Aschersleben Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021
und des Lageberichtes
für das Geschäftsjahr 2021

Auftrags-Nr.: 23/2022
Kenn-Nr.: 74030

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	**PRÜFUNGSAUFTRAG**	**5**
B.	**GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**	**6**
	Lage der Gesellschaft	6
	Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	6
C.	**GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**	**8**
	I. Gegenstand der Prüfung	8
	II. Art und Umfang der Prüfung	8
D.	**FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**	**11**
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
	1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
	2. Jahresabschluss	12
	3. Lagebericht	12
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
	1. Vermögenslage	13
	2. Finanzlage	17
	3. Ertragslage	20
E.	**PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)**	**21**
F.	**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**	**22**

ANLAGEN

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

II. Lagebericht

III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

IV. Rechtliche Verhältnisse

V. Steuerliche Verhältnisse

VI. Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

VII. Betriebliche Kennzahlen

VIII. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushalts-grundsätzegesetz (HGrG)

IX. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. PRÜFUNGSAUFTRAG

Der Aufsichtsratsvorsitzende der

Aschersleberener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder AGW genannt), hat uns mit Schreiben vom 15. Dezember 2021 aufgrund des Aufsichtsratsbeschlusses vom 23. September 2021 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und den Lagebericht gemäß § 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zu § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Abschnitt E. und Anlage VIII.

Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 n. F. erstellt.

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

Unserem Auftrag liegen die als Anlage IX beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GESELLSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs- und Gesellschafterversammlungsprotokolle herangezogen.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Die Gesellschaft verfügt insbesondere über 2.884 (Vorjahr: 2.921) eigene Wohnungen und 71 (Vorjahr: 71) Gewerbeeinheiten.

Der Leerstand am Ende des Berichtsjahres betrug 203 Wohnungen (7,04 %; Vorjahr: 179 Wohnungen, 6,13 %).

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 839,2 (Vorjahr: T€ 1.058,5). Die Sollmieten, Gebühren und Pachten betragen T€ 10.121,7 (Vorjahr: T€ 10.047,5). Dem gegenüber erhöhten sich die Miet- und sonstigen Erlösschmälerungen um T€ 34,1 auf T€ 347,5.

Die Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung betrug im Geschäftsjahr T€ 7.304,4 (Vorjahr: T€ 5.723,0).

Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden Baukostenzuschüsse von insgesamt T€ 407,7 aktivisch abgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert (T€ 58,3; Vorjahr: T€ 550,0) vorgenommen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 13,90 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 13,48 €/m² Wohn-/Nutzfläche).

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Pachten je m² Wohn-/Nutzfläche betrug 4,71 €/m² nach 4,60 €/m² im Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote einschließlich Sonderposten beträgt 62,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 63,2 %).

Der planmäßige Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete beträgt 28,5 % (Vorjahr: 30,2 %).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt (April 2022) gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.

Für das Jahr 2022 plant die Gesellschaft mit Investitionen in den Bestand in Höhe von T€ 8.290,0, Grundstücksankäufe in Höhe von T€ 650,0 sowie Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 2.525,0.

Aufgrund der stabilen Entwicklung rechnet die Geschäftsführung für das kommende Wirtschaftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 959,0.

Die (prognostizierte) demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt und demzufolge auch in Aschersleben stellt mittel- und langfristig das größte Hauptrisiko der Gesellschaft dar. Die Strategie, diesen Prozess optimal zu steuern, besteht in der umfassenden Quartiersentwicklung. Projekte, wie das „Quartier I" im Bereich „Staßfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße" sollen hier wegweisend sein.

Die Geschäftsführung setzt auch auf die Quartiersentwicklung von vorhandenem Wohnraum in der Innenstadt und in den Randgebieten, um innovativ und individuell gestaltete Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung - auch jeden Alters - zu schaffen und das Portfolio ausgeglichen zu gestalten.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft ist aus heutiger Sicht plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 21. März bis 1. April 2022 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie im Rahmen des digitalen Datenaustausches vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichtes erfolgte danach in unseren Geschäftsräumen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Geschäftsführung hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung vom 1. April 2022 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2021 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten der Gesellschaft berücksichtigt und sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Der Prüfung nach § 53 HGrG haben wir den Fragenkatalog des Prüfungsstandards 720 des IDW zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse zugrunde gelegt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfungsplanung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken sowie auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft.

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir geprüft, ob bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der aussagebezogenen Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten der Gesellschaft, einem Rechtsanwalt sowie in Stichproben von Lieferanten eingeholt. Die Auswahl dieser Stichproben erfolgte in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Geschäftsverbindungen im Wege einer bewussten Auswahl.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat (versicherungsmathematische Gutachten über die Höhe der Pensionsrückstellungen und der Rückstellung für Altersteilzeit) verwertet.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens sowie der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist, er den gesetzlichen Vorschriften entspricht und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Finanzbuchhaltung sowie die Nebenbuchhaltungen erfolgen unter Verwendung der Branchensoftware Wodis Sigma Release 10.0 der Aareon Deutschland GmbH, Mainz.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt mit der Software Sage-CLASSIC-Line der Sage-GmbH, Frankfurt am Main.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Gesellschaft hat nach ihrem Gesellschaftsvertrag einen Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erstellen. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen. Von der Schutzklausel bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge).

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft ist zutreffend und vollständig.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Der beizulegende Wert der Gebäude wurde von der Gesellschaft auf der Grundlage des Ertragswertes der Gebäude wie folgt ermittelt:

Bewertungsbasis waren die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, die mit einem Diskontierungsfaktor von 3,0 % auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Die Mieteinnahmen, wie auch der Leerstand, wurden über den gesamten Zeitraum konstant gehalten. Verwaltungskosten wurden mit 298,41 €/WE und Instandhaltungskosten mit 9,21 €/m² angesetzt. Im Berichtsjahr haben sich auf der Grundlage der Objektbewertungen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 58,3 (Vorjahr: T€ 550,0) ergeben. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Die Pensionsrückstellungen haben wir als langfristig und die sonstigen Rückstellungen mit Ausnahme der Rückstellungen für Altersteilzeit sowie Archivierung als kurzfristig qualifiziert. Die im Rahmen der Verbindlichkeiten anfallenden Darlehenstilgungen des Folgejahres wurden branchenüblich dem lang- und mittelfristigen Bereich zugeordnet, da sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufzubringen sind. Im Übrigen werden die Verbindlichkeiten entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs aufgeteilt, wobei aufgrund wirtschaftlicher Betrachtungsweise davon ausgegangen wird, dass Darlehen mit im Folgejahr auslaufenden Zinsbindungsfristen prolongiert werden können.

