft 158 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten nicht vermietet.

Wesentliche Kennziffern der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Wohnfläche 31.12.	m ²	169.147	168.183	167.129	168.025	168.458
Nettokaltmiete	€/m ² /Monat	4,64	4,54	4,44	4,36	4,33
Instandhaltungskosten	€/m ² /Jahr	14,97	12,47	10,63	14,42	9,61
Kapitalkosten	€/m ² /Jahr	3,80	4,16	5,00	6,15	6,98
Darlehen	x-fache der Nettokaltmiete	2,9	2,8	3,0	3,2	3,3
Grundstücke mit Wohnbauten	x-fache der Nettokaltmiete	8,5	8,4	8,6	8,7	8,8

Aus der Betreuung fremder Grundstücksbestände wurden Erlöse von T€ 55 (Vj. T€ 56) abgerechnet. Die Gesellschaft rechnet mit den Eigentümern jährlich die laufenden Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der Grundstücke ab. Die Verwaltungsgebühren werden in der Regel monatlich in Rechnung gestellt.

Personalentwicklung

Die Gesellschaft beschäftigte an den Quartalsstichtagen nachstehende Mitarbeiter:

	I	II	III	IV	Durchschnitt	
					lfd. Jahr	Vorjahr
<u>Geschäftsführung</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Arbeitnehmer i.S.</u> <u>des § 267 Abs. 5 HGB</u>						
Prokuristen	2	2	2	2	2	2
kaufmännische Angestellte	14	14	14	13	14	14
Objektverwaltung / Bewirtschaftung	9	9	11	12	10	9
gewerbliche Mitarbeiter	5	4	5	5	5	5
	<u>30</u>	<u>29</u>	<u>32</u>	<u>32</u>	<u>31</u>	<u>30</u>
Auszubildende	3	3	1	1	2	3

Zum 31.12.2018 waren 32 Mitarbeiter der Gesellschaft einschließlich Geschäftsführung und Auszubildende aktiv beschäftigt, 2 Mitarbeiter befanden sich in der Ruhephase der Altersteilzeit.

Investitionen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft Investitionen von insgesamt T€ 7.359 getätigt.

Schwerpunkt waren die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit insgesamt T€ 4.376. Die Aufwendungen für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen entfielen auf:

Objekt / Maßnahme	T€
Vor dem Wassertor 18	1.684
Ramdohrstraße 1, 1a und 3	976
Halken / Hopfenmarkt	789
Auf dem Graben 75	534
weitere Bauvorbereitungsmaßnahmen	<u>393</u>
	<u><u>4.376</u></u>

Darüber hinaus wurden zwei Mietgrundstücke mit 31 Wohnungen sowie 2 vermietete Eigentumswohnungen erworben. Die Anschaffungskosten betragen insgesamt T€ 2.453.

Die Finanzierung der Investitionen (T€ 7.359) erfolgte mit T€ 4.260 aus der Aufnahme von Darlehen. Die Maßnahme Halken / Hopfenmarkt wird mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm für Stadumbaumaßnahmen und die Ramdohrstraße mit Fördermitteln zum sozialen Wohnungsbau gefördert. Im Jahr 2018 wurden Zuschüsse in Höhe von T€ 809 vereinnahmt. Darüber hinaus wurden Tilgungszuschüsse von T€ 52 gewährt.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr T€ 2.537 (Vj: T€ 2.116) für nicht aktivierungsfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

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

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie Individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

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

Die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Aufgabenverteilung zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung ist sachgerecht. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

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

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

Angabegemäß ist der Geschäftsführer in keinem Kontrollgremium tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütung der Geschäftsführung wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB nicht im Anhang ausgewiesen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten nur eine Aufwandsentschädigung, die im Anhang in Summe ausgewiesen wird.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aufnahme von Darlehen bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

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

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

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

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Die Geschäftsführung erstellt vor Beginn des Geschäftsjahres einen Erfolgs-, Vermögens-, Finanz und Investitionsplan sowie eine Stellenübersicht (Wirtschaftsplan). Diese Unterlagen wurden dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Um zeitliche und sachliche Zusammenhänge insbesondere von Investitionsmaßnahmen darzustellen enthält der Wirtschaftsplan eine Fortschreibung für die folgenden drei Jahre. Das Planungswesen entspricht grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens. Die Fortschreibung der Daten erfolgt unter Einbeziehung strategischer Risiken und Chancen aus dem Risikomanagement.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

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

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

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

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

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

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

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Risikofrüherkennungssystem

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

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

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

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

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

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

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

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

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

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:
- Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
 - Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
 - Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
 - Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?
- b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?
- c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?
- e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?
- f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

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

6. Interne Revision

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

In Einzelfällen werden einzelne Mitarbeiter oder externe Prüfer mit der Kontrolle einzelner Bereiche oder Sachverhalte beauftragt. Eine eigenständige Stelle besteht nicht.

