BERICHT

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31.12.2019

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019

der

Aschersleben 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 **13**

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 13

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 13

2. Jahresabschluss 13

3. Lagebericht 14

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses 15

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses 15

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen 15

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen 16

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 17

1. Vermögenslage und Kapitalstruktur 17

2. Finanzlage 20

3. Ertragslage 21

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG **24**

F. Schlussbemerkung **24**

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 12.09.2019, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 der AGW unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 wurden 38,58 €/m² (Vorjahr: 33,68 €/m²) in die Instandhaltung und Sanierung von Wohngebäuden investiert. Es erfolgten insbesondere energetische Sanierungen und Komplettsanierungen des Bestandes. Die laufende Instandhaltung betrug 10,47 €/m² Wohn- und nutzfläche (Vorjahr: 14,20 €/m²).

Zum 31.12.2019 wurden von der Gesellschaft 2.915 eigene Wohnungen und 68 Gewerbeeinheiten verwaltet. Dies entspricht einem Rückgang von 12 Einheiten gegenüber dem 31.12.2018.

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 815 (Vj. T€ 968) abgeschlossen.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2019 T€ 55.786 (31.12.2018 T€ 55.245). Es erhöhte sich um den Gewinn 2019, 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 30,0% (Vj. 35,2%).

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 vorhanden Förderungsmöglichkeiten umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Fördermittel ist insbesondere für die innerstädtischen Wohnquatiere notwendig, um die Wirtschaftlichkeit der Investitionen mittelfristig abzubilden.

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

Die größten Risiken bestehen in der Steigerung der Baupreise sowie die geringe Resonanz auf Ausschreibungen. Diese Situation kann sich aufgrund der Corona-Krise noch verschärfen. Aufgrund des Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 erwartet die Geschäftsführung steigenden Mietrückstände

und Mietausfälle im Laufe des Jahres 2020. Bisher liegen allerdings nur eine geringe Zahl von Stundungsanfragen vor.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung ist die Gesellschaft auch weiterhin in der Lage ihre satzungsmäßigen Aufgaben, insbesondere durch die Aufwertung des Kernstadtbereichs, zu erfüllen. Die Beiträge der Gesellschaft zur erfolgreichen Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Aschersleben dienen auch der Wert- und Substanzerhaltung des eigenen Grundvermögens.
Für das Geschäftsjahr 2020 sind Investitionen in den eigenen Bestand von ca. € 4,3 Mio. sowie Instandhaltungsmaßnmahmen in Höhe von € 1,8 Mio. geplant. Aufgrund der 2019 und 2020 fertiggestellten Objekte sowie beschlossenen Mietanpassungen werden Mieterlösen von € 13,1 Mio. erwartet, so dass ein Jahresüberschuss 2020 von € 0,8 Mio. geplant wird.

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 30.04.2020 den nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

"**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 31.12.2019 unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 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 März und April 2020 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 31.12.2018. Der Jahresabschluss wurde am 28.10.2019 festgestellt. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2018 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.

Bei der Prüfung der Bewertung der Rückstellungen wurden die versicherungsmathematischen Gutachten verwertet. Unsere Prüfung erstreckte sich auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der den Gutachtern übergebenen Daten.

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 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 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 Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH zum 31.12.2019 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. Investitionszuschüsse und Fördermittel werden von den Anschaffungskosten abgesetzt.
Zum Bilanzstichtag wird für sämtliche Vermietungsobjekte ein Ertragswert ermittelt. Liegt der Ertragswert unterhalb der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen auf den Ertragswert, soweit die wesentlichen Einflussfaktoren für den Ertragswert sich nicht mittelfristig verbessern.

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

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

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

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

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

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

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage und Kapitalstruktur

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

	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung	
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%	T€	%
lang- und mittelfristiges Vermögen						
Grundstücke mit Wohnbauten	79.805	91,4	80.011	92,9	-206	-0,3
Andere Grundstücke	4.585	5,3	2.941	3,4	1.644	55,9
Grundstücksbestand	84.390	96,7	82.952	96,3	1.438	1,7
übriges Anlagevermögen	2.355	2,7	2.102	2,4	253	12,0
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	110	0,1	121	0,1	-11	-9,1
	86.855	99,5	85.175	98,8	1.680	2,0
kurzfristiges Vermögen						
Forderungen und sonstige Aktiva	171	0,2	231	0,4	-60	-26,0
Flüssige Mittel	288	0,3	677	0,8	-389	-57,5
	459	0,5	908	1,2	-449	-49,4
	87.314	100,0	86.083	100,0	1.231	1,4
Kapitalstruktur						
Eigene Mittel						
Eigenkapital	55.786	63,9	55.245	64,2	541	1,0
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital						
Pensionsrückstellungen	69	0,1	47	0,1	22	46,8
Bankverbindlichkeiten	25.382	29,1	24.890	28,9	492	2,0
passivierte Investitionszuschüsse / Sonderposten	1.107	1,3	1.161	1,3	-54	-4,7
	26.558	30,5	26.098	30,3	460	1,8
kurzfristiges Fremdkapital (bis zu einem Jahr)						
Rückstellungen	317	0,4	258	0,3	59	22,9
Bankverbindlichkeiten	3.415	3,9	2.885	3,4	530	18,4
übrige Verbindlichkeiten	1.238	1,3	1.597	1,9	-359	-22,5
	4.970	5,6	4.740	5,6	230	4,9
	87.314	100,0	86.083	100,1	1.231	1,4

In der vorstehenden Darstellung der Vermögenslage wurden die auf die noch abzurechnenden Betriebskosten von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen (T€ 3.355; Vj. T€ 3.404) mit den unter den Vorräten ausgewiesenen noch abzurechnenden Betriebskosten (T€ 3.351; Vorjahr T€ 3.213) saldiert.

Der **Grundstücksbestand** der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

	m²	Buchwert T€
mit Wohnbauten bebaute Grundstücke	321.372	9.147
Wohngebäude mit einer Nutzfläche von	171.512	70.658
Wohngrundstücke		79.805
Gewerbegrundstücke mit einer Nutzfläche von	7.308	3.392
Verwaltungsgebäude einschließlich Grundstück (Nutzfläche)	947	203
Grundstücke ohne Bauten	58.286	990
		84.390

Die Veränderung der Restbuchwerte der **Wohngrundstücke** um T€ -206 auf T€ 79.805 ergibt sich aus folgender Übersicht:

	Mietfläche m²	Buchwerte T€
Werte zum 01.01.	172.182	80.011
Zugänge / Umbuchungen		
Modernisierungsmaßnahmen	189	2.831
Grundstückserwerbe	437	411
Abgänge / Umbuchungen		
Verkäufe	-975	-10
Umbuchung Geschäftsgrundstücke (1 Objekt)	-321	-148
	171.512	83.095
Zu- und Abschreibungen		
planmäßige Abschreibungen		-2.940
Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert (1 Objekt)		-350
Werte zum 31.12.		79.805

Das **übrige Anlagevermögen (T€ 2.356**) beinhaltet im Wesentlichen geleisteten Anzahlungen auf Grundstückserwerbe (T€ 132), Anlagen im Bau (T€ 1.576) und die Beteiligung an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH (T€ 266).

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen beträgt zum 31.12.2019 99,5%. Das Eigenkapital deckt das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen zu 64,3%. Unter Einbeziehung der Sonderposten und des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals ergibt sich eine fristenkongruente Finanzierungsquote von 98,8%.

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€ 28.797, Vj. T€ 27.775) erhöhten sich um T€ 1.022. Einer Kreditaufnahme in Höhe von T€ 3.700 standen planmäßige Tilgungen von T€ 2.486 und Sondertilgungen (T€ 46) gegenüber. Zur Vorfinanzierung von Fördermittel wurden zum 31.12.2019 Kreditlinien von Banken in Höhe von T€ 499 (Vj. T€ 603) in Anspruch genommen.

Zum 31.12.2019 stehen den voraussichtlich innerhalb eines Jahres fälligen Verpflichtungen (unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung) von € 5,0 Mio. flüssige Mittel und Forderungen von € 0,5 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 (€ 3,4 Mio.) enthalten ist. Die Darlehenstilgungen erfolgen betriebswirtschaftlich aus den über die Mieteinnahmen zu refinanzierenden Abschreibungen.

In der nachfolgenden Darstellung werden die kurzfristigen Vermögens- und Kapitalposten zum 31.12.2019 denen des Vorjahresstichtages gegenübergestellt.

	31.12.2019 T€	Vorjahr T€
kurzfristige Vermögensgegenstände		
liquide Mittel	288	677
Forderungen bis zu einem Jahr	171	231
	459	**908**
kurzfristige Fremdmittel		
Bankverbindlichkeiten	3.415	2.885
Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter abzgl. noch abzurechnender Betriebskosten	4	190
übrige Verbindlichkeiten	1.234	1.407
kurzfristige Rückstellungen	317	258
	4.970	**4.740**
Liquidität 3. Grades / working capital	**-4.511**	**-3.832**

Die für die Veränderung der liquiden Mittel (Finanzmittelbestand) ursächlichen Mittelzu- und abflüsse wird in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

2. Finanzlage

Die Veränderung der liquiden Mittel wird in nachfolgender Kapitalflussrechnung dargestellt

	2019 T€	2018 T€
Operativer Bereich		
Jahresüberschuss	815	968
Saldo aus Zu- und Abschreibungen	4.113	3.278
Auflösung Sonderposten	-54	-54
Veränderung langfristiger Rückstellungen	22	47
Buchgewinne /-verluste aus Anlagenabgängen	-83	-2
Brutto Cash-flow / Tilgungspotenzial	**4.813**	**4.237**
Erhöhung / Minderung der Leistungsforderungen und sonstiger Aktiva	71	-50
Minderung / Erhöhung der Leistungsverbindlichkeiten und anderer Passiva	-299	2
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**4.585**	**4.189**
Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen	-6.924	-7.359
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	94	100
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	**-6.830**	**-7.259**
Finanzierungsbereich		
Auszahlungen an Gesellschafter	-275	-275
Einzahlungen Investitionszuschüsse	1.109	849
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.700	4.260
Auszahlungen zur Tilgung von Krediten	-2.678	-2.255
Mittelzufluss / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**1.856**	**2.579**
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-389	-491
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	677	1.168
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	288	677

Die Finanzierung der Investitionsausgaben (€ 6,9 Mio.) erfolgte durch Zuwendungen, durch die Aufnahme von Investitionskrediten von € 3,7 Mio. sowie aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit nach Abzug der Darlehenstilgungen in Höhe von € 2,7 Mio.

3. Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der AGW für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2019 wird nachfolgend in zusammengefasster Form unter gesonderter Darstellung des Finanzergebnisses und wesentlicher neutraler Posten dargestellt.

	2019		Vorjahr		Ergebnis-veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Haus-bewirtschaftung	9.804	97,9	9.451	95,4	353	3,7
übrige betriebliche Erträge	213	2,1	452	4,6	-239	-52,9
	10.017	100,0	9.903	100,0	114	1,2
Betriebskosten des laufenden Jahres	-3.518		-3.372			
davon umlagefähig	3.351		3.213			
nicht umlagefähige Betriebskosten	-167	-1,7	-159	-1,6	-8	-5,0
Instandhaltung / Gebäudeabbrüche	-1.998	-19,9	-2.537	-25,6	539	21,2
Personalaufwand	-1.762	-17,6	-1.734	-17,5	-28	-1,6
Normalabschreibungen	-3.263	-32,6	-3.036	-30,7	-227	-7,5
übrige betriebliche Aufwendungen	-624	-6,2	-586	-5,9	-38	-6,5
Betriebsergebnis	2.203	22,0	1.851	18,7	352	19,0
Zinsergebnis	-473	-4,7	-665	-6,7	192	28,9
neutrales Ergebnis	-829	-8,3	-184	-1,9	-645	
Ertragsteuern	-86	-0,9	-34	-0,3	-52	-152,9
Jahresergebnis	815	8,1	968	9,8	-153	-15,8

Das Jahresergebnis verringerte sich um T€ 153 gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere die außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 850. Das Betriebsergebnis verbesserte sich um 19% und das Zinsergebnis deutlich um 29% gegenüber dem Vojahr.

Ursächlich für den Anstieg des Betriebsergebnisses waren insbesondere geringere Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung. Dem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen steht eine entsprechende Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber.

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

	2019	Vorjahr	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Sollmieten	9.761	9.418	343	3,6
Garagen, Stellplätze, Pachten	183	174	9	5,2
Gästewohnungen, sonstige Nutzungsentgelte	118	92	26	28,3
Leerstand / Mietminderungen	-258	-234	-24	10,3
	9.804	9.450	354	3,7

Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 4,67 € auf 4,77 € je m².

Die **Instandhaltungsaufwendungen** entfallen im Wesentlichen auf laufende Instandhaltung und Sanierung von Wohnraum (T€ 1.699; Vj. T€ 1.480) und auf Modernisierung (T€ 91; Vj. T€ 696).

Die **Personalkosten** (T€ 1.762, Vj. T€ 1.734) setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehältern (T€ 1.378, Vj. T€ 1.360) sowie Sozialabgaben (T€ 384; Vj. T€ 375). Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert insbesondere aus den höheren Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung. Im Übrigen gleichen sich die Tarifanpassungen und Änderung der Mitarbeiteranzahl und -struktur aus.

Das **Zinsergebnis** (-T€ 473, Vi. - T€ 665) resultiert aus Zinserträgen von T€ 9 und Zinsaufwendungen von T€ 482. Im Berichtsjahr wurden Darlehen mit Restvaluta von ca. € 3,5 Mio. umgeschuldet bzw. prolongiert, so dass trotz der Nettoneuverschuldung von € 1,0 Mio. sich der Zinsaufwand um T€ 188 gegenüber dem Vorjahr verringerte.

Im **neutralen Ergebnis** (T€ -829, Vj. T€ -184) wurden folgende Erträge und Aufwendungen erfasst:

	2019 T€	Vorjahr T€
ERTRÄGE		
Verkaufserlöse Anlagevermögen	94	100
Erträge aus abgeschriebenen Mieten / Ausbuchung von Mieterguthaben	45	46
	139	**146**
AUFWENDUNGEN		
Außerplanmäßige Abschreibungen	850	241
Restbuchwerte Anlagenabgänge	10	56
Ausbuchung / Wertberichtigung Forderungen	80	51
Abrechnungsspitze Betriebskostenabrechnung Vorjahr	28	-18
	968	**330**
	-829	**-184**

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

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

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

F. Schlussbemerkung

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

Der von uns mit Datum vom 30.04.2020 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B.III. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Berlin, den 30.04.2020

KWP Revision GmbH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
BERLIN

KWP Revision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

René Schönfeld
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Jahresabschluss zum 31.12.2019	**I**
Bilanz zum 31.12.2019	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019	I/2
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	I/3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	**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 31.12.2019
der
Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

AKTIVA		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		106.870,53	52.500,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.804.887,61		80.011.449,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.595.044,26		1.962.675,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	990.196,13		978.253,08
4. Technische Anlagen und Maschinen	29.972,53		32.067,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.390,81		93.494,37
6. Anlagen im Bau	1.576.027,13		1.166.323,58
7. Bauvorbereitungskosten	157.057,00		93.700,99
8. Geleistete Anzahlungen	131.991,05		397.666,85
		86.372.566,52	84.735.631,79
III. Finanzanlagen			
Beteilgungen		265.500,00	265.500,00
Summe Anlagevermögen		86.744.937,05	85.053.632,32
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.350.954,45		3.213.408,20
		3.350.954,45	3.213.408,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	136.237,26		126.464,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	98.871,15		131.455,57
		235.108,41	257.920,03
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		288.498,58	676.762,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.047,45	7.894,73
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		40.873,66	86.580,73
		90.665.419,60	89.296.198,39

PASSIVA			31.12.2019 EUR	31.12.2018 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		15.926.838,24		15.233.495,74
			41.545.880,45	40.852.537,95
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag			815.307,59	968.342,50
Summe Eigenkapital			55.785.741,89	55.245.434,30
B. Sonderposten für Investitionszulagen			1.107.371,83	1.161.389,94
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		69.444,00		47.164,00
2. Steuerrückstellungen		83.327,50		36.609,02
3. Sonstige Rückstellungen		233.190,00		220.924,00
			385.961,50	304.697,02
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		28.797.053,82		27.775.026,26
2. Erhaltene Anzahlungen		3.354.816,11		3.403.789,74
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		287.442,59		266.773,24
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00		2.948,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		925.276,98		1.109.568,92
6. Sonstige Verbindlichkeiten		21.754,88		26.570,00
davon aus Steuern	€ 20.461,81		33.386.344,38	32.584.677,13
(31.12.2018	€ 21.306,51)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	€ 1.182,28			
(31.12.2018	€ 0,00)			
			90.665.419,60	89.296.198,39

Anlage I/2

Gewinn- und Verlustrechung für den
Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019
der
Ascherslebener
Gebäude- und Wohungsgesellschaft mbH

			2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung			12.988.901,83	12.647.121,67
b) aus Betreuungstätigkeit			54.449,43	54.674,40
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			137.546,25	35.585,89
3. Gesamtleistung			**13.180.897,51**	**12.737.381,96**
4. Sonstige betriebliche Erträge			297.191,44	542.928,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.318.157,79		-5.714.204,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00		-3.056,08
			-5.318.157,79	-5.717.260,16
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		-1.378.020,84		-1.359.662,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		-384.012,72		-374.836,73
davon für Altersversorgung	€ 93.109,20		-1.762.033,56	-1.734.499,55
(2018	€ 69.822,93)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.113.280,70	-3.277.613,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-675.586,19	-652.261,98
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			8.780,95	4.383,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-481.762,39	-669.655,33
davon aus der Aufzinsung	€ 11.068,18			
(2018	€ 14.217,80)			
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-86.000,00	-33.725,00
12. Ergebnis nach Steuern			**1.050.049,27**	**1.199.678,13**
13. Sonstige Steuern			-234.741,68	-231.335,63
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag			**815.307,59**	**968.342,50**

ANHANG für das Geschäftsjahr 2019

I. Allgemeine Angaben

Die **Aschersleben 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 Aschersleben Gebäude – und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben (AGW) zum 31.12.2019 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 angewandt.

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

II. Angaben zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

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

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

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

Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Ausnahme der in der Zeit von 1999 bis 2004 gewährten Investitionszulage (Sonderposten) von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Berichtsjahr wurden Fördermittel in Höhe von T€ 1.109 von den Herstellungskosten abgesetzt.

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 40 oder 50 Jahre zugrunde gelegt, für Geschäfts– und andere Bauten 25 bzw. 33 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€ 132.

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

Unter den Beteiligungen wird ein Geschäftsanteil von 50 % an der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH, Aschersleben ausgewiesen.
Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt T€ 603 und das Jahresergebnis T€ 14 gemäß dem vorläufigen, ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019.

Umlaufvermögen

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

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

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 69 (Vorjahr T€ 34) 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 Mieten mit 40 % bzw. 70 % pauschal wertberichtigt (T€ 107).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag der Saldierung von Pensionsverpflichtungen T€ 666 (Vorjahr T€ 601) mit dem Deckungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 707 (Vorjahr T€ 688).

Das Deckungsvermögen zum 31.12.2019 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (T€ 621) sowie verpfändete Geldmarktdepotbestände bzw. Bankguthaben (T€ 86). Die Bewertung der Forderungen erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwert) und die Depotbestände zum Kurswert.

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von T€ 12 wurden mit den Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 23) saldiert.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft zum 31.12.2019 setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 **T€**	**2018** **T€**
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	15.927	15.233
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	815	968
	55.786	**55.245**

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB und nach § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von T€ 75 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 Restnutzungsdauer 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:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Angewandte Rechnungslegungsstandards	HGB	HGB
Rechnungszins	2,71%	3,21%
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 2018 G
Fluktuationszinssatz	0,00% p.a.	0,00% p.a.

Die Rückstellungen T€ 735 (Vorjahr T€ 649) wurden in Höhe von T€ 666 (Vorjahr T€ 601) 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 € 74.544.

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

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit zum 31.12.2019 erfolgte mit einem Zinssatz von 0,80% (Vorjahr: 1,09%). 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€ 303 (Vorjahr T€ 341) wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzsicherung von T€ 150 (Vorjahr T€ 200) saldiert.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.
Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die Besicherung sind in Anlage 2 „Verbindlichkeitenspiegel“ zum Anhang dargestellt.