	31. Dezember 2021		2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	106,0	0,1	124,2	0,1	-18,2
Sachanlagen	87.184,3	98,0	85.387,4	97,3	1.796,9
Finanzanlagen	265,5	0,3	265,5	0,3	0,0
Rückdeckungsversicherung und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	164,6	0,2	142,7	0,2	21,9
	87.720,4	98,6	85.919,8	97,9	1.800,6
Kurzfristiger Bereich					
Unfertige Leistungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	382,2	0,4	148,7	0,2	233,5
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	731,3	1,0	1.642,6	1,9	-911,3
Rechnungsabgrenzungsposten	5,9	0,0	2,3	0,0	3,6
	1.119,4	1,4	1.793,6	2,1	-674,2
Bilanzvolumen	88.839,8	100,0	87.713,4	100,0	1.126,4
Passiva					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Eigenkapital	57.133,4	64,3	56.569,2	64,5	564,2
Fremdkapital					
Sonderposten für Investitionszulagen	999,3	1,1	1.053,4	1,2	-54,1
Rückstellungen	211,5	0,2	269,5	0,3	-58,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	29.093,9	32,8	28.397,2	32,4	696,7
	30.304,7	34,1	29.720,1	33,9	584,6
Kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	55,0	0,1	180,0	0,2	-125,0
Verbindlichkeiten	1.346,7	1,5	1.244,1	1,4	102,6
	1.401,7	1,6	1.424,1	1,6	-22,4
Bilanzvolumen	88.839,8	100,0	87.713,4	100,0	1.126,4

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	2021 T€	2020 T€
Bilanzsumme	92.374,1	91.170,0
Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	-3.534,3	-3.456,6
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	88.839,8	87.713,4

Das Bilanzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.126,4 (= 1,3 %) auf T€ 88.839,8 erhöht.

Die Erhöhung der Sachanlagen um T€ 1.796,9 ist insbesondere auf Investitionen vor Fördermittelzuschüssen (T€ 6.246,6) zurückzuführen. Ergänzend ist zu beachten, dass von den Anschaffungs-/Herstellungskosten Fördermittel in Höhe von T€ 397,7 (aktivisch) abgesetzt wurden. Dem stehen planmäßige (T€ 3.336,9) und außerplanmäßige (T€ 58,3) Abschreibungen sowie Abgänge zu Restbuchwerten (T€ 656,8) gegenüber. In den Abgängen zu Restbuchwerten werden im Berichtsjahr erhaltene Fördermittel für im Vorjahr fertiggestellte Baumaßnahmen in Höhe von T€ 10,0 mit ausgewiesen.

Der Anstieg des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 (T€ 839,2), dem die Ausschüttung an die Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2020 (T€ 275,0) entgegenwirkt.

Die lang- und mittelfristigen Rückstellungen setzten sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Pensionen (T€ 122,3) sowie Altersteilzeit (T€ 64,4) zusammen.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 696,7) beruht auf den Darlehensneuaufnahmen (T€ 3.170,0) und der Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredites (T€ 161,3), denen planmäßige (T€ 2.534,6) und außerplanmäßige (T€ 100,0) Tilgungen entgegenwirken.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das mittel- und langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem mittel- und langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2021 und 31. Dezember 2020 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember 2021		2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	87.555,8	99,8	85.777,1	99,8
Übriges mittel- und langfristiges Vermögen	164,6	0,2	142,7	0,2
	87.720,4	100,0	85.919,8	100,0
Eigenkapital	57.133,4	65,1	56.569,2	65,8
Unterdeckung I	30.587,0	34,9	29.350,6	34,2
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	29.093,9	33,2	28.397,2	33,1
Übriges	1.210,8	1,4	1.322,9	1,5
Unterdeckung II/Überdeckung	-282,3	99,7	369,5	100,4

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen und das übrige mittel- und langfristig gebundene Vermögen insgesamt zu 65,1 % (Vorjahr: 65,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 99,7 % (Vorjahr: 100,4 %) durch mittel- und langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von T€ 28.335,7 in Form von Grundpfandrechten eingeräumt. Daneben sind Kredite mit einem Volumen von T€ 758,2 gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben abgesichert.

Die Vermögenslage und die Finanzierung sind geordnet.

2. Finanzlage

Zum 31. Dezember 2021 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 731,3. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln, täglich fälligen Sichteinlagen sowie jederzeit verfügbaren Bausparguthaben zusammen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2021 T€
Laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	839,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.435,7
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-58,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	29,0
Tilgungspotenzial/Cashflow	4.245,9
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-125,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	347,8
Veränderung sonstiger Aktiva	-177,1
Veränderung sonstiger Passiva	-63,0
Zinsaufwendungen	362,8
Zinserträge	-0,7
Ertragsteuerzahlungen	-83,9
Ertragsteueraufwand	83,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.590,7
Investitionstätigkeit	
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-21,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	253,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.246,6
Erhaltene Zinsen	0,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.014,4
Finanzierungstätigkeit	
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	3.170,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.534,6
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-100,0
Gezahlte Dividenden	-275,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	449,3
Aufnahme Kontokorrentkredit	161,3
Gezahlte Zinsen	-358,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	512,4
Zahlungswirksame Veränderungen	-911,3
Stand Finanzmittelfonds zum 1. Januar	1.642,6
Stand Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	731,3

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2021 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.590,7
Gezahlte Zinsen	-358,6
Planmäßige Tilgung	-2.534,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	1.697,5

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.534,6 zu bedienen.

Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	31. Dezember 2021 T€	 2020 T€	Veränderungen T€
Liquidität 1. Grades			
Liquide Mittel	731,3	1.642,6	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			-911,3
Liquidität 2. Grades			
Kurzfristige Forderungen	177,9	148,7	29,2
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	5,9	2,3	3,6
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-55,0	-180,0	125,0
Übrige Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-1.346,7	-1.251,2	-95,5
Unterdeckung/Überdeckung I	-486,6	362,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-849,0
Liquidität 3. Grades			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.738,6	3.463,7	274,9
Erhaltene Anzahlungen	-3.534,3	-3.456,6	-77,7
Unterdeckung/Überdeckung II	-282,3	369,5	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			-651,8

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2021 aufgetretenen Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen. Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen nicht deckt. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Unterdeckung des „Working capital" (Nettoumlaufvermögen) von T€ 282,3.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Prüfungsende (1. April 2022) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Gemäß der Finanzplanung der Gesellschaft für den Zeitraum 2022 bis 2025 ergibt sich eine gesicherte Liquidität.

Die Prämissen der Planung sind nachvollziehbar und erscheinen aus der jetzigen Sicht vertretbar.

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2021		2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.320,8	95,6	13.237,0	97,0	83,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	332,0	2,4	299,5	2,2	32,5
Bestandsveränderungen	274,9	2,0	112,7	0,8	162,2
	13.927,7	100,0	13.649,2	100,0	278,5
Betriebskosten und Grundsteuer	-3.936,5	-28,3	-3.669,8	-26,9	-266,7
Instandhaltungsaufwand	-2.490,2	-17,9	-2.429,0	-17,8	-61,2
Personalaufwendungen	-1.531,6	-11,0	-1.697,4	-12,4	165,8
Abschreibungen	-3.377,4	-24,2	-3.348,9	-24,5	-28,5
Zinsaufwand	-358,7	-2,6	-398,4	-2,9	39,7
Übrige Aufwendungen	-622,9	-4,5	-572,2	-4,2	-50,7
	-12.317,3	-88,5	-12.115,7	-88,7	-201,6
Betriebsergebnis	1.610,4	11,5	1.533,5	11,3	76,9
Zinsergebnis	0,7		3,8		-3,1
Neutrales Ergebnis	-688,0		-403,8		-284,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-83,9		-75,0		-8,9
Jahresüberschuss	839,2		1.058,5		-219,3

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021 verminderte sich von T€ 1.058,5 im Vorjahr um T€ -219,3 auf T€ 839,2. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus der Verschlechterung des neutralen Ergebnisses (T€ -284,2), der eine Erhöhung des Betriebsergebnisses (T€ 76,9) entgegenwirkt.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 83,8) resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten inklusive Pachten Stellplätze etc. (T€ 42,2) sowie erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (T€ 75,7), denen gestiegene Erlösschmälerungen (T€ 34,1) gegenüberstehen.

Die Instandhaltungen haben sich um T€ 61,2 auf T€ 2.490,2 erhöht.

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3,1 vermindert.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2021 T€	2020 T€
Außerplanmäßige Abschreibungen	-58,3	-550,0
Verluste aus Anlagenabgängen	-347,8	-510,6
Abrisskosten	-194,8	0,0
Ausbuchung/Wertberichtigungen Forderungen	-83,0	-91,5
Zinsen aus Aufzinsung	-4,1	-6,6
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,0	754,9
Neutrales Ergebnis	-688,0	-403,8

Die Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2025 geht von Jahresüberschüssen in einer Bandbreite von T€ 857,0 bis T€ 959,0 aus.

E. PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTSGRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 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, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VIII getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 1. April 2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Aschersiebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben

Wir haben den Jahresabschluss der Aschersiebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, Aschersleben, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aschersiebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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."

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 1. April 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

DOMUS AG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL BERLIN ZWEIGNIEDERLASSUNG HANNOVER

signiert
von: Thomas Brandt
am: 12.05.2022
um: 16:57:33 +02
Wirtschaftsprüfer

signiert
von: Susanne Kalbow
am: 12.05.2022
um: 15:21:57 GMT
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

AKTIVA		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		105.964,53	124.170,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.793.601,83		78.704.073,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.158.384,97		4.227.341,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	989.315,23		958.992,59
4. Technische Anlagen und Maschinen	25.783,53		27.877,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.223,81		72.473,81
6. Anlagen im Bau	2.040.937,80		1.214.326,52
7. Bauvorbereitungskosten	104.425,92		180.470,27
8. Geleistete Anzahlungen	12.595,02		1.872,59
		87.184.268,11	85.387.428,63
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		265.500,00	265.500,00
Summe Anlagevermögen		87.555.732,64	85.777.099,16
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.738.612,63		3.463.665,14
		3.738.612,63	3.463.665,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	151.224,37		137.566,58
2. Sonstige Vermögensgegenstände	166.617,79		108.428,64
		317.842,16	245.995,22
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	592.575,17		1.592.002,61
2. Bausparguthaben	138.722,50		50.591,74
		731.297,67	1.642.594,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.953,54	2.312,46
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		24.725,96	38.379,68
		92.374.164,60	91.170.046,01

PASSIVA			31.12.2021 EUR	31.12.2020 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		17.250.629,96		16.467.145,83
			42.869.672,17	42.086.188,04
IV. Jahresüberschuss			839.195,14	1.058.484,13
Summe Eigenkapital			57.133.421,16	56.569.226,02
B. Sonderposten für Investitionszulagen			999.335,61	1.053.353,72
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		122.343,00		94.028,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		124.982,30
3. Sonstige Rückstellungen		144.182,00		230.451,00
			266.525,00	449.461,30
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.093.936,49		28.397.244,15
2. Erhaltene Anzahlungen		3.534.329,75		3.456.598,58
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		305.397,25		297.727,81
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		2.598,26		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.017.594,74		929.710,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten		21.026,34		16.723,96
davon aus Steuern	€ 18.749,58 (2020: € 15.674,46)		33.974.882,83	33.098.004,97
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	€ 2.276,76 (2020: € 1.048,92)			
			92.374.164,60	91.170.046,01

Gewinn- und Verlustrechnung		2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		13.320.841,84	13.237.038,60
b) aus Betreuungstätigkeit		74.595,52	70.283,54
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		274.947,49	112.710,69
3. Gesamtleistung		**13.670.384,85**	**13.420.032,83**
4. Sonstige betriebliche Erträge		257.430,17	984.106,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.439.260,79		-5.929.403,79
		-6.439.260,79	-5.929.403,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.242.451,36		-1.364.800,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-289.166,58		-332.616,40
davon für Altersversorgung € 50.667,82 (2020: € 54.810,32)		-1.531.617,94	-1.697.416,86
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen sund Sachanlagen	-3.435.301,83		-3.898.460,39
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-443,81		-475,11
		-3.435.745,64	-3.898.935,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-993.238,86	-1.110.850,68
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		687,55	3.822,75
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-362.783,53	-404.983,51
davon aus der Aufzinsung € 4.160,86 (2020: € 6.597,16)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-83.888,08	-75.000,00
12. Ergebnis nach Steuern		**1.081.967,73**	**1.291.371,32**
13. Sonstige Steuern		-242.772,59	-232.887,19
14. Jahresüberschuss		**839.195,14**	**1.058.484,13**

ANHANG für das Geschäftsjahr 2021

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 31.12.2021 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Es wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 16.10.2020 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€ 398 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 Euro und 1.000,00 Euro 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€ 13 (Vorjahr T€ 2).