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

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

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

Im Berichtsjahr wurde eine Prüfung durchgeführt. Diese betraf die Prüfung der Kassenordnung. Die Prüfungsfeststellungen liegen in Schriftform vor.

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

Eine Abstimmung mit dem Abschlussprüfer fand nicht statt.

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

Gemäß dem 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 festgestellt, die nicht mit den vorgenannten Anforderungen übereinstimmen.

8. Durchführung von Investitionen

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

Grundsätzlich werden die Investitionen im Rahmen des jährlich aufzustellenden Investitions- und Finanzplanes geplant. Diese Planungen werden dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen der Planung werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Risiken aus der Finanzierbarkeit berücksichtigt.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

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

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

Für das Berichtsjahr waren lt. Wirtschaftsplan 2018 Ausgaben für Investitionen einschließlich Rückbau und Abriss von T€ 6.450 geplant. Die Investitionen betrafen überwiegend vorgesehenen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen 2018 betragen insgesamt T€ 9.896 (davon T€ 7.359 aktiviert).

Wesentliche Überschreitungen bei den geplanten und abgeschlossenen Bauvorhaben ergaben sich nicht. Die Abweichungen zum Wirtschaftsplan resultieren im wesentlichen aus den im Wirtschaftsplan nicht enthaltenen Ankauf von einem Grundstück und zwei Eigentumswohnungen (ca. 2,5 Mio. €). Darüber hinaus wurden im Wirtschaftsplan bereits bewilligte Fördermittel von den geplanten Ausgaben abgesetzt.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

9. Vergaberegelungen

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

Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegelungen haben wir nicht festgestellt.

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

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

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach den Ausführungen in den Aufsichtsratsprotokollen war die Berichterstattung ausreichend.

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

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

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

Meldungen über Interessenkonflikte liegen auskunftsgemäß nicht vor.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen im wesentlichen Umfang ist nicht vorhanden. Die Gesellschaft verfügt jedoch über Bestandsimmobilien mit signifikanten Leerständen. Nach Auskünften der Geschäftsführung sollen die Leerstände durch Sanierung reduziert werden. Zum 31.12.2018 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 978. 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 2019 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€ 1.034.

Der Gesellschaft wurden zinsverbilligte Investitionsdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gewährt. Im Berichtsjahr wurden Förderdarlehen in Höhe von T€ 960 abgerufen.

Erhaltene Zuwendungen für Investitionen von T€ 809 sowie ein Tilgungszuschuss der KfW (T€ 52) 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 2018, 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 Modernisierungsaufwendungen beeinflusst. Wir verweisen auch auf unsere Darstellung der Ertragslage (D.III.3). Einmalige Vorgänge haben im Saldo keinen entscheidenden Einfluss auf das Jahresergebnis gehabt.

- 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

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

	€	52.500,53
	Vorjahr: €	48.328,63
	2018	2017
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Stand 01.01.	48.328,63	12
Zugänge	22.783,45	45
planmäßige Abschreibungen	<u>-18.611,55</u>	<u>-9</u>
Stand 31.12.	<u>52.500,53</u>	<u>48</u>

Ausgewiesen werden Softwarelizenzen. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Erweiterungen der Software für die Rechnungslegung und zur Archivierung.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

	€	80.011.449,83
	Vorjahr: €	77.320.837,70
	31.12.2018	31.12.2017
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Grundstücke	8.938.987,81	8.827
Gebäude	71.072.460,51	68.494
PKW-Stellplätze	<u>1,51</u>	<u>0</u>
	<u>80.011.449,83</u>	<u>77.321</u>