Latente Steuern

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

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

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

III. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** (T€ 13.043 / Vorjahr: T€ 12.702 stammen aus Miet- und Pachterträgen sowie abgerechneten Betriebskosten (T€ 12.989 / Vorjahr: T€ 12.647) und aus der Betreuungstätigkeit (T€ 54 / Vorjahr: T€ 55.

2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (T€ 297 / Vorjahr: T€ 543) sind enthalten Fördermittel (T€ 0 / Vorjahr: T€ 4), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden (T€ 86 / Vorjahr: T€ 85), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (T€ 54 / Vorjahr: T€ 54) sowie aus Anlageverkäufen (T€ 94 / Vorjahr: T€ 100). Periodenfremde Erträge resultieren aus Zahlungseingängen auf bereits abgeschriebenen Mietforderungen (T€ 45 / Vorjahr: T€ 46).

3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (**T€ 5.318 / Vorjahr: T€ 5.714) enthalten neben den Betriebs– und Heizungskosten (T€ 3.290 / Vorjahr: T€ 3.150) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche (T€ 1.998 / Vorjahr: T€ 2.537) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T€ 30 / Vorjahr: T€ 28).

4. Die **Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** (T€ 4.113 / Vorjahr: T€ 3.278) enthält planmäßigen Abschreibungen i.H.v. T€ 3.263 und außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung i.H.v. T€ 850.

5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (T€ 676 / Vorjahr: T€ 652) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts-und Verwaltungskosten (T€ 344 / Vorjahr: T€ 326), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen (T€ 83 / Vorjahr: T€ 64) sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens T€ 10 / Vorjahr: T€ 56).

6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (**T€ 482 / Vorjahr: T€ 670) beinhalten die Zinsleistungen für alle Darlehen und die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen T€ 23 (Vorjahr T€ 25). Die Aufwendungen wurden mit den Erträgen aus dem Deckungsvermögen verrechnet (T€ 12 / Vorjahr: T€ 11).

IV. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Im Jahresdurchschnitt wurden 30 Arbeitnehmer beschäftigt,

davon 4 gewerbliche Mitarbeiter
26 kaufmännische Mitarbeiter
(davon 2 Mitarbeiter in der Ruhephase gemäß geschlossener Altersteilzeitvereinbarung)

Zum Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2019 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 Rother, Michael	Sparkassenbetriebswirt
Frau Reinke, Elke	Elektroingenieurin
Frau Puchner, Gabriele	Lehrerin
<u>Mitglieder ohne Stimmberechtigung</u>	
Frau Rippich, Katja	Leiterin Dezernat IV der Stadt Aschersleben
Herr Schneidewind, Michael	Leiter Dezernat I der Stadt Aschersleben

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2019 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 5 gewährt.

Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2019 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 22 gebildet. Der **Abschlussprüfer** hat im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 6 berechnet.

Nachtragsbericht

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses befindet sich Deutschland in einer Krise, hervorgerufen durch die exponentielle Ausbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19-Pandemie). Im Rahmen weitreichender Beschränkungen des öffentlichen Lebens (zuletzt durch die Vierte SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung des Landes-Sachsen-Anhalt) kommt es dadurch zu Einnahmeverlusten in verschieden Branchen und teilweise auch zu Anträgen auf Kurzarbeit. Um die Folgen der der COVID19-Pandemie abzumildern, hat die Bundesregierung am 27.03.2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht erlassen. Inhalt dieses Gesetzes ist unter anderem eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen, wenn die Nichtleistung der Miete auf der COVID-19-Pandemie beruht. Maßnahmen können hier die Stundung oder in Härtefällen der Erlass der Forderung sein. Bis zum Tag der Jahresabschlusserstellung wurde von dieser Regelung nur in Einzelfällen Gebrauch gemacht. In der Regel wird die Forderung gestundet, um diese dann über eine Ratenvereinbarung zu tilgen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass es im Lauf des Jahres 2020 eine Erhöhung der Mietrückstände geben wird.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2019 (T€ 815) wie folgt zu verwenden:

T€ 275	– Ausschüttung an die Gesellschafterin
T€ 540	– Einstellung in den Posten „Andere Gewinnrücklagen“.

Aschersleben, den 29.04.2019

AGW Ascherslebener Gebäude– und
Wohnungsgesellschaft mbH

M. Eley
Geschäftsführer

Anlagespiegel 2019
(Angaben in Euro)

Aschersleben
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Zuschüsse	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	im Geschäftsjahr	Abgang	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**190.314,93**	**75.851,77**	**0,00**	**0,00**	**9.500,87**	**256.665,83**	**137.814,40**	**21.475,77**	**9.494,87**	**149.795,30**	**106.870,53**	**52.500,53**
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	190.314,93	75.851,77	0,00	0,00	9.500,87	256.665,83	137.814,40	21.475,77	9.494,87	149.795,30	106.870,53	52.500,53
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.191.309,40	941.165,04	2.502.809,83	350.434,85	628.506,01	151.656.343,41	69.179.859,57	3.290.346,56	618.750,33	71.851.455,80	79.804.887,61	80.011.449,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.834.677,92	736.386,66	1.662.077,36	0,00	4.250,40	8.228.891,54	3.872.002,36	766.094,32	4.249,40	4.633.847,28	3.595.044,26	1.962.675,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.334.718,93	11.943,05	0,00	0,00	0,00	1.346.661,98	356.465,85	0,00	0,00	356.465,85	990.196,13	978.253,08
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.156,44	0,00	0,00	0,00	0,00	49.156,44	17.088,91	2.095,00	0,00	19.183,91	29.972,53	32.067,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	413.254,52	27.472,05	0,00	0,00	76.272,11	364.454,46	319.760,15	33.269,05	75.965,55	277.063,65	87.390,81	93.494,37
6. Anlagen im Bau	1.166.323,58	4.910.136,28	-3.741.983,10	758.449,63	0,00	1.576.027,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.576.027,13	1.166.323,58
7. Bauvorbereitungskosten	93.700,99	84.064,25	-20.708,24	0,00	0,00	157.057,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.057,00	93.700,99
8. Geleistete Anzahlungen	397.666,85	136.520,05	-402.195,85	0,00	0,00	131.991,05	0,00	0,00	0,00	0,00	131.991,05	397.666,85
	158.480.808,63	**6.847.687,38**	**0,00**	**1.108.884,48**	**709.028,52**	**163.510.583,01**	**73.745.176,84**	**4.091.804,93**	**698.965,28**	**77.138.016,49**	**86.372.566,52**	**84.735.631,79**
III. Finanzanlagen												
Beteilgungen	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	**158.936.623,56**	**6.923.539,15**	**0,00**	**1.108.884,48**	**718.529,39**	**164.032.748,84**	**73.882.991,24**	**4.113.280,70**	**708.460,15**	**77.287.811,79**	**86.744.937,05**	**85.053.632,32**
davon außerplanmäßige Abschreibungen								**850.000,00**				

Verbindlichkeitenspiegel 2019
(Angaben in Euro)

Aschersleben
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.797.053,82 *	3.415.228,73	25.381.825,09	16.353.946,54
	(27.775.026,26)	(2.884.906,80)	(24.890.119,46)	(15.229.938,22)
Erhaltene Anzahlungen	3.354.816,11	3.354.816,11	0,00	0,00
	(3.403.789,74)	(3.403.789,74)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.442,59	287.442,59	0,00	0,00
	(266.773,24)	(266.773,24)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00
	(2.948,97)	(2.948,97)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	925.276,98	925.276,98	0,00	0,00
	(1.109.568,92)	(1.109.568,92)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	21.754,88	21.754,88	0,00	0,00
	(26.570,00)	(26.570,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtsumme	**33.386.344,38**	**8.004.519,29**	**25.381.825,09**	**16.353.946,54**
	(32.584.677,13)	(7.694.557,67)	(24.890.119,46)	(15.229.938,22)

* davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 944.629,38 (1.033.839,21)
davon - Grundschuldlich: 27.852.424,44 (26.741.187,05)

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 31.12.2019 ein Bestand von 4.637 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2016	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**
Anzahl der Wohnungseinheiten	2.951	2.932	2.933	2.915
Anzahl der Gewerbe	55	56	62	68
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	583	582	588	579
Anzahl der Gärten	36	35	35	35
Anzahl der PKW-Stellplätze	695	720	776	814
Anzahl der eigenen Einheiten	***4.320***	***4.325***	***4.394***	***4.411***
Anzahl der fremd verwalteten WE	178	153	149	149
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	42	44	42	40
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	1	37	36	35
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	-	2	2	2
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	***221***	***236***	***229***	***226***
Gesamtbestand	**4.541**	**4.561**	**4.623**	**4.637**

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

Sanierungsgrad	**2018**		**2019**	
	Gesamt-WE	**Leer-WE**	**Gesamt-WE**	**Leer-WE**
Unsaniert	128	60	100	38
Teilsaniert	1.039	67	1.034	63
Vollsaniert	1.766	31	1.781	43
	2.933	**158**	**2.915**	**144**

Bauweise	**2018**		**2019**	
	Gesamt-WE	**Leer-WE**	**Gesamt-WE**	**Leer-WE**
Plattenbau	1.874	62	1.874	76
Konventionell	1.059	96	1.041	68
	2.933	**158**	**2.915**	**144**

B Wirtschaftsbericht

1. Branchenentwicklung 2019…

… in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge um 0,6% gewachsen. Damit erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt das zehnte Jahr in Folge – allerdings schwächer als in den Vorjahren. Auch die Arbeitslosenquote entwickelte sich wiederholt positiv und lag im Dezember 2019 bei 3,2% - eine Verminderung zum Vorjahreszeitraum um 1,7%.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung ist vor allem vom Konsum gestützt. Sowohl private als auch staatliche Konsumausgaben wuchsen preisbereinigt zusammen um 4,1% und damit stärker als in den beiden Vorjahren (2018: 2,7% / 2017: 3,7%). Ebenfalls einen Anstieg gab es bei den Bruttoanlageinvestitionen (+3,8%) – hier besonders im Tiefbau und im Wohnungsbau.[1]

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte wie im Vorjahr ca. 10,6% der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung. Sie wuchs um 1,4% gegenüber dem Vorjahr. Die Wachstumswerte der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weichen traditionell leicht vom Gesamtdurchschnitt ab, was jedoch ein Indikator für die tendenziell geringe Unabhängigkeit von der Konjunkturentwicklung ist.[2]

Die Bauwirtschaft wuchs im Jahr 2019 stärker als die deutsche Gesamtwirtschaft. Das Bauvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 8,7%. Damit zählt dieser Wirtschaftszweig zu einer wesentlichen Stütze der Konjunktur in Deutschland. Sowohl für 2020, als auch für 2021 werden steigende Umsatzzahlen von ca. 6% erwartet. Entsprechend bewegt sich der Anzahl der Genehmigungen für Wohnungsneubau weiterhin auf hohem Niveau – bei ca. 351.000 Wohnungen, davon ca. 181.000 Wohnungen, die zur Vermietung zur Verfügung stehen.[3]

Nach wie vor problematisch stellt sich die Entwicklung der Baupreise dar. Diese legten im Wirtschaftsjahr um 3,8% zu. So legten die Preise für Instandhaltungsmaßnahmen um ca. 4,1% zu. Die Ausbauarbeiten an Wohngebäuden (umfassende Sanierungen) stiegen um ca. 3,6% und im Wohnungsneubau gab es einen Anstieg von etwa 3,3%.[4]

Für das Jahr 2020 wird mit einem moderaten Anstieg der Baufertigstellungen von etwa 3,0% gerechnet. Vor allem im Geschosswohnungsbau dürften mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen entstehen.