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€ 624 und das Jahresergebnis T€ 9 gemäß dem vorläufigen, ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021.

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€ 140 (Vorjahr T€ 104) 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€ 88).

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag der Saldierung von Pensionsverpflichtungen T€ 701 (Vorjahr T€ 688) mit dem Deckungsvermögen der Pensionsansprüche T€ 726 (Vorjahr T€ 726).

Das Deckungsvermögen zum 31.12.2021 setzt sich zusammen aus Forderungen gegen Versicherungsunternehmen (T€ 541) sowie verpfändete Geldmarktdepotbestände bzw. Bankguthaben (T€ 185). Die Bewertung der Forderungen erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwert) und der Depotbestände zum Kurswert.

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von T€ 14 wurden mit den Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (T€ 18) saldiert.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft zum 31.12.2021 setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 **T€**	**2020** **T€**
Gezeichnetes Kapital	1.023	1.023
Kapitalrücklage	12.402	12.402
Sonderrücklage gem. DMBilG	25.619	25.619
Andere Gewinnrücklagen	17.251	16.467
Jahresergebnis	839	1.058
	57.134	**56.569**

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB und nach § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von T€ 58 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:

	31.12.2021	**31.12.2020**
Angewandte Rechnungslegungsstandards	HGB	HGB
Rechnungszins	1,87%	2,30%
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€ 824 (Vorjahr T€ 782) wurden in Höhe von T€ 701 (Vorjahr T€ 688) mit dem verpfändeten Deckungsvermögen verrechnet.

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 € 58.320.

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

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit zum 31.12.2021 erfolgte mit einem Zinssatz von 0,33% (Vorjahr: 0,62%). 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€ 151 (Vorjahr T€ 301) wurde mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzsicherung von T€ 87 (Vorjahr T€ 150) 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€ 13.395 / Vorjahr: T€ 13.307) stammen aus Miet- und Pachterträgen sowie abgerechneten Betriebskosten (T€ 13.321 / Vorjahr: T€ 13.237) und aus der Betreuungstätigkeit (T€ 75 / Vorjahr: T€ 70).

2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (T€ 257 / Vorjahr: T€ 984) sind enthalten Fördermittel (T€ 42 / Vorjahr: T€ 2), Erlöse aus Erstattungen von Versicherungsschäden (T€ 103 / Vorjahr: T€ 69) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (T€ 54 / Vorjahr: T€ 54). Periodenfremde Erträge resultieren aus Zahlungseingängen auf bereits abgeschriebenen Mietforderungen (T€ 44 / Vorjahr: T€ 59).

3. Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** (T€ 6.439 / Vorjahr: T€ 5.929) enthalten neben den Betriebs– und Heizungskosten (T€ 3.697 / Vorjahr: T€ 3.433) ebenso Kosten für Instandhaltung und Gebäudeabbrüche (T€ 2.685 / Vorjahr: T€ 2.445) sowie andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (T€ 58 / Vorjahr: T€ 51).

4. Die Position **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** (T€ 3.436 / Vorjahr: T€ 3.899) enthält planmäßigen Abschreibungen i.H.v. T€ 3.377 und außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung i.H.v. T€ 58.

5. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (T€ 993 / Vorjahr: T€ 1.111) enthalten im Wesentlichen allgemeine Geschäfts-und Verwaltungskosten (T€ 385 / Vorjahr: T€ 322), periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen von Mietforderungen (T€ 63 / Vorjahr: T€ 84) sowie Aufwendungen für Unternehmenswerbung und Spenden/Sponsoring (T€ 143 / Vorjahr: T€ 154). Die Verluste aus dem Buchwertabgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 601 / Vorjahr: T€ 511) wurden mit den Erträgen aus Anlageverkäufen (T€ 253) saldiert.

6. Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** (T€ 362 / Vorjahr: T€ 405) beinhalten die Zinsleistungen für alle Darlehen und die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen T€ 18 (Vorjahr T€ 21). Die Aufwendungen wurden mit den Erträgen aus dem Deckungsvermögen verrechnet (T€ 14 / Vorjahr: T€ 15).

ANHANG für das Geschäftsjahr 2021

IV. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiterzahl

Im Jahresdurchschnitt wurden 27 Arbeitnehmer beschäftigt,

davon	4 gewerbliche Mitarbeiter 23 kaufmännische Mitarbeiter (davon 2 Mitarbeiter in der Ruhephase gemäß geschlossener Altersteilzeitvereinbarung)

Zum Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2021 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**:

Herr Schigulski, Benno (Vorsitzender)	Kaufmännischer Angestellter
Herr Einecke, Adrian (Stellvertretender Vorsitzender)	Diplom-Pädagoge
Herr Michelmann, Andreas	Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben
Frau Reinke, Elke	Elektroingenieurin
Frau Puchner, Gabriele	Lehrerin
Herr Adam, Wolfgang	Diplom-Ingenieur
Frau Selisko-Lättig, Claudia	Pflegedienstleitung
Mitglieder ohne Stimmberechtigung	
Frau Rippich, Julia	Leiterin Dezernat IV der Stadt Aschersleben
Herr Schneidewind, Michael	Leiter Dezernat I der Stadt Aschersleben

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2021 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 6 gewährt.

Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Tätigkeit der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 ist im Jahresabschluss eine Rückstellung in Höhe von T€ 23 gebildet. Außerdem wurden im Berichtsjahr für Steuerberatungsleistungen T€ 8 zurückgestellt.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Aschersleben Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2021 (T€ 839) wie folgt zu verwenden:

T€ 275	– Ausschüttung an die Gesellschafterin
T€ 564	– Einstellung in den Posten „Andere Gewinnrücklagen“.

Aschersleben, den 21.03.2022

AGW Aschersleben Gebäude– und
Wohnungsgesellschaft mbH

M. Eley
Geschäftsführer

Anlagespiegel 2021
(Angaben in Euro)

Ascherslebener
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2021	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Zuschüsse	Abgänge	31.12.2021	01.01.2021	im Geschäftsjahr	Abgang	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**314.848,93**	**21.885,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**336.734,22**	**190.678,40**	**40.091,29**	**0,00**	**230.769,69**	**105.964,53**	**124.170,53**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	154.076.978,98	260.185,98	3.497.426,79	0,00	1.311.250,29	156.523.341,46	75.372.905,63	3.065.777,61*	708.943,61	77.729.739,63	78.793.601,83	78.704.073,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.143.559,55	1.326.734,05	0,00	49.375,90	115.410,49	10.305.507,21	4.916.217,58	300.629,20	69.724,54	5.147.122,24	5.158.384,97	4.227.341,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.315.458,44	10.108,75	29.084,80	0,00	8.870,91	1.345.781,08	356.465,85	0,00	0,00	356.465,85	989.315,23	958.992,59
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.156,44	0,00	0,00	0,00	0,00	49.156,44	21.278,91	2.094,00	0,00	23.372,91	25.783,53	27.877,53
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.187,28	13.459,73	0,00	0,00	0,00	392.647,01	306.713,47	26.709,73	0,00	333.423,20	59.223,81	72.473,81
6. Anlagen im Bau	1.214.326,52	4.587.211,64	-3.412.300,36	348.300,00	0,00	2.040.937,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.040.937,80	1.214.326,52
7. Bauvorbereitungskosten	180.470,27	9.082,08	-85.126,43	0,00	0,00	104.425,92	0,00	0,00	0,00	0,00	104.425,92	180.470,27
8. Geleistete Anzahlungen	1.872,59	39.807,23	-29.084,80	0,00	0,00	12.595,02	0,00	0,00	0,00	0,00	12.595,02	1.872,59
	166.361.010,07	***6.246.589,46***	***0,00***	***397.675,90***	***1.435.531,69***	***170.774.391,94***	***80.973.581,44***	***3.395.210,54***	***778.668,15***	***83.590.123,83***	***87.184.268,11***	***85.387.428,63***
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.500,00	265.500,00
	265.500,00	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***265.500,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***265.500,00***	***265.500,00***
Anlagevermögen insgesamt	**166.941.359,00**	**6.268.474,75**	**0,00**	**397.675,90**	**1.435.531,69**	**171.376.626,16**	**81.164.259,84**	**3.435.301,83**	**778.668,15**	**83.820.893,52**	**87.555.732,64**	**85.777.099,16**
*davon außerplanmäßige Abschreibungen								58.316,00				

Verbindlichkeitenspiegel 2021
(Angaben in Euro)

Aschersleben er
Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 2 zum Anhang

Bezeichnung	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.093.936,49 *	3.694.452,17	25.399.484,32	15.649.152,53
	(28.397.244,15)	(2.416.434,12)	(25.980.810,03)	(15.487.072,32)
Erhaltene Anzahlungen	3.534.329,75	3.534.329,75	0,00	0,00
	(3.456.598,58)	(3.456.598,58)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	305.397,25	305.397,25	0,00	0,00
	(297.727,81)	(297.727,81)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.598,26	2.598,26	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.017.594,74	1.017.594,74	0,00	0,00
	(929.710,47)	(929.710,47)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	21.026,34	21.026,34	0,00	0,00
	(16.723,96)	(16.723,96)	(0,00)	(0,00)
Gesamtsumme	**33.974.882,83**	**8.575.398,51**	**25.399.484,32**	**15.649.152,53**
	(33.098.004,97)	(7.117.194,94)	(25.980.810,03)	(15.487.072,32)

* davon - Gesamtschuldnerisch mit der Stadt Aschersleben: 758.239,40 (852.788,64)
davon - Grundschuldlich: 28.335.697,09 (27.544.455,51)

Anlage II

Lagebericht 2021

Aschersiebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH
Magdeburgder Str. 28, 06449 Aschersleben

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
A Grundlagen des Unternehmens 2
Allgemeine Unternehmensangaben 2
B Rahmenbedingungen und Wirtschaftsbericht 3
1. Rahmenbedingungen 3
2. Branchenentwicklung 2021 3
... in Deutschland 3
... in Sachsen-Anhalt 4
Die Entwicklung in Aschersleben 5
2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche 7
2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung und deren Veränderung zum Vorjahr 7
2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle 7
2.3. Mietpreisentwicklung 7
2.4. Angaben zum Personalbereich 8
2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung 8
2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen 9
3. Lage des Unternehmens 10
3.1. Vermögenslage 10
3.2. Finanzlage 11
3.3. Ertragslage 11
C Prognosebericht 13
Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens 13
D Chancen– und Risikobericht 15
1. Demographischer Wandel 15
2. Forderungsausfall der Mieten 15
3. Niedrigzinsen / Fördermittel / Baukosten 15
4. COVID-19-Pandemie 16
5. Militärischer Konflikt Russland-Ukraine 16

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 31.12.2021 ein Bestand von 4.785 Vertragseinheiten bewirtschaftet. Dieser gliedert sich wie folgt auf:

	31.12.2018	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Anzahl der Wohnungseinheiten	2.933	2.915	2.921	2.884
Anzahl der Gewerbe	62	68	71	71
Anzahl der Nutzungsverträge Garagen	588	579	570	567
Anzahl der Gärten	35	35	34	33
Anzahl der PKW-Stellplätze	776	814	859	932
Anzahl der eigenen Einheiten	***4.394***	***4.411***	***4.455***	***4.487***
Anzahl der fremd verwalteten WE	149	149	224	212
Anzahl der fremd verwalteten Gewerbe	42	40	45	44
Anzahl der fremd verwalteten Garagen	36	35	37	38
Anzahl der fremd verwalteten Gärten	2	2	2	2
Anzahl der fremd verwalteten Einheiten	***229***	***226***	***308***	***296***
Gesamtbestand	**4.623**	**4.637**	**4.763**	**4.783**