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

		2018
		€
a)	<u>Grundstücke</u>	
	Stand 01.01.	8.826.866,03
	<u>Zugänge/ Umbuchungen</u>	
	Kauf von Grundstücken / Umbuchung aus geleistete Anzahlungen	159.418,22
	<u>Abgänge</u>	
	Verkäufe (4 Grundstücke)	-47.296,44
	<u>Abschreibungen</u>	0,00
	Stand 31.12.	8.938.987,81
b)	<u>Wohnbauten</u>	
	Stand 01.01.	68.493.970,16
	<u>Zugänge / Umbuchungen aus geleistete Anzahlungen</u>	
	Modernisierungsmaßnahmen	4.122.764,42
	Kauf von Gebäuden (teilweis aus geleisteten Anzahlungen)	2.334.950,13
	Zuschüsse	-849.217,35
	<u>Abgänge</u>	
	Umbuchung auf Anlagen im Bau	0,00
	Verkäufe von Wohngebäuden	-8.318,00
	<u>Abschreibungen</u>	
	Normalabschreibungen	-2.780.194,85
	außerplanmäßige Abschreibungen	-241.494,00
	<u>Zuschreibungen</u>	0,00
	Stand 31.12.	71.072.460,51
c)	<u>Außenanlagen</u>	
	Stand 01.01.	1,51
	<u>Abschreibungen</u>	0,00
	Stand 31.12.	1,51
a+b+c)	Grundstücke mit Wohnbauten	<u>80.011.449,83</u>

Nach den Unterlagen der Gesellschaft werden 169.147 m² Wohnflächen und 3.035 m² Gewerbeflächen zum 31.12.2018 ausgewiesen. Demnach ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Buchwert von 465 €/m² Nutzfläche.

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

Neben den Normalabschreibungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den Bestand zum 31.12.2018 von insgesamt T€ 503 aufgrund gesunkener Ertragswerte vorgenommen. Im Jahr 2018 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 241 auf unwirtschaftliche Mietobjekte und auf nicht vermietbare Gebäude.

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	1.962.675,56
	Vorjahr:	€ 2.165.804,02

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018 €	31.12.2017 T€
Gewerblich genutzte Grundstücke (Vermietung)	1.700.663,15	1.850
Geschäftsgrundstück (Eigennutzung)	256.363,39	310
Garagen	<u>5.649,02</u>	<u>6</u>
	<u>1.962.675,56</u>	<u>2.166</u>

Die Restbuchwerte entwickelten sich wie folgt:

	2018 €	2017 T€
Stand 01.01.	2.165.804,02	2.259
Zugänge / Umbuchungen	0,00	184
außerplanmäßige Abschreibungen	0,00	-73
planmäßige Abschreibungen	<u>-203.128,46</u>	<u>-204</u>
Stand 31.12.	<u>1.962.675,56</u>	<u>2.166</u>

3. Grundstücke ohne Bauten		€	978.253,08
		Vorjahr:	€
		2018	2017
	m ²	€	T€
Stand 01.01.	57.718	959.394,25	921
Zugänge aus Ankauf von Grundstücken (Umbuchung geleistete Anzahlungen)	337	18.858,83	39
Abgänge	0	0,00	0
außerplanmäßige Abschreibungen		0,00	0
Stand 31.12.	58.055	<u>978.253,08</u>	<u>960</u>

Ausgewiesen werden zum 31.12.2018 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 58.055 m². Die Zugänge betreffen den Erwerb von einem Grundstück, das mit Garagen, die im Eigentum Dritter stehen, bebaut ist.

4. technische Anlagen und Maschinen		€	32.067,53
		Vorjahr:	€
		31.12.2018	31.12.2017
		€	T€
EDV-Anlage		60.974,51	80
Fahrzeuge		14.573,00	19
Geringwertige Wirtschaftsgüter (250 bis 1000 Euro (netto))		10.331,00	13
Geschäftsausstattung		<u>7.615,86</u>	<u>4</u>
		<u>93.494,37</u>	<u>116</u>

Die Zugänge (T€ 10) des Berichtsjahres betreffen insbesondere die Ausstattung des Service- und Empfangsbereichs.