Für 2020 erwartete die Bundesregierung einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes von ca. 1,1%. Die Arbeitslosenquote sollte voraussichtlich bei ca. 5,0% verbleiben. Dies sind allerdings Prognosen des Jahreswirtschaftsberichtes des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (Zugriff vom 17.02.2020).

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses befindet sich Deutschland und die gesamte Welt in einer Krise, hervorgerufen durch die massive Ausbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19-Pandemie). Durch weitreichende Eindämmungsverordnungen, mit welchen die Pandemie abgeschwächt werden soll, gibt es Beschränkungen sowohl in der Wirtschaft als auch im Privatleben in Deutschland und weltweit. Zum aktuellen Stand (25.03.2020) kann noch nicht abgesehen werden, welche konjunkturellen Folgen diese Pandemie nach sich zieht.

---

[1] DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2020, Zugriff: 17.02.2020
[2] GDW Information 159, „Kurzbericht zur Wirtschaftlichen Lage“, S. 3ff
[3] DIW, Pressemitteilung vom 8. Januar 2020, Zugriff: 17.02.2020
[4] DESTATIS, Pressemittteilung Nr. 11 vom 10. Januar 2020, Zugriff: 17.02.2020

… in Sachsen-Anhalt

Im ersten Halbjahr 2019 stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Sachsen-Anhalt um 0,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Gemäß Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt lag der durchschnittliche Anstieg des BIP für die neuen Bundesländer (ohne Berlin) im gleichen Zeitraum bei 0,4%. Wieder waren das Baugewerbe, aber auch Handel und Gastgewerbe Hauptimpulsgeber für das Wachstum.[5] Die Gesamtsteigerung für 2018 in Sachsen-Anhalt lag bei 0,9%. Damit gab es das fünfte Jahr in Folge einen Zuwachs, was lt. Wirtschaftsminister Prof. Dr. Armin Willingmann ein robustes Wachstum widerspiegelt.[6] Die Zahl der Erwerbslose sank im Jahresdurchschnitt 2019 leicht um 0,1%.[7]

Auch im Jahr 2019 verringerte sich die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt weiter – allein im ersten Halbjahr 2019 um ca. 8.000 Personen. Allerdings beruht der Rückgang auf einem Geburtendefizit. Die Wanderungsbilanz fiel mit einem Plus von 612 Personen positiv aus. Hochrechnungen zufolge wird die Bevölkerung bis 2030 insgesamt jedoch 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.[8]

Im Jahr 2019 wurden ca. 500 Millionen Euro investiert – hauptsächlich in den Erhalt und in die Modernisierung von Bestandswohnungen. Auch Neubauprojekte sind umgesetzt worden. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg um ca. 3,9%. Vorwiegend wurden Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt, aber auch im Mietwohnungsbau konnte ein Plus von 15,4% verzeichnet werden.

Die durchschnittliche Wohnungskaltmiete liegt weiterhin bei ca. 5,00 Euro/m². Damit wird hierzulande Wohnraum in einem nach wie vor sehr guten Preis-Leistungsverhältnis angeboten.

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. Dennoch muss auf den Wohnungsleerstand geachtet werden – dieser nimmt seit 2017 wieder kontinuierlich zu – besonders im ländlichem Raum. Hier ist der Leerstand oftmals doppelt so hoch wie in Großstädten.

Für das Jahr 2020 planen die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt wieder 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 Wohnungswirtschaft steht im Zeitraum 2020 – 2030 vor großen Herausforderungen: Zum einen steht die sogenannte zweite Sanierungswelle an, für die Investitionen von ca, 8 Mrd. Euro veranschlagt werden. Darüber hinaus wird demografisch bedingt der Leerstand weiter ansteigen. Der ländliche Raum wird hiervon besonders betroffen sein. Deshalb ist es wichtig, diesen Bereich besonders zu stärken. Aber auch die Stadtentwicklung und die Städtebauförderung dürfen nicht zurückstehen – Wohnungen und Stadtentwicklung müssen Haushaltsschwerpunkte sein.[9]

---

[5] Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung vom 24.09.2019, Zugriff: 17.02.2020
[6] Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung, Pressemitteilung vom 29. März 2019, Zugriff 17.02.2020
[7] STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 19/2020 vom 29. Januar 2020, Zugriff: 17.02.2020
[8] STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 294/2019 vom 14. November 2019, Zugriff: 17.02.2020
[9] VDW/VDWG Sachsen-Anhalt, Presseerklärung zum Jahresende 2019, Zugriff: 29.04.2020

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. Die weitere Stärkung der Kernstadt ist wichtig. An der Peripherie liegende Wohngebiete als grüne und erholsame Zentren dürfen dabei nicht vernachlässigt werden. Aschersleben soll als Mittelzentrum und lebenswerte Stadt wahrgenommen und muss entsprechend nachhaltig weiterentwickelt werden.

Einen weiteren Meilenstein zur Belebung der Kernstadt – insbesondere der „Hohen Straße“ haben wir im Jahr 2019 mit dem Projekt „Hohe Straße 6“ fertiggestellt. Es entstand ein Bildungszentrum und ein Ladenlokal für vegetarische und biologisch hergestellte Produkte – verbunden mit einem kleinen gastronomischen Angebot. Eine Verbindung der Promenade mit dem Innenhof soll die fußläufige Erkundung des Innenbereiches ermöglichen und der Stadt insgesamt vervollständigen.

Auch das Projekt „Auf dem Graben 75“ reiht sich in die Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt ein. Dieses Einzeldenkmal wurde liebevoll restauriert und im Hofbereich mit modernen Elementen aufgewertet.

Die Gestaltung unserer zentrumsnahen Wohnquartiere – hier vor allem das „Quartier I“ (Staßfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße) bleibt dabei weiter im Blickpunkt. 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

	2018	2019	Veränderung
Sollmiete (Grundmiete), Gebühren, Pachten	9.551,0 T€	9.902,1 T€	351,1 T€
Soll – Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung	3.403,8 T€	3.354,8 T€	-49,0 T€
Miet- und sonstige Erlösschmälerungen	-234,4 T€	-257,7 T€	-23,3 T€
Gesamt	**12.720,4 T€**	**12.999,2 T€**	**278,8 T€**

Die dargestellten Beträge entsprechen den tatsächlichen Sollstellungen in der Mietenbuchhaltung.

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

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 %)
Leerstand per 31.12.2019	144 WE	davon	83 WE vermietbar	(58 %)
			61 WE nicht vermietbar	(42 %)

Die nicht vermietbaren Wohnungen (61 WE) gliedern sich wie folgt auf:

in der Sanierung: 42 WE
im Verkauf: 19 WE

<u>Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand</u>:

2015	285 T€
2016	235 T€
2017	240 T€
2018	234 T€
2019	258 T€

2.3. Mietpreisentwicklung

Auf Basis der Sollmieten des vermietbaren Bestandes für Wohnungen, Gewerberäume, Pkw–Stellplätze und Garagen weisen wir zum Stichtag 31.12.2019 eine Miete in Höhe von 4,87 €/m² Wohn- und Nutzfläche aus.

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

2015	2016	2017	2018	2019
4,55 €/m²	4,61 €/m²	4,65 €/m²	4,67 €/m²	4,77 €/m²

Vollsanierte 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 ist 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 leerstehenden 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
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)
2019	26 (25)	4 (4)	1 (1)	31 (30)

( ) aktiv Beschäftigte

Zum 31.12.2019 waren 30 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, davon drei in Teilzeit. Ein Mitarbeiter befand sich in der Ruhephase entsprechend der Altersteilzeitvereinbarung.

2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau	Instandsetzung / Modernisierung	Instandhaltung / Freiflächen-gestaltung	Gesamt
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€	3.290 T€	2.532 T€	6.112 T€
2019	-	5.235 T€	1.873 T€	6.900 T€

Zusätzlich wurden 84 T€ (Vorjahr: 94T€) in die Vorbereitung zukünftiger Baumaßnahmen investiert.

Etwa 158 Millionen Euro wurden seit 1991 in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Im Jahr 2019 zählten die Projekte „Auf dem Graben 75“, „Hohe Straße 6“ und „Wilhelmstraße 3“ zu den wesentlichsten Kostenträgern. Weitere Mittel flossen in die Ramdohrstraße 5. Die im Jahr 2018 begonnenen Aufzüge an den Objekten „Pfeilergraben 7a, c“ und „Valentina-Tereschkowa-Straße 3, 5“ wurden ebenfalls im 1. Quartal 2019 fertig gestellt.

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 letzten fünf Geschäftsjahre:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Abbruch/Aufwertung	Tilgungszuschüsse (KfW)
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€
2019	1.109 T€	0 T€	0 T€

Insgesamt wurden uns in den Jahren 1990 – 2019 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 13,8 Millionen Euro und Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadtumbau-Ost in Höhe von 4,2 Millionen Euro bewilligt.