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

Sanierungsgrad	**2020**		**2021**	
	Gesamt-WE	**Leer-WE**	**Gesamt-WE**	**Leer-WE**
Unsaniert	98	28	91	34
Teilsaniert	1.034	114	998	102
Vollsaniert	1.789	37	1.795	67
	2.921	**179**	**2.884**	**203**

Bauweise	**2020**		**2021**	
	Gesamt-WE	**Leer-WE**	**Gesamt-WE**	**Leer-WE**
Plattenbau	1.874	119	1.836	116
Konventionell	1.047	60	1.048	87
	2.921	**179**	**2.884**	**203**

B Rahmenbedingungen und Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Als Reaktion verhängten die Europäische Union, Großbritannien, die USA und weitere Staaten Sanktionen gegen Russland. Die Folge sind sehr stark steigende Gas- und Ölpreise sowie Verluste an den Aktienmärkten der Welt. Aufgrund der Abhängigkeit Europas von russischem Gas und Öl sind die Importe bislang nicht Bestandteil der Sanktionen. Ein Embargo hätte nochmals stärkere Auswirkungen auf die Energiepreise. Die Folgen – insbesondere hinsichtlich der Heizkosten – sind derzeit nicht abzusehen.

2. Branchenentwicklung 2021…

… in Deutschland

Zwar stand auch das Jahr 2021 unter dem Eindruck von der COVID-19-Pandemie, da es jedoch keine massiven Einschränkungen der Produktion gab, verbesserte sich auch die Wirtschaftsleistung wieder in nahezu allen Bereichen. *„Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat."* (Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes)[1]

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkliche Zuwächse. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wirtschaftswachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit einem Plus von 3,0 % etwas verhaltener aus. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück. [2]

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihren Anteil zum Bruttoinlandsprodukt zum Vorjahr leicht um 1 % steigern (Vorjahr ca. 10,8%). Die Immobilienbranche erreicht generell nur moderate Werte und ist geringen Schwankungen unterworfen. Diese Beständigkeit führte auch in den Krisenjahren 2020/2021 zu einer stabilisierenden Funktion der Gesamtwirtschaft.[3] Während das Jahr 2020 im Baugewerbe kaum Spuren hinterlassen hatte, ging hier die Wirtschaftsleistung um 0,4% leicht zurück. Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die dadurch verursachte stark anziehende Baupreisentwicklung sind die Hauptgründe und schwächten die weitere Entwicklung dieses Sektors deutlich.[4] Daher legten auch die Bauinvestitionen in 2021 nur noch um 0,5% zu – nach teilweise deutlichen Zuwächsen in den vorangegangenen fünf Jahre.[5]

---

[1] Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html, Zugriff am 06.03.2022
[2] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.3
[3] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.4
[4] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.3
[5] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.8

Der Arbeitsmarkt zeigte nach dem Coronaeinbruch noch keine Erholung, blieb aber stabil. Die Quote blieb etwa auf dem Niveau des Vorjahrs (5,8 %). Geringfügig Beschäftigte und Selbständige waren besonders von dem Einbruch betroffen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg jedoch an und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als im Jahr 2020 (1,85 Mio. Anträge - 2021 zu 2,9 Mio. Anträge - 2020).[6]

Die Lebenshaltungskosten stiegen im Dezember 2021 (gemessen an der Veränderung zum Vorjahresmonat) auf einen historischen Höchststand von 5,3%. Vor allem die Energiepreise (22,1%) haben wesentlichen Einfluss auf die Steigerung. Die Preise für Heizöl (+101,9 %) verdoppelten sich binnen Jahresfrist; ebenso erhöhten sich die Kosten für Kraftstoffe (+43,2 %), Erdgas (9,6 %) und Strom (+3,1 %) innerhalb von 12 Monaten.[7]

Wie bereits erwähnt, sind auch die Baupreise stark angestiegen - im Wohnungsneubau um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat. Im Jahresschnitt stiegen sie um 9,1%. Die weltweite Nachfrage nach Holz, Stahl und Dämmstoffen hat besonders nach dem Abflauen der Coronakrise zugelegt, so dass diese Baumaterialen sprunghaft teurer geworden sind.[8]

Obwohl die Bauinvestitionen aufgrund der genannten Umstände zurückgingen, zeigte sich der Wohnungsbau im abgelaufenen Geschäftsjahr widerstandsfähig. Er legte um 1,2% zu. Insgesamt flossen 62% der Bauinvestitionen in 2021 in den Wohnungsneubau und die Modernisierung. So sind die Steigerungen vor allem im Geschosswohnungsbau und beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu messen.[9]

Trotz der Preissteigerungen werden auch in 2022 die Wohnungsbauinvestitionen der Motor der Bauwirtschaft bleiben. Dies zeigen auch die bewilligten Baugenehmigungen für Wohnraum. Sie legten im Vergleich zum Vorjahr um 4,2% zu. Auch in den nächsten Jahren ist mit weiter steigenden Baufertigstellungen zu rechnen. Zum einen deutet dies die hohe Zahl der Baugenehmigungen an, aber auch die wachsenden Bauüberhänge. 779.000 Wohnungen wurden 2021 genehmigt, aber nicht fertiggestellt. Um die Wohnungsknappheit in den Großstädten und Ballungsräumen bundesweit zu bekämpfen, wäre ein Bau von ca. 320.000 Wohnungen pro Jahr nötig. 2022 könnte dieses Niveau erstmals erreicht werden.[10]

... in Sachsen-Anhalt

Im 1. Halbjahr 2020 ging das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 0,1% (gemessen am Vorjahreszeitraum) zurück – auf das gesamte Jahr bezogen verringerte es sich um 3,9%. Ähnlich wie auf Bundesebene zeigte sich das Baugewerbe robuster.[11]

Die Zahl der Erwerbslosen blieb in 2021 im Vorjahresvergleich konstant. Ähnlich wie im gesamtdeutschen Vergleich stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in 2021 wieder an, während geringfügige Beschäftigungsverhältnisse und Selbständige rückläufig waren.[12]

Die Einwohnerzahl verringerte sich im ersten Halbjahr 2021 (wie im Vorjahr) in Sachsen-Anhalt um etwa 8.100 Personen. Hauptursache ist das Geburtendefizit von 11.554 Personen. Dem gegenüber steht ein Wanderungsgewinn von 3.427 Personen.[13] Auf Basis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalts wird ein weiterer Rückgang der Bevölkerung prognostiziert. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang kann durch das Wanderungsgeschehen beeinflusst werden. Zwar kann dann nicht von einer Zunahme der Einwohner gespro-

---

[6] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.5
[7] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.10
[8] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.10 f.