6.	<u>Anlagen im Bau</u>	€	1.166.323,58
		Vorjahr: €	677.404,41
		31.12.2018	31.12.2017
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Auf dem Graben 75	721.282,33	187
	Wilhelmstraße 3	146.871,63	0
	Aufzüge Pfeilergraben 7a/c	102.681,61	0
	Hohe Straße 6	67.738,34	35
	Aufzüge V.-Tereschkowa-Str. 1-7	65.029,88	0
	Vor dem Wassertor 19	55.089,56	0
	Ramdohrstr. 5	7.630,23	0
	abgeschlossene Bauvorhaben 2018	<u>0,00</u>	<u>455</u>
		<u>1.166.323,58</u>	<u>677</u>

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

7.	<u>Bauvorbereitungskosten</u>	€	93.700,99
		Vorjahr: €	109.441,77

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungsleistungen für die Sanierung von folgenden Objekten.

	31.12.2018	31.12.2017
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Hohe Str. 21	33.485,21	33
Hinterbreite 5-7	18.574,91	0
Hopfenmarkt 21	16.777,18	17
Hecklinger Str. 5	14.822,03	0
sonstige Vorplanungen	10.041,66	0
Hinterbreite 12-15	0,00	43
Wilhelmstr. 3	<u>0,00</u>	<u>17</u>
	<u>93.700,99</u>	<u>109</u>

8. Geleistete Anzahlungen	€	397.666,85
	Vorjahr: €	223.133,23

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Kaufpreiszahlungen für drei Grundstücke und Erwerbsnebenkosten für diese Grundstücke. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt im Jahr 2019.

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>Unfertige Leistungen</u>	€ 3.213.408,20
	Vorjahr:	€ 3.177.822,31

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter von T€ 3.404 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1.	<u>Forderungen aus Vermietung</u>	€ 126.464,46
	Vorjahr:	€ 102.994,83
	31.12.2018	31.12.2017
	<u>€</u>	<u>T€</u>
	Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	198.412,76 158
	Forderungen - sonstige Mietverträge	9.930,21 10
	Forderungen aus Verpachtung (Stellplätze/Garagen)	3.121,49 0
	Pauschalwertberichtigung	<u>-85.000,00 -65</u>
		<u>126.464,46 103</u>

Die Forderungen wurden zum Bilanzstichtag durch Saldenlisten nachgewiesen.

Im Berichtsjahr wurde eine pauschale Wertberichtigung nach Risikoklassen ermittelt:

<u>Risikoklassen</u>	<u>Forderungen</u>		<u>Wertberichtigung</u>
	T€	%	T€
I. Aktive Verträge mit mehr als 6 Monatsmieten	0	30	0
II. Aktive Verträge mit mehr als 12 Monatsmieten	11	70	8
III. beendete / gekündigte Verträge mit bis zu 12 Monatsmieten	130	40	53
IV. beendete / gekündigte Verträge mit mehr als 12 Monatsmieten Rückstand	33	70	24
	<u>174</u>		<u>85</u>

Darüber hinaus wurden Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von T€ 44 (Vj. T€ 64) ausgebucht.

2.	<u>sonstige Vermögensgegenstände</u>	€	131.455,57
	Vorjahr:	€	86.568,28

- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
€ 34.413,18 (€ 0,00)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus den Jahresverbrauchsabrechnungen der Ver- und Entsorger (T€ 67), Forderungen gegen Krankenkassen (T€ 14) sowie aus Weiterberechnungen (T€ 13).

Darüber hinaus werden Ansprüche gegen Versicherungen ausgewiesen, die der Refinanzierung von Pensionsverpflichtungen dienen (T€ 34; Vj. T€ 0).

III.	<u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	€	676.762,38
	Vorjahr:	€	1.168.188,84
	31.12.2018		31.12.2017
	€		T€
	Bankguthaben	675.177,80	1.167
	Kassenbestand und Postwertzeichen	1.584,58	2
		676.762,38	1.168

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

C.	<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	€	7.894,73
	Vorjahr:	€	3.173,87

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

D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	€	86.580,73
	Vorjahr: €	109.123,75
	31.12.2018	31.12.2017
	<u>€</u>	<u>T€</u>
Deckungsvermögen	688.062,73	670
Pensionsverpflichtung	<u>-601.482,00</u>	<u>-561</u>
	<u>86.580,73</u>	<u>109</u>

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Trendannahmen hinsichtlich zukünftiger Gehalts- und Rentenentwicklung wurden berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung wurden ein Rechnungszinssatz von 3,21 % zugrunde gelegt.