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

2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungen	178	178	153	149	149
Gewerbe	41	42	44	42	40
Gärten	-	-	2	2	2
Nutzungsverträge Garagen	1	1	37	36	35
Gesamt	**220**	**221**	**236**	**229**	**226**

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 werden wir ab 2020 ca. 70 Verwaltungseinheiten der Stadt Falkenstein/Harz in die Verwaltung übernehmen.

3. Lage des Unternehmens
3.1. Vermögenslage

	31.12.2015 T€	**31.12.2016 T€**	**31.12.2017 T€**	**31.12.2018 T€**	**31.12.2019 T€**
AKTIVA					
Anlagevermögen	81.022	81.284	81.920	85.054	86.745
Umlaufvermögen	4.196	4.926	4.536	4.148	3.874
Rechnungsabgrenzungsposten	4	2	3	8	5
Aktiver Unterschiedsbetrag	130	149	109	86	41
Gesamtvermögen	**85.352**	**86.361**	**86.568**	**89.296**	**90.665**
PASSIVA					
Eigenkapital	52.116	53.492	54.552	55.245	55.786
Sonderposten Inv.-zulage	1.323	1.269	1.216	1.161	1.107
Rückstellungen					
- langfristig	4	0	0	47	70
- mittel- und kurzfristig	359	346	285	258	316
Verbindlichkeiten					
- langfristig	12.759	15.822	12.939	15.230	16.354
- mittel- und kurzfristig	18.791	15.432	17.576	17.355	17.032
Gesamtkapital	**85.352**	**86.361**	**86.568**	**89.296**	**90.665**

Die nachhaltigen Investitionen in unsere Gebäude konnten wir wiederholt steigern. So wurden 5.027 T€ aktiviert (Vorjahr: 3.579 T€). Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 3.263 T€ (Vorjahr: 3.036 T€). Für die Bauvorhaben „Auf dem Graben 75“ und „Hohe Straße 6“ wurde der beizulegende Wert nach der Ertragswertmethode bestimmt und ein Gesamtbetrag i.H.v. 850 T€ berichtigt.

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

Das Umlaufvermögen reduzierte sich um 274 T€. Dies ist der aktiven Bautätigkeit in 2019 geschuldet und dem damit verbundenen Verbrauch von Eigenmitteln.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

1. Eigenkapitalquote
(Eigenkapitals einschließlich Sonderposten/Gesamtkapital)

2015	2016	2017	2018	2019
62,6 %	63,4 %	64,4 %	63,2 %	62,7 %

2. Buchwert der bebauten Wohngrundstücke pro Quadratmeter Wohnfläche

2015	2016	2017	2018	2019
457 €	460 €	460 €	473 €	473 €

3. Verschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

2015	2016	2017	2018	2019
163 €	161 €	153 €	164 €	171 €

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

2015	2016	2017	2018	2019
5,91 €	4,81 €	3,96 €	3,61 €	2,47 €

2. Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete pro Monat

2015	2016	2017	2018	2019
11,7 %	9,4 %	7,6 %	6,8 %	4,5 %

3. Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete

2015	2016	2017	2018	2019
40,7 %	35,8 %	34,9 %	35,2 %	30,0 %

4. Fremdkapitalkostensatz (Jahreszinsen / Fremdkapital)

2015	2016	2017	2018	2019
3,8 %	3,1 %	2,7 %	2,3 %	1,5 %

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

3.3. Ertragslage

	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Veränderung d. Bestandes an unfertigen Leistungen, sonstige betriebliche Erträge)	12.922	12.718	12.885	13.280	13.478
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen sowie Grundsteuern	6.106	5.488	5.516	5.948	5.553
Personalaufwand	1.574	1.455	1.566	1.734	1.762
Abschreibungen	2.981	2.879	3.046	3.278	4.113
Sonstige betriebliche Aufwendungen	620	651	696	652	676
Zinsen und ähnliche Erträge	10	10	2	4	9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.063	841	715	670	482
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	38	38	34	86
Gewinn (+); Verlust (-)	**+588**	**+1.376**	**+1.310**	**+968**	**+815**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf 12.989 T€ (Vorjahr: 12.647 T€). Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung und Betriebskosten verringerten sich um 393 T€, jedoch vor allem die hohen außerplanmäßigen Abwertungen der Objekte „Auf dem Graben 75“ und „Hohe Straße 6“ (gesamt 850 T€) führten in 2019 zu einer Verringerung des Jahresergebnisses um 154 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Ertragskennziffern

1.Leerstandsquote

2015	2016	2017	2018	2019
9,44 %	8,78 %	7,20 %	5,39 %	4,94 %

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

2. Wiedervermietungsquote

2015	2016	2017	2018	2019
1,03	1,05	1,09	1,12	0,97

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

2015	2016	2017	2018	2019
13,86 €	10,21 €	11,86 €	14,20 €	10,47 €

C Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im Jahr 2019 haben wir uns dem ersten großen Projekt in der Hohen Straße gewidmet – die „Hohe Straße 6“ – Haupthaus und Niederlage. Hier entstanden ein Bildungsstandort und ein Lebensmittelgeschäft, das auf biologische Produkte spezialisiert ist. Die Wiederbelebung dieser Einfahrtsstraße in das Stadtzentrum wird wesentlich zur Aufwertung der Stadt und der Verwirklichung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 beitragen.

Als weiteres Einzeldenkmal haben wir das Gebäude „Auf dem Graben 75“ in 2019 fertig gestellt. Weitere Baumaßnahmen im Zentrum sind entweder bereits in der Ausführungsphase oder in der Planungsphase. So wird weiter aktiv an der Vervollständigung des Quartiers „Vor dem Wassertor 18-20“ gearbeitet, aber auch die „Hohe Straße“ ist weiterhin im Fokus. Zum Ende des Geschäftsjahres bewilligte Fördermittel für die „Hohe Straße 21“ und „Vor dem Hohen Tor 3“ sollen bereits in 2020 teilweise verbaut werden.

Um der demographischen Entwicklung mit passenden Angeboten zu begegnen, arbeiten wir weiter kontinuierlich an unserem Großprojekt „Quartier I“ (Staßfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße“). Familienfreundliche, aber auch altersgerechte Strukturen stehen hier 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. Auch in diesem Quartier wollen wir im Jahr 2020 beginnen mit Rückbaumaßnahmen die Veränderungen anzugehen. Der Neubau von Wohnungen wird in diesem Zusammenhang an Bedeutung gewinnen, denn gefragt sind vor allem zeitgemäß sanierte und individuell zugeschnittene Wohnformen.

Wie planen für das Jahr 2020 Investitionen in unseren Bestand von insgesamt 4,3 Mio. Euro. Zusätzlich werden wieder 1,8 Mio. Euro für die laufende Instandhaltung der Wohnungen ausgegeben.

Um gut sanierten Wohnraum anzubieten sind Mietpreisanpassungen unumgänglich. Für 2020 sind entsprechend weitere Mietanpassungen geplant, die im ersten Halbjahr umgesetzt werden sollen.

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. Der Anteil des planmäßigen Kapitaldienstes an der Sollmiete konnte in den letzten Jahren sukzessive abgebaut werden auf nunmehr 30%. 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 4,9% von 5,4% im Vorjahr.

Aufgrund der stabilen Entwicklung rechnen wir für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 830 T€. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden wir in 2020 leicht steigern können und werden nach unseren Berechnungen bei ca. 13.100 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. Projekte, wie das „Quartier I“ im Bereich „Staßfurter 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.

Die Innenstadt wird dadurch aber nicht aus den Augen verloren. Die Vorbereitungen für umfassende Sanierungen im Zentrum Ascherslebens, die teils an einen Neubau heranreichen, laufen parallel. Die Entwicklung und Sanierung des Zentrums sehen wir als große Chance für die Zukunft, da wir aus den Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit festgestellt haben, dass die Nachfrage nach gut saniertem Altbau ungebrochen anhält. Hierfür sind wir auch ständig auf der Suche nach attraktiven Standorten, um neue Wohnquartiere zu 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 19% der gesamten Mietforderungen betreffen wohnhafte Mieter (44 T€ von 232 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 (paradoxerweise) 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 zubekommen. Oft ist dann die Miete die Ausgabenposition, die nicht beglichen wird.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses hat sich durch die sich ausbreitenden Pandemie des SARS-Cov-2-Virus die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland und der Welt drastisch verändert. Durch weitreichende Beschränkungen des öffentlichen Lebens kommt es zu teilweise starken wirtschaftlichen Folgen in der Wirtschaft. Folge daraus sind voraussichtlichen stark steigenden Anträge auf Kurzarbeit – im schlimmsten Fall sogar steigende Arbeitslosigkeit. Um die Folgen der der COVID19-Pandemie abzumildern, hat die Bundesregierung am 27.03.2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht erlassen. Inhalt dieses Gesetzes ist unter anderem eine

Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen, wenn die Nichtleistung der Miete auf der COVID-19-Pandemie beruht. Aus diesem Grund gehen auch wir nunmehr von einem Anstieg der Mietforderungen zum Ende des Jahres 2020 aus.

Seitens der Bundesregierung sind umfangreiche und unkomplizierte Hilfen zugesagt. Dennoch kann zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vorhergesagt werden, welche konkreten Auswirkungen diese Krise auf unser Unternehmen haben wird.
Unsere Maßnahmen zu möglichen Forderungsausfällen sind Stundungen von Zahlungen und in Einzelfällen der teilweise Erlass der Kaltmiete (insbesondere bei Gewerbetreibenden, die aufgrund der aktuell vorliegenden Beschränkungen keine Einnahmen mehr generieren können).

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) ist in Gesprächen mit der Bundesregierung, damit die Entlastung der Mieter nicht auf dem Rücken der Wohnungsunternehmen ausgetragen wird. Entscheidungen dazu lagen mit Datum der Berichterstellung nicht vor.

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 3,8% in 2015 auf 1,5% in 2019. 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 2019 konnten wir so planmäßig 2.486 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 Jahrestranchen 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 – wie bereits in Teil A erwähnt. Mittlerweile kommt es nicht selten vor, dass ein Kostenanschlag 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 die verlässliche Zusammenarbeit mit dem regionalen Handwerk das Mittel, um auch künftig unsere Projekte umsetzen zu können.