[9] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.12
[10] Vgl. GDW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Kurzbericht", S.13 ff.
[11] Vgl. STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung Nr. 86/2021 vom 30. März 2021, Zugriff: 07.03.2022
[12] Vgl. STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 19/2022 vom 25. Januar 2022, Zugriff: 07.03.2022
[13] Vgl. STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung 320/2021 vom 06. Oktober 2021, Zugriff: 07.03.2022

chen werden – zumindest aber von einer positiveren Entwicklung. Die ungünstigste Entwicklung bis zum Jahr 2035 wird für den Landkreise Mansfeld-Südharz (-19%) und Dessau-Roßlau (-18%) prognostiziert. Für den Salzlandkreis könnte der Bevölkerungsverlust bis zu 17% betragen. Ebenfalls wird mit einem Ansteigen des Durchschnittsalters auf 49,1 Jahre in 2035 gerechnet (2019 – 47,1 Jahre).[14]

Um das Wohnen bezahlbar und zukunftsfähig zu machen, betonen beide Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt, der VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. und der VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., dass ein positives Investitionsklima in den neuen Legislaturperioden geschaffen werden muss. *„Politik und Realität müssen zueinander finden."* betonen beide Verbände. Wenn sich die Rahmenbedingungen nicht ändern, wird es künftig schwierig sein, dauerhaft günstige Mieten (bei zeitgemäßem Wohnstandard) anzubieten. Vor allem technische Auflagen beim Bau und Betrieb von Immobilien schaden dem Wohnungsmarkt.[15]

Sorgen bereiten in diesem Zusammenhang auch die stark gestiegenen Bau- und Energiepreise. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden erreichten in Sachsen-Anhalt im November 2021 ein Plus von 15,5% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Die Kosten für Strom und Gas verteuerten sich in einem bisher nicht bekannten Ausmaß. Positiv wirkt das stabile Mietpreisniveau von 5,10 €/m².

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.

Die Entwicklung in Aschersleben

Entsprechend der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt wird für die Stadt Aschersleben ein weiterer Bevölkerungsrückgang von ca. 16% bis zum Jahr 2035 erwartet. In der Vergangenheit zeigte sich jedoch glücklicherweise, dass der tatsächliche Rückgang geringer war. Auch deshalb ist eine weitere Stärkung der Kernstadt 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.

Insbesondere in der Innenstadt sind wir derzeit sehr aktiv – ein Hauptaugenmerk lag wie in den vergangenen Jahren auf der Hohen Straße. So wurden die Arbeiten in der Hohen Straße 7 abgeschlossen. Hier vereint nun der Arbeiter-Samariter-Bund e.V. den Pflegedienst und die Tagespflege. Er bietet im Herzen der Stadt ein attraktives Angebot und geht mit dieser Symbiose auf die schwierige Personalsituation ein. In der Hohen Straße 19 und 21 wurden Sicherungsarbeiten durchgeführt. Dort soll im Jahr 2022 mit der Sanierung begonnen werden.

In unserem Bauprojekt „Vor dem Wassertor" konnte der mittlere Wohnbereich fertiggestellt werden. An dieser Stelle wurde erstmals der Versuch unternommen, eine weitestgehend CO_2-neutrale Energieversorgung herzurichten. Erreicht werden wird dies mit einer Photovoltaikanlage und dem Heizen mit Strom über leistungsfähige Wärmepumpen. Damit ist auch eine ca. 50%ige autarke Energieversorgung möglich. Aufgrund der Planungssicherheit bei der Energieversorgung haben wir in diesem Bereich Pauschalmietverträge abgeschlossen, in welchen wir für fünf Jahre die festgesetzte Inklusivmiete garantieren wollen.

---

[14] Vgl. 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, S. 2 ff.
[15] Vgl. Pressemeldung „Wohnen muss bezahlbar bleiben", VdW/VdWg Sachsen-Anhalt am 25.01.2022

Das Projekt „Kopernikusstraße 10-16“ begann ebenfalls im Jahr 2021 mit dem Teilrückbau des Gebäudes. Die hier entstehenden Wohnungen sollen einem noch höheren energieeinsparende Standard entsprechen als im Projekt „Vor dem Wassertor“. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

Die Gestaltung dieses zentrumsnahen Wohnquartiers wird uns in den nächsten Jahren weiter begleiten. So sollen auch die Gebäude „Kopernikusstraße 2-8“ und „Keplerstraße 4-10“ in ähnlicher Art und Weise zukunftsorientiert saniert werden. Hauptziel bleibt, 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 nachhaltige Lösungen umzusetzen.

2. Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche

2.1. Ergebnis der Hausbewirtschaftung und deren Veränderung zum Vorjahr

	2020	2021	Veränderung
Sollmiete (Grundmiete), Gebühren, Pachten	10.047,5 T€	10.121,7 T€	74,2 T€
Soll – Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung	3.456,6 T€	3.534,3 T€	77,7 T€
Miet- und sonstige Erlösschmälerungen	-313,4 T€	-347,5 T€	-34,1 T€
Gesamt	**13.190,7 T€**	**13.308,5T€**	**117,8 T€**

Die dargestellten Beträge entsprechen den tatsächlichen Sollstellungen in der Mietenbuchhaltung.

2.2. Entwicklung der Leerstände und der Erlösausfälle

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 %)
Leerstand per 31.12.2020	179 WE	davon	78 WE vermietbar	(44 %)
			101 WE nicht vermietbar	(56 %)
Leerstand per 31.12.2021	203 WE	davon	127 WE vermietbar	(63 %)
			76 WE nicht vermietbar	(37 %)

Die nicht vermietbaren Wohnungen (76 WE) gliedern sich wie folgt auf:

Sanierung:	58 WE
Verkauf:	18 WE

Erlösausfälle bei vorübergehendem Leerstand:

2017	240 T€
2018	234 T€
2019	258 T€
2020	313 T€
2021	347 T€

2.3. Mietpreisentwicklung

Auf Basis der Sollmieten des vermietbaren Bestandes für Wohnungen und Gewerberäume, weisen wir zum Stichtag 31.12.2021 eine Miete in Höhe von 4,71 €/m² Wohn- und Nutzfläche aus.