Eine Saldierung der Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen (T€ 594) sowie der Depot- bzw. Bankguthaben (T€ 94) mit den Pensionsverpflichtungen setzt voraus, dass die Ansprüche wirksam an den Pensionsberechtigten verpfändet sind (Deckungsvermögen nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB).

A. EIGENKAPITAL

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

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

III. Gewinnrücklagen

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

2.	<u>Andere Gewinnrücklagen</u>		€	<u>15.233.495,74</u>
		Vorjahr:	€	14.198.280,82

	€	
Stand 01.01.2018	14.198.280,82	
Jahresergebnis Vorjahr	1.310.214,92	
Ausschüttung an die Gesellschafterin	<u>- 275.000,00</u>	
Stand 31.12.2018	<u>15.233.495,74</u>	

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 29.10.2018 wurden € 275.000,00 an die Gesellschafterin am 29.10.2018 ausgeschüttet und der verbleibende Überschuss 2017 in die "Anderen Gewinnrücklagen" eingestellt.

IV.	<u>Jahresüberschuss</u>		€	<u>968.342,50</u>
		Vorjahr:	€	1.310.214,92

	<u>Summe Eigenkapital</u>		€	<u>55.245.434,30</u>
		Vorjahr:	€	54.552.091,80

B.	<u>SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN</u>		€	<u>1.161.389,94</u>
		Vorjahr:	€	1.215.408,05

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

C. RÜCKSTELLUNGEN

1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	€	47.164,00
		Vorjahr: €	0,00

Zur Finanzierung der Pensionszusagen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

Die Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen werden mit dem Teilwert der Pensionsverpflichtungen saldiert, soweit die Ansprüche an die Pensionsberechtigten verpfändet sind. Zum Umfang und dem Ergebnis der Vermögensverrechnung verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Posten der Aktivseite D. "AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG".

Zum Stichtag werden die Verpflichtungen aus Pensionszusagen ausgewiesen, denen kein Deckungsvermögen gegenübersteht.

2.	Steuerrückstellungen	€	36.609,02
		Vorjahr: €	56.120,90

Die Steuerrückstellungen betreffen die noch nicht veranlagten Ertragsteuern 2017 und 2018.

3.	<u>sonstige Rückstellungen</u>	€	<u>220.924,00</u>
		Vorjahr: €	229.141,00

Art der Rückstellung	01.01.2018 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2018 €
Altersteilzeitverpflichtungen	349.391,00	128.689,00	0,00	120.472,00	341.174,00
abzgl. Deckungsvermögen	-200.000,00	0,00	0,00	0,00	-200.000,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	45.000,00	45.000,00	0,00	45.000,00	45.000,00
Aufbewahrungspflichten	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Außenprüfung	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>10.000,00</u>
Summe Rückstellungen	<u>229.141,00</u>	<u>173.689,00</u>	<u>0,00</u>	<u>165.472,00</u>	<u>220.924,00</u>

Altersteilzeitverpflichtungen

Die Rückstellung umfasst die Barwerte für den Erfüllungsrückstand (T€ 150), die Aufstockungszahlungen (T€ 119) und den Sonderbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung (T€ 72) für insgesamt fünf bestehende Altersteilzeitverträge nach dem Blockmodell.

Die Bewertung erfolgte unter Verwendung eines Zinssatzes von 1,09 %, eines Gehaltstrends von 2,0% sowie den "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck.

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

D. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € **27.775.026,26**
Vorjahr: € 25.769.892,70

	31.12.2017 €	Aufnahmen €	Tilgungen €	31.12.2018 €
Freie Kapitalmarktmittel	16.625.778,49	3.300.000,00	1.446.505,06	18.479.273,43
KfW-Darlehen	6.919.090,86	960.000,00	455.473,18	7.423.617,68
Altschulden	2.046.226,73	0,00	819.583,95	1.226.642,78
Kontokorrentkreditlinie	0,00	602.628,81	0,00	602.628,81
Rückständige Zins- und Tilgungsleistungen	178.796,62	0,00	135.933,06	42.863,56
	25.769.892,70	4.862.628,81	2.857.495,25	27.775.026,26

Die Aufnahmen betreffen Darlehen zur Modernisierung und Sanierung von Wohngrundstücken sowie zum Erwerb von Grundstücken in Höhe von T€ 4.260. Zur Vorfinanzierung von bewilligten Fördermitteln wurden Kontokorrentlinien in Anspruch genommen (T€ 603).