Aschersleben, 29.04.2020

M. Eley
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 30.04.2020

KWP Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

René Schönfeld
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

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

Geschäftsjahr:	Kalenderjahr		
Gezeichnetes Kapital:	Das Stammkapital beträgt € 1.022.600,00.		
Organe	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat Geschäftsführung		
Gesellschafter:	Stadt Aschersleben	Anteil	100 %
Geschäftsführung und Vertretung:	Herr Mike Eley ist seit dem 01.10.2016 als 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 28.10.2019 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 2018 sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 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.

	31.12.2019		31.12.2018	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	2.915	168.698	2.933	169.147
Gewerbeeinheiten	68	10.122	62	9.196
	2.983	178.820	2.995	178.343
Garagen	579		588	
Pkw-Stellplätze	814		776	
Gärten	35		35	
eigener Bestand	**4.411**	**178.820**	**4.394**	**178.343**
Wohnungen	149		149	
Gewerbeeinheiten	40		42	
	189		191	
Gärten	2		2	
Garagen	35		36	
fremder Bestand	**226**		**229**	
verwalteter Bestand	**4.637**		**4.623**	

Durch die Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag 31.12.2019 ein eigener Bestand von 4.411 Einheiten bewirtschaftet.

Am 31.12.2019 waren nach den Angaben der Gesellschaft 144 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten nicht vermietet.

Wesentliche Kennziffern der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:

		2019	2018	2017	2016	2015
Wohnfläche 31.12.	m²	168.698	169.147	168.183	167.129	168.025
Nettokaltmiete	€/m²/Monat	4,82	4,64	4,54	4,44	4,36
Instandhaltungskosten	€/m²/Jahr	11,10	14,97	12,47	10,63	14,42
Kapitalkosten	€/m²/Jahr	2,62	3,80	4,16	5,00	6,15
Darlehen	x-fache der Netto-kaltmiete	3,0	2,9	2,8	3,0	3,2
Grundstücke mit Wohnbauten	x-fache der Netto-kaltmiete	8,2	8,5	8,4	8,6	8,7

Aus der Betreuung fremder Grundstücksbestände wurden Erlöse von T€ 54 (Vj. T€ 55) 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:

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

Zum 31.12.2019 waren 30 Mitarbeiter der Gesellschaft einschließlich Geschäftsführung und Auszubildende aktiv beschäftigt, ein Mitarbeiter befand sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeitregelung.

Investitionen und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Gesellschaft Investitionen von insgesamt T€ 6.924 getätigt.

Schwerpunkt waren die Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und Gewerbeobjekten mit insgesamt T€ 6.276. Die Aufwendungen für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen entfielen auf:

Objekt / Maßnahme	T€
Hohe Straße 6	1.936
Auf dem Graben 75	1.092
Wilhelmstraße 3	956
Aufzüge - Pfeilergraben und V. - Tereschkowa - Str.	485
Ramdohrstraße 5	476
Vor dem Wassertor 19	451
Vor dem Wassertor 18 (Nachaktivierung)	298
weitere Bauvorbreitungsmaßnahmen	582
	6.276

Die Finanzierung der Investitionen (T€ 6.924) erfolgte mit T€ 3.700 aus der Aufnahme von Darlehen. Im Jahr 2019 wurden Zuschüsse in Höhe von T€ 1.109 vereinnahmt.

Im Berichtsjahr wurden T€ 1.998 (Vj: T€ 2.537) für nicht aktivierungsfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Gebäudeabbrüche 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 Organisationplan entspricht nach unseren Feststellungen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

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

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

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

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

Schriftliche Richtlinien und Anweisungen liegen für alle wesentlichen Entscheidungsprozesse vor. Der Ablauf ist, bedingt durch die geringe Betriebsgröße darüber hinaus durch mündliche Regelungen und Anweisungen festgelegt.
Richtlinien für die Auftragvergabe und -abwicklung liegen vor. Das Personalwesen gehört zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Für alle Mitarbeiter liegen Stellenbeschreibungen vor.
Die Aufnahme von Darlehen bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.
Anhaltspunkte das die Richtlinien und Arbeitsanweisungen nicht eingehalten werden haben sich nicht ergeben (vgl. auch Fragenkreis 7 und 9)

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

Die vorhandenen Verträge sind übersichtlich und sachgerecht abgelegt. Eine elektronische Archivierung befindet sich im Aufbau. Ab 2020 sollen die Dokumente sukzessive auch elektronisch aufbewahrt werden.

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

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

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

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

Die Geschäftsvorfälle der AGW werden mittels elektronischer Datenverarbeitung mit der Software WODIS der Firma Aareon Deutschland GmbH erfasst. Die Software umfasst die Module Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Darlehensverwaltung, Anlagenbuchhaltung, Liegenschaftsverwaltung und Vertragsmanagement. Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt intern mit der Software sage-CLASSIC-Line.
Die Mietenbuchhaltung ermöglicht eine Verteilung der Kosten auf Verträge bzw. Objekte sowohl im Rahmen der Umlagenabrechung als auch zur Kontrolle von Instandsetzung und anderen objektbezogenen Kosten.
Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

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

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

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

Die AGW erzielt überwiegend Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes. Durch Sollstellung gemäß den Verträgen in der Mietenbuchhaltung ist ein vollständiger und zeitnaher Einzug der Entgelte gewährleistet.
Gemäß den Arbeitsanweisungen zum Mahnwesen erfolgt bei einem Rückstand von einer Monatsmiete eine Mahnung und bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten die fristlose Kündigung.

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

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

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

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

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

4. Risikofrüherkennungssystem

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

Die Geschäftsführung hat mögliche bestandsgefährdende Risiken und solche mit wesentlichem Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft identifiziert und bewertet. Im Berichtsjahr wurden Frühwarnsignale in Form von Kennziffern definiert und Berichtszyklen festgelegt. Alle wesentlichen finanziellen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren (Liquidität, Mieteinnahmen, Leerstand, Mieterwechsel) werden monatlich abgefragt.
Wesentliche Maßnahmen zur Identifikation von Risiken und Chancen sieht die Geschäftsführung in den Kontakten zu verschiedenen Entscheidungsgremien, die die städtebauliche Entwicklung sowie das soziale Umfeld in der Stadt bestimmen.

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

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

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

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

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

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden nach unseren Feststellungen 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, werden keine derivativen Instrumente oder andere Termin- und Optionsgeschäfte eingesetzt. Es ist nicht beabsichtigt, derivative Finanzinstrumente oder Termingeschäfte zutätigen. Deshalb liegen bezüglich des Einsatzes von Finanzinstrumenten, Termingeschäften, Optionen und Derivaten keine Richtlinien vor.

6. Interne Revision

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

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

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

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

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

Im Berichtsjahr wurde eine Prüfung durchgeführt. Diese betraf die Prüfung der vollständigen und richtigen Erfassung der Einheitswerte. Die Prüfungsfeststellungen liegen in Schriftform vor.

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

Eine Abstimmung mit den Abschlussprüfer fand nicht statt.

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

Gemäß den uns vorliegenden Bericht wurde festgestellt, dass nicht zu jedem Grundstück Einheitswert-Bescheide vorliegen.

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 Erfassung der relevanten Daten der Objekte erfolgt zukünftig im WODIS Mo-

dul Liegenschaftsverwaltung. Hier sollen auch die mitteilungspflichtigen Daten zur Feststellung der Grundsteuerwerte zum 01.01.2022 gemäß Grundsteuer-Reformgesetz (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 43, vom 02.12.2019) zentral erfasst werden

7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

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

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

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

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

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

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Geschäfte oder Maßnahmen festgetellt, die nicht mit den vorgenannten Anforderungen übereinstimmen.

8. Durchführung von Investitionen

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

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

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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 2019 Ausgaben für Investitionen einschließlich Rückbau und Abriss von T€ 7.785 geplant. Die Investitionen betrafen überwiegend vorgesehenen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen 2019 betragen insgesamt T€ 8.922 (davon T€ 6.924 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 (ca. 0,4 Mio. €) sowie einen höheren laufenden Instandhaltungsaufwand (ca. 0,3 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. Die Vergaberegelungen sind aufgrund der geringen Resonanz auf öffentliche Ausschreibungen (teilweise nur ein oder zwei Angebote) zunehmend schwerer umzusetzen.

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

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

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach den Ausführungen in den Aufsichtsratsprotokollen war die Berichtserstattung ausreichend.

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

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

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

Meldungen über Interessenkonflikte liegen auskunftsgemäß nicht vor.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen im wesentlichen Umfang ist nicht vorhanden. Die Gesellschaft verfügt jedoch über Bestandsimmobilien mit signifikanten Leerständen. Nach Auskünften der Geschäftsführung sollen die Leerstände durch Sanierung reduziert werden. Zum 31.12.2019 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 990. 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 2020 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€ 945.
Der Gesellschaft wurden zinsverbilligte Investitionsdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gewährt. Im Berichtsjahr wurden Förderdarlehen in Höhe von T€ 700 abgerufen.

Erhaltene Zuwendungen für Investitionen von T€ 1.109 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 2019, Anlage I/3) ist mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten / Konzernunternehmen zusammen?

Es handelt sich um die Segmente Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit. Die AGW erzielt ihr Betriebsergebnis nahezu ausschließlich aus der Vermietung eigener Wohn- und Gewerbeobjekte.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis wird insbesondere durch die Wertentwicklung der Grundstücke sowie dem Anteil der nicht aktivierungspflichtigen Mondernisierungsaufwendungen beeinflusst. Wir verweisen auch auf unsere Darstellung der Ertragslage (D.III.3). Außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 850 haben das Jahresergebnis negativ beeinflusst.

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 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. Die Unrentierlichkeit von Investitionen bei denkmalgeschützten Gebäuden wird durch die Beantragung von Fördermitteln abgefedert. Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist allerdings aufgrund steigender Baupreise und eingeschränkten Mietanpassungsmöglichkeiten nicht immer möglich, aber im Sinne der Objektstrategie und zur Erhaltung des Vermögens notwendig.

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 **€ 106.870,53**

Vorjahr: € 52.500,53

	2019 €	2018 T€
Stand 01.01.	52.500,53	48
Zugänge	75.851,77	23
Abgänge	-6,00	0
planmäßige Abschreibungen	-21.475,77	-19
Stand 31.12.	**106.870,53**	52

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

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten **€ 79.804.887,61**

Vorjahr: € 80.011.449,83

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Grundstücke	9.147.039,55	8.939
Gebäude	70.657.846,55	71.072
PKW-Stellpätze	1,51	0
	79.804.887,61	80.011

Die Veränderung der Wertansätze ist nachstehend dargestellt.