Die Tilgungen enthalten mit T€ 52 Tilgungszuschüsse. Demnach belaufen sich die planmäßigen Tilgungen der Darlehen auf T€ 2.669.

Im Berichtsjahr betrug der Zinsaufwand T€ 643 (Vj. T€ 700). Der durchschnittliche Fremdkapitalzinsatz verringerte sich von 2,7 % auf 2,3 %.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang der Gesellschaft angegeben.

2. Erhaltene Anzahlungen	€ 3.403.789,74
	Vorjahr: € 3.377.886,79
	31.12.2018 31.12.2017
	<u>€</u> <u>T€</u>
Erhaltene Anzahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten	1.704.522,57 1.722
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	<u>1.699.267,17</u> <u>1.655</u>
	<u>3.403.789,74</u> <u>3.378</u>

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 266.773,24
	Vorjahr: € 253.297,27

Die Verbindlichkeiten sind durch Saldenlisten nachgewiesen und setzen sich aus vorausgezahlten Mieten (Januar 2019) sowie Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zusammen.

4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	€ 2.948,97
	Vorjahr: € 0,00
	31.12.2018 31.12.2017
	<u>€</u> <u>T€</u>
Verbindlichkeiten Fremdverwaltung Dritte	<u>2.948,97</u> <u>0</u>
	<u>2.948,97</u> <u>0</u>

5. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	€ 1.109.568,92
	Vorjahr: € 1.095.843,63
	31.12.2018 31.12.2017
	<u>€</u> <u>T€</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090.465,76 1.081
Verbindlichkeiten - Sicherheitseinbehalte	<u>19.103,16</u> <u>14</u>
	<u>1.109.568,92</u> <u>1.096</u>

Die Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten nachgewiesen.

6.	<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	€	<u>26.570,00</u>
		Vorjahr: €	17.915,56
		31.12.2018	31.12.2017
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	21.306,51	18
	übrige	<u>5.263,49</u>	<u>0</u>
		<u>26.570,00</u>	<u>18</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt beinhalten die Lohnsteueranmeldung sowie die Salden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für den Monat Dezember 2018.

1. Umsatzerlöse

a) <u>aus der Hausbewirtschaftung</u>	€ 12.647.121,67
Vorjahr:	€ 12.467.496,49
	2018
	€
	2017
	T€
Solmieten	9.418.846,50
Umlagen	3.196.074,43
Pacht für Garagen und Stellplätze, Gärten	132.121,46
sonstige Miet- und Pächterlöse	84.305,57
Weiterberechnungen an Mieter und Pächter	50.140,47
Erlösschmälerungen	<u>-234.366,76</u>
	<u>12.647.121,67</u>
	<u>12.467</u>

b) <u>aus Betreuungstätigkeit</u>	€ 54.674,40
Vorjahr:	€ 55.554,67

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

a) <u>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	€ 35.585,89
Vorjahr:	€ -85.034,51

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

3. <u>Gesamtleistung</u>	€ 12.737.381,96
Vorjahr:	€ 12.438.016,65

4. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	€	542.928,23
	Vorjahr: €	447.164,44
	<u>2018</u> €	<u>2017</u> T€
Nachaktivierung Aufwand 2017 Ramdohrstraße 1	230.959,01	0
Erträge aus Anlageverkäufen	100.000,00	116
Erträge aus Entschädigungen (u.a. Versicherungen/Bürgschaften)	85.154,02	90
Erträge aus Auflösung von Investitionszulagen	54.018,11	54
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	45.902,84	60
Erlöse aus Skonto-Erträgen	12.765,59	11
Fördermittel/Zuschüsse	4.000,00	108
sonstige	<u>10.128,66</u>	<u>9</u>
	<u>542.928,23</u>	<u>447</u>

Aus dem Verkauf von vier Grundstücken wurden Erlöse von T€ 100 erzielt, denen Restbuchwerte von T€ 56 sowie Veräußerungskosten gegenüberstehen.

Die Fördermittel beinhalten Zuschüsse aus Bundesmitteln zur Förderung der E-Mobilität. Fördermittel auf aktivierungspflichtige Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen wurden von der Herstellungskosten abgesetzt.