		2019 €
a)	**Grundstücke**	
	Stand 01.01.	8.938.987,81
	Zugänge/ Umbuchungen	
	Kauf von Grundstücken / Umbuchung aus geleistete Anzahlungen	365.320,12
	Abgänge	
	Verkäufe (1 Grundstück)	-9.751,68
	Umbuchung Hohe Str. 6	-147.516,70
	Abschreibungen	0,00
	Stand 31.12.	9.147.039,55
b)	**Wohnbauten**	
	Stand 01.01.	71.072.460,51
	Zugänge / Umbuchungen aus geleistete Anzahlungen	
	Modernisierungsmaßnahmen	3.642.791,30
	Kauf von Gebäuden (teilweis aus geleisteten Anzahlungen)	45.380,15
	Zuschüsse	-812.434,85
	Abgänge	
	Abriss	-2,00
	Verkäufe von Wohngebäuden	-2,00
	Abschreibungen	
	Normalabschreibungen	-2.940.346,56
	außerplanmäßige Abschreibungen	-350.000,00
	Zuschreibungen	0,00
	Stand 31.12.	70.657.846,55
c)	**Außenanlagen / Stellplätze**	
	Stand 01.01.	1,51
	Abschreibungen	0,00
	Stand 31.12.	1,51
a+b+c)	**Grundstücke mit Wohnbauten**	79.804.887,61

Nach den Unterlagen der Gesellschaft werden 168.698 m² Wohnflächen und 2.814 m² Gewerbeflächen zum 31.12.2019 ausgewiesen. Demnach ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Buchwert von 465 €/m² Nutzfläche.

Zum Bilanzstichtag erfolgt ein Niederstwerttest mittels Ertragswertverfahren. Zur Bewertung werden die im abgeschlossenen Geschäftsjahr erzielten Nettokaltmieten abzüglich der Aufwendungen für die Verwaltung und der laufenden Instandhaltung nach Erfahrungswerten bzw. den Pauschalen der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzt. Der hieraus ermittelte Reinertrag wird über die geschätzte Restnutzungsdauer kapitalisiert. Der Kapitalzinsfuß beträgt 3% (Vj. 3%). Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer wird die Abrissplanung berücksichtigt.
Neben den Normalabschreibungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den Bestand zum 31.12.2019 von insgesamt T€ 802 aufgrund gesunkener Ertragswerte vorgenommen. Im Jahr 2019 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 350 auf nicht rentierliche Mietobjekte.

2.	**Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten**	**€**	**3.595.044,26**
	Vorjahr:	€	1.962.675,56

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Gewerblich genutzte Grundstücke (Vermietung)	3.386.902,85	1.701
Geschäftsgrundstück (Eigennutzung)	203.010,39	256
Garagen	5.131,02	6
	3.595.044,26	1.963

Die Restbuchwerte entwickelten sich wie folgt:

	2019 €	2018 T€
Stand 01.01.	1.962.675,56	2.166
Zugänge / Umbuchungen	2.398.463,02	0
außerplanmäßige Abschreibungen	-500.000,00	0
planmäßige Abschreibungen	-266.094,32	-203
Stand 31.12.	**3.595.044,26**	1.963

Die Zugänge entfallen im Wesentlichen mit T€ 2.011 auf die Herstellungskosten der Hohe Straße 6 einschließlich der Umbuchung der Anschaffungskosten für das Grundstück. Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen auf den nicht rentierlichen Teil der Investitionen in das denkmalgeschützte Gebäude.

3. Grundstücke ohne Bauten **€ 990.196,13**

Vorjahr: € 978.253,08

	m²	2019 €	2018 T€
Stand 01.01.	58.055	978.253,08	959
Zugänge aus Ankauf von Grundstücken (Umbuchung geleistete Anzahlungen)	231	11.943,05	39
Abgänge	0	0,00	0
außerplanmäßige Abschreibungen	0	0,00	0
Stand 31.12.	58.286	**990.196,13**	998

Ausgewiesen werden zum 31.12.2019 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von 58.286 m². Die Zugänge betreffen den Erwerb von zwei Teilgrundstücken, die der Zufahrt bzw als Ergänzung zu bestehenden Mietobjekten dienen.

4. technische Anlagen und Maschinen **€ 29.972,53**

Vorjahr: € 32.067,53

5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung **€ 87.390,81**

Vorjahr: € 93.494,37

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
EDV-Anlage	41.365,51	61
Fahrzeuge	29.172,00	15
Geringwertige Wirtschaftsgüter (150 bis 1000 Euro (netto))	10.691,00	10
Geschäftsausstattung	6.162,30	8
	87.390,81	93

Die Zugänge (T€ 27) des Berichtsjahres betreffen insbesondere die Ersatzbeschaffung für ein Kfz (T€ 16) und zwei Elektrofahrräder (T€ 5).

6. Anlagen im Bau **€ 1.576.027,13**

Vorjahr: € 1.166.323,58

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Wilhelmstraße 3	947.499,88	147
Vor dem Wassertor 19	506.422,74	55
Hopfenmarkt 21	121.331,01	0
Hohe Straße 7	773,50	0
im Berichtsjahr abgeschlossene Bauvorhaben	0,00	964
	1.576.027,13	1.166

Ausgewiesen werden Modernisierungsmaßnahmen, die nach den handelsrechtlichen Bilanzierungsregeln zu Herstellungskosten führen. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Bauvorhaben wurden zu den Grundstücken mit Wohnbauten sowie den Grundstücken mit Geschäftsbauten (Hohe Straße 6) umgegliedert.

7. Bauvorbereitungskosten **€ 157.057,00**

Vorjahr: € 93.700,99

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungsleistungen für die Sanierung von folgenden Objekten.

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Hohe Str. 21	42.914,82	33
Vor dem Hohen Tor 3	35.805,99	2
Hinterbreite 5-7	25.238,91	19
Quartier I	21.896,00	4
Hecklinger Str. 5	14.822,03	15
Hohe Str. 19	8.453,77	0
sonstige Bauvorbereitungskosten	7.925,48	21
	157.057,00	94

8.	**Geleistete Anzahlungen**	**€**	**131.991,05**
	Vorjahr:	€	397.666,85

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Kaufpreiszahlungen und Erwerbsnebenkosten für fünf Grundstücke. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt im Jahr 2020.

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.	**Unfertige Leistungen**	**€**	**3.350.954,45**
	Vorjahr:	€	3.213.408,20

Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter von T€ 3.355 gegenüber.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1.	**Forderungen aus Vermietung**	**€**	**136.237,26**
	Vorjahr:	€	126.464,46

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	232.388,76	198
Forderungen - sonstige Mietvertäge	9.930,21	10
Forderungen aus Verpachtung (Stellplätze/Garagen)	918,29	3
Pauschalwertberichtigung	-107.000,00	-85
	136.237,26	126

Die Forderungen wurden zum Bilanzstichtag durch Saldenlisten nachgewiesen.

Im Berichtsjahr wurde eine pauschale Wertberichtigung nach Risikoklassen ermittelt:

Risikoklassen		Forderungen	Wertberichtigung	
		T€	%	T€
I.	Aktive Verträge mit mehr als 6 Monatsmieten	3	30	1
II.	Aktive Verträge mit mehr als 12 Monatsmieten	10	70	7
III.	beendete / gekündigte Verträge mit bis zu 12 Monatsmieten	126	40	52
IV.	beendete / gekündigte Verträge mit mehr als 12 Monatsmieten Rückstand	65	70	47
		204		107

Darüber hinaus wurden Mietforderungen und Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von T€ 61 (Vj. T€ 46) ausgebucht.

2.	**sonstige Vermögensgegenstände**	**€**	**98.871,15**
	Vorjahr:	€	131.455,57

- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
  € 69.194,93 (€ 34.413,18)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Ansprüchen gegen Versicherungen, die der Refinanzierung von Pensionsverpflichtungen dienen (T€ 69; Vj. T€ 34) und Guthaben aus den Jahresverbrauchsabrechnungen der Ver- und Entsorger (T€ 24; Vj. T€ 67).

III.	**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**	**€**	**288.498,58**
	Vorjahr:	€	676.762,38

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Bankguthaben	286.994,15	675
Kassenbestand und Postwertzeichen	1.504,43	2
	288.498,58	677

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

C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	**€**	**5.047,45**
	Vorjahr:	€	7.894,73

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

D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG **€ 40.873,66**

Vorjahr: € 86.580,73

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Deckungsvermögen	706.648,66	688
Pensionsverpflichtung	-665.775,00	-601
	40.873,66	87

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 2,71 % zugrunde gelegt.

Eine Saldierung der Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen (T€ 621) sowie der Depot- bzw. Bankguthaben (T€ 86) 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.	**Gezeichnetes Kapital**		**€**	**1.022.600,00**
		Vorjahr:	€	1.022.600,00
II.	**Kapitalrücklage**		**€**	**12.401.953,85**
		Vorjahr:	€	12.401.953,85

III. Gewinnrücklagen

1.	**Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 des D-Markbilanzgesetzes**		**€**	**25.619.042,21**
		Vorjahr:	€	25.619.042,21
2.	**Andere Gewinnrücklagen**		**€**	**15.926.838,24**
		Vorjahr:	€	15.233.495,74

	€
Stand 01.01.2019	15.233.495,74
Jahresergebnis Vorjahr	968.342,50
Ausschüttung an die Gesellschafterin	- 275.000,00
Stand 31.12.2019	15.926.838,24

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 28.10.2019 wurden € 275.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Überschuss 2018 in die "Anderen Gewinnrücklagen" eingestellt.

IV.	**Jahresüberschuss**		**€**	**815.307,59**
		Vorjahr:	€	968.342,50
	Summe Eigenkapital		**€**	**55.785.741,89**
		Vorjahr:	€	55.245.434,30

B.	**SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN**		**€**	**1.107.371,83**
		Vorjahr:	€	1.161.389,94

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 **€ 69.444,00**

Vorjahr: € 47.164,00

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 **€ 83.327,50**

Vorjahr: € 36.609,02

Die Steuerrückstellungen betreffen die noch nicht veranlagten Ertragsteuern 2018 und 2019.

Steuerart und Jahr	01.01.2019 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2019 €
Gewerbesteuer 2017	19.000,00	18.872,70	127,30	0,00	0,00
Gewerbesteuer 2018	16.585,00	0,00	0,00	0,00	16.585,00
Gewerbesteuer 2019	0,00	0,00	0,00	41.000,00	41.000,00
Körperschaftsteuer 2017	1.405,46	0,00	1.405,46	0,00	0,00
Körperschaftsteuer 2018	-381,44	0,00	0,00	0,00	-381,44
Körperschaftsteuer 2019	0,00	0,00	0,00	26.123,94	26.123,94
Summe Rückstellungen	36.609,02	18.872,70	1.532,76	67.123,94	**83.327,50**

3. sonstige Rückstellungen **€ 233.190,00**

Vorjahr: € 220.924,00

Art der Rückstellung	01.01.2019 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2019 €
Altersteilzeitverpflichtungen	341.174,00	127.186,00	0,00	89.452,00	303.440,00
abzgl. Deckungsvermögen	-200.000,00	-50.000,00	0,00	0,00	-150.000,00
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	10.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Summe Rückstellungen	220.924,00	132.186,00	0,00	144.452,00	**233.190,00**

Altersteilzeitverpflichtungen

Die Rückstellung umfasst die Barwerte für den Erfüllungsrückstand (T€ 163), die Aufstockungszahlungen (T€ 88) und den Sonderbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung (T€ 52) für insgesamt vier bestehende Altersteilzeitverträge nach dem Blockmodell.
Die Bewertung erfolgte unter Verwendung eines Zinssatzes von 0,80 %, eines Gehaltstrends von 2,0% sowie den "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck.

Die Rückstellung wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzsicherung nach § 8a Alterteilzeitgesetz T€ 150 saldiert (Deckungsvermögen).

D. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 28.797.053,82

Vorjahr: € 27.775.026,26

	31.12.2018 €	Aufnahmen €	Tilgungen €	31.12.2019 €
Freie Kapitalmarktmittel	18.479.273,43	6.423.874,68	4.484.017,10	20.419.131,01
KfW-Darlehen	7.423.617,68	700.000,00	1.189.759,18	6.933.858,50
Altschulden	1.226.642,78	0,00	282.013,40	944.629,38
Kontokorrentkreditlinie	602.628,81	0,00	103.193,88	499.434,93
Rückständige Zins- und Tilgungsleistungen	42.863,56	0,00	42.863,56	0,00
	27.775.026,26	7.123.874,68	6.101.847,12	**28.797.053,82**

Die Aufnahmen betreffen Darlehen zur Modernisierung und Sanierung von Wohngrundstücken sowie zum Erwerb von Grundstücken in Höhe von T€ 3.700. Weiterhin wurden Darlehen umgeschludet (T€ 3.424). Zur Vorfinanzierung von bewilligten Fördermitteln wurden Kontokorrentlinien in Anspruch genommen (T€ 499).

Die Tilgungen enthalten neben den umgeschuldeten Darlehen mit T€ 46 vorzeitige Tilgungen. Demnach belaufen sich die planmäßigen Tilgungen der Darlehen auf T€ 2.486.

Im Berichtsjahr betrug der Zinsaufwand T€ 442 (Vj. T€ 643). Der durchschnittliche Fremdkapitalzinsatz verringerte sich von 2,4 % auf 1,6 %.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang der Gesellschaft angegeben.

2. Erhaltene Anzahlungen **€ 3.354.816,11**

Vorjahr: € 3.403.789,74

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Erhaltene Anzahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten	1.604.349,67	1.705
Erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	1.750.466,44	1.699
	3.354.816,11	3.404

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung **€ 287.442,59**

Vorjahr: € 266.773,24

Die Verbindlichkeiten sind durch Saldenlisten nachgewiesen und setzen sich im wesentlichen aus vorausgezahlten Mieten (Januar 2020) sowie Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zusammen.

4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten **€ 0,00**

Vorjahr: € 2.948,97

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Verbindlichkeiten Fremdverwaltung Dritte	0,00	3
	0,00	3

5. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen **€ 925.276,98**

Vorjahr: € 1.109.568,92

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	894.493,16	1.090
Verbindlichkeiten - Sicherheitseinbehalte	30.783,82	19
	925.276,98	1.110

Die Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten nachgewiesen.

6. Sonstige Verbindlichkeiten **€ 21.754,88**

Vorjahr: € 26.570,00

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	20.461,81	21
übrige	1.293,07	5
	21.754,88	27

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt beinhalten die Lohnsteueranmeldung sowie die Salden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für den Monat Dezember 2019.

1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung **€ 12.988.901,83**

Vorjahr: € 12.647.121,67

	2019 €	2018 T€
Sollmieten	9.760.837,14	9.419
Umlagen	3.185.140,47	3.196
Pacht für Garagen und Stellplätze, Gärten	141.232,62	132
sonstige Miet- und Pachterlöse	81.054,81	84
Weiterberechnungen an Mieter und Pächter	78.370,91	50
Erlösschmälerungen	-257.734,12	-234
	12.988.901,83	12.647

b) aus Betreuungstätigkeit **€ 54.449,43**

Vorjahr: € 54.674,40

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

a) Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen **€ 137.546,25**

Vorjahr: € 35.585,89

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

3. Gesamtleistung **€ 13.180.897,51**

Vorjahr: € 12.737.381,96

4. Sonstige betriebliche Erträge **€ 297.191,44**

Vorjahr: € 542.928,23

	2019 €	2018 T€
Erträge aus Anlageverkäufen	93.500,00	100
Erträge aus Entschädigungen (u.a. Versicherungen/Bürgschaften)	85.829,61	85
Erträge aus Auflösung von Investitionszulagen	54.018,11	54
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	45.270,04	46
Erlöse aus Skonto-Erträgen	8.216,37	13
Nachaktivierung Aufwand 2017 Ramdohrstraße 1	0,00	231
Fördermittel/Zuschüsse	0,00	4
sonstige	10.357,31	10
	297.191,44	543

Aus dem Verkauf von einem Grundstück wurden Erlöse von T€ 94 erzielt, denen Restbuchwerte von T€ 10 gegenüberstehen.

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

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung € 5.318.157,79

Vorjahr: € 5.714.204,08

	2019 €	2018 T€
Heiz-und Warmwasserkosten	1.638.702,12	1.560
Betriebskosten	1.651.707,70	1.590
Instandhaltungskosten	1.872.568,83	2.532
Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	125.631,24	4
sonstige Aufwendungen	29.547,90	28
	5.318.157,79	5.714

Die Betriebs- und Heizungskosten (einschließlich Grundsteuern) wurden unter Berücksichtigung des Leerstandes in Höhe von T€ 3.351 bei den Vorräten (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen enthalten im Wesentlichen die laufende Instandhaltung, Wartung und Reparatur der Vermietungsobjekte (T€ 1.699; Vj. T€ 1.480) und Modernisierungen (T€ 91; Vj. T€ 696).

b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke € 0,00

Vorjahr: € 3.056,08

	2019 €	2018 T€
Aufwendungen für Vermessung	0,00	3
	0,00	3

6. Personalaufwand

a)	**Löhne und Gehälter**	**€**	**1.378.020,84**
	Vorjahr:	€	1.359.662,82

Die laufenden Aufwendungen aus Gehaltszahlungen sind aufgrund der Tarifanpassung von 2,7% zum 01.07.2019 sowie von 2,2% zum 01.07.2018 gestiegen. Diesem tarifmäßigem Anstieg steht ein Rückgang der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl gegenüber.

b)	**soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung**	**€**	**384.012,72**
	Vorjahr:	€	374.836,73

	2019 €	2018 T€
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	284.173,11	299
Aufwendungen für Altersvorsorge	93.109,20	70
Berufsgenossenschaft/Unfallkasse	6.730,41	6
	384.012,72	375

7. Abschreibungen

a)	**auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**	**€**	**4.113.280,70**
	Vorjahr:	€	3.277.613,72

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude und gewerblich genutzte Grundstücke von T€ 850.

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen **€ 675.586,19**

Vorjahr: € 652.261,98

	2019 €	2018 T€
sächlicher Verwaltungsaufwand	344.149,06	326
Spenden	122.675,05	131
Abschreibungen auf Forderungen	102.251,47	71
Unternehmenswerbung	65.327,16	45
sonstige Personalkosten	18.370,61	16
Restbuchwerte aus Anlagenabgängen	10.069,24	56
sonstige Aufwendungen	8.752,03	7
Wohngeld - WEG Hinterbreite 4	3.991,57	0
	675.586,19	652

Die Aufwendungen für Spenden dienen der Imagewerbung der AGW. Die freiwilligen Zuwendungen zu gemeinnützigen Zwecken (Spenden im engeren Sinn) ohne Gegenleistung des Vertragspartners betrugen im Berichtsjahr T€ 20.

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

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **€ 8.780,95**

Vorjahr: € 4.383,68

	2019 €	2018 T€
Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen	8.780,95	4
	8.780,95	4

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen **€ 481.762,39**

Vorjahr: € 669.655,33

	2019 €	2018 T€
Darlehenszinsen	442.146,06	643
sonstige Zinsen	28.548,15	12
Aufzinsung Rückstellungen	11.068,18	14
	481.762,39	670

Die sonstigen Zinsen enthalten im Wesentlichen Bereitstellungszinsen auf zugesagte aber noch nicht abgerufene Darlehen.

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag **€ 86.000,00**

Vorjahr: € 33.725,00

12. Ergebnis nach Steuern **€ 1.050.049,27**

Vorjahr: € 1.199.678,13

13. sonstige Steuern **€ 234.741,68**

Vorjahr: € 231.335,63

	2019 €	2018 T€
Grundsteuern	235.010,26	231
Kraftfahrzeugsteuer	745,76	1
Steuernachzahlungen/-erstattungen für frühere Jahre	-1.014,34	0
	234.741,68	231

14. Jahresüberschuss **€ 815.307,59**

Vorjahr: € 968.342,50

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. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die 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 tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene 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 der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf
50261 . PN 55495/0/0

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und 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, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche 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 Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann 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 Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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