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a)	<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	€	<u>5.714.204,08</u>
	Vorjahr:	€	5.290.170,37
		2018	2017
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Heiz- und Warmwasserkosten	1.559.844,53	1.616
	Betriebskosten	1.589.928,76	1.531
	Instandhaltungskosten	2.532.239,14	2.097
	Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	4.286,33	19
	sonstige Aufwendungen	<u>27.905,32</u>	<u>27</u>
		<u>5.714.204,08</u>	<u>5.290</u>

Die Betriebs- und Heizungskosten (einschließlich Grundsteuern) wurden unter Berücksichtigung des Leerstandes in Höhe von T€ 3.213 bei den Vorräten (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen die laufende Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Vermietungsobjekte (T€ 1.480; Vj. T€ 1.500) und Modernisierungen (T€ 696; Vj. T€ 438).

b)	<u>Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</u>	€	<u>3.056,08</u>
	Vorjahr:	€	0,00
		2018	2017
		<u>€</u>	<u>T€</u>
	Aufwendungen für Vermessung	<u>3.056,08</u>	<u>0</u>
		<u>3.056,08</u>	<u>0</u>

6. Personalaufwand

a)	<u>Löhne und Gehälter</u>	€	1.359.662,82
		Vorjahr: €	1.255.816,81

Die laufenden Aufwendungen aus Gehaltszahlungen sind aufgrund der Tarifierpassung von 2,2% zum 01.07.2018 sowie von 2,4% zum 01.07.2017 gestiegen.

b)	<u>soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</u>	€	374.836,73
		Vorjahr: €	310.102,11

	2018 €	2017 T€
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	299.237,29	260
Aufwendungen für Altersvorsorge	69.822,93	47
Berufsgenossenschaft/Unfallkasse	<u>5.776,51</u>	<u>4</u>
	<u>374.836,73</u>	<u>310</u>

7. Abschreibungen

a)	<u>auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>	€	3.277.613,72
		Vorjahr: €	3.045.709,12

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude von T€ 241.

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	652.261,98
	Vorjahr:	€
	2018	2017
	€	T€
sächlicher Verwaltungsaufwand	326.219,11	322
Spenden	131.067,75	149
Abschreibungen auf Forderungen	71.727,01	80
Restbuchwerte aus Anlagenabgängen	55.614,44	81
Unternehmenswerbung	45.224,34	42
sonstige Personalkosten	15.812,97	11
sonstige Aufwendungen	<u>6.596,36</u>	<u>12</u>
	<u>652.261,98</u>	<u>696</u>

Die Aufwendungen für Spenden dienen der Imagewerbung der AGW. Die freiwilligen Zuwendungen zu gemeinnützigen Zwecken (Spenden im engeren Sinn) ohne Gegenleistung des Vertragspartners betragen im Berichtsjahr T€ 26.

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

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	4.383,68
	Vorjahr:	€ 2.077,02
	2018	2017
	€	T€
Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen	<u>4.383,68</u>	<u>2</u>
	<u>4.383,68</u>	<u>2</u>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	669.655,33
	Vorjahr:	€ 714.978,43
	2018	2017
	€	T€
Darlehenszinsen	643.334,07	700
Aufzinsung Rückstellungen	14.217,80	15
sonstige	<u>12.103,46</u>	<u>0</u>
	<u>669.655,33</u>	<u>715</u>
Die sonstigen Zinsen enthalten im Wesentlichen Bereitstellungszinsen auf zugesagte aber noch nicht abgerufene Darlehen.		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	33.725,00
	Vorjahr:	€ 38.000,00
12. Ergebnis nach Steuern	€	1.199.678,13
	Vorjahr:	€ 1.536.408,21
13. sonstige Steuern	€	231.335,63
	Vorjahr:	€ 226.193,29
	2018	2017
	€	T€
Grundsteuern	230.628,20	227
übrige	<u>707,43</u>	<u>-1</u>
	<u>231.335,63</u>	<u>226</u>
14. Jahresüberschuss	€	968.342,50
	Vorjahr:	€ 1.310.214,92

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
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 Tätigkeit 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 solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften 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 erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung 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. unrechtmäßiger 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 erbrachte 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 Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer zunächst 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 Leistungen 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, gilt das in Abs. 2 genannte Höchstmaß 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 Berichtsaufstellungen. Weitere Aufstellungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem 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) Mangel einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

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

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

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 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, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, 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 etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des 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 Sicherheitsforderungen 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 angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) 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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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