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.

Auch 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. Aber auch energetische Sanierungen nach der

neusten Energieeinsparverordnung unter Einbindung moderner Heiz- und Warmwassersysteme – mit dem Fokus einer klimapositiven Entwicklung – werden immer bedeutsamer.

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

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Personalbestands im Vergleich der letzten fünf Jahre:

	Angestellte	Auszubildende	Verwaltung	Handwerker
2017	25 (23)	3 (3)	28 (26)	5 (5)
2018	27 (25)	1 (1)	28 (26)	5 (5)
2019	26 (25)	1 (1)	27 (26)	4 (4)
2020	24 (23)	2 (2)	26 (25)	4 (4)
2021	23 (21)	2 (2)	25 (24)	4 (4)

( ) aktiv Beschäftigte

Zum Stichtag 31.12.2021 waren 27 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) beschäftigt, davon zwei in Teilzeit. Zwei Mitarbeiter befanden sich in der Ruhephase entsprechend der Altersteilzeitvereinbarung.

2.5. Bautätigkeit in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

	Neubau	Instandsetzung / Modernisierung	Instandhaltung / Freiflächen-gestaltung	Gesamt
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€	7.108 T€
2020	-	3.294 T€	2.429 T€	5.723 T€
2021	2.182 T€	2.633 T€	2.490 T€	7.305 T€

Zusätzlich wurden 9 T€ (Vorjahr: 102 T€) in die Vorbereitung zukünftiger Baumaßnahmen investiert.

Etwa 178 Millionen Euro wurden seit 1991 in Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Im Jahr 2021 konnte das Bauteil 5 vom Neubauprojekt „Vor dem Wassertor 19a“ fertiggestellt werden. Außerdem wurde die Baumaßnahme „Vor dem Hohen Tor 3“ im Wesentlichen abgeschlossen. Weitere Investitionen erfolgten in die Projekte „Liebenwahnscher Plan 11“, „Kopernikusstraße 10-16“, „Großer Halken 4“ und „Hohe Straße 21“.

Neben Darlehen und Eigenmitteln erfolgte die Finanzierung unserer Investitionstätigkeiten in den vergangenen Jahren auch durch Fördermittel und Baukostenzuschüsse in nicht unerheblichem Ausmaß. Ebenfalls wurden uns durch die Aufnahme von KfW-Darlehen für die energieeffiziente Sanierung unserer Wohngebäude in den vergangenen Jahren Tilgungszuschüsse gewährt.

Im Folgenden eine Darstellung der letzten fünf Geschäftsjahre:

	Baukostenzuschüsse	Zuschüsse für Abbruch/Aufwertung	Tilgungszuschüsse (KfW)
2017	800 T€	6 T€	102 T€
2018	809 T€	0 T€	53 T€
2019	1.109 T€	0 T€	0 T€
2020	507 T€	0 T€	188 T€
2021	408 T€*	33 T€	0 T€

*davon 10 T€ in den Abgängen ausgewiesen

Insgesamt wurden uns in den Jahren 1990 – 2020 Fördermittel (Baukostenzuschüsse, Investitionszulage) in Höhe von 14,7 Millionen Euro und Abbruch- und Aufwertungsmittel im Rahmen Stadtumbau-Ost in Höhe von 4,3 Millionen Euro bewilligt.

2.6. Fremdverwaltung für andere Eigentumsformen

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen	153	149	149	224	212
Gewerbe	44	42	40	45	44
Gärten	2	2	2	2	2
Nutzungsverträge Garagen	37	36	35	37	38
Gesamt	**236**	**229**	**226**	**308**	**296**

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.

Neben der Fremdverwaltung wollen wir uns auch verstärkt in den Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung engagieren. Personelle Veränderungen und Umstrukturierungen in der Aufbau- und Ablauforganisation im Jahr 2022 sollen hierfür die Ressourcen bereitstellen.

3. Lage des Unternehmens

3.1. Vermögenslage

	31.12.2017 T€	31.12.2018 T€	31.12.2019 T€	31.12.2020 T€	31.12.2021 T€
AKTIVA					
Anlagevermögen	81.920	85.054	86.745	85.777	87.555
Umlaufvermögen	4.536	4.148	3.874	5.353	4.788
Rechnungsabgrenzungs-posten	3	8	5	2	6
Aktiver Unterschiedsbetrag	109	86	41	38	25
Gesamtvermögen	**86.568**	**89.296**	**90.665**	**91.170**	**92.374**
PASSIVA					
Eigenkapital	54.552	55.245	55.786	56.569	57.134
Sonderposten Inv.-zulage	1.216	1.161	1.107	1.053	999
Rückstellungen					
- langfristig	0	47	70	94	123
- mittel- und kurzfristig	285	258	316	356	144
Verbindlichkeiten					
- langfristig	12.939	15.230	16.354	15.487	15.649
- mittel- und kurzfristig	17.576	17.355	17.032	17.611	18.325
Gesamtkapital	**86.568**	**89.296**	**90.665**	**91.170**	**92.374**

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten nachhaltige Investitionen für Wohn- und Geschäftsbauten i.H.v. 4.814 T€ (Vorjahr: 3.294 T€). Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 3.377 T€ (Vorjahr: 3.349 T€). Das Objekt „Vor dem Steintor 2" wurde wegen dauerhaftem Leerstand um 58 T€ abgewertet.

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

Die kurzfristige Liquidität 1. und 2. Grades ergab eine Unterdeckung von 487 T€. Dies ist jedoch der verzögerten Auszahlung eines für 2021 geplanten Darlehens i.H.v. 750 T€ geschuldet. Die Valutierung erfolgte am 09.02.2022.

Ausgewählte Bilanzkennziffern

	2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote	64,4 %	63,2 %	62,7 %	63,2 %	62,9 %
Buchwert / m² Wohnfläche	460 €	473 €	473 €	464 €	470 €
Verschuldung / m² Wohnfläche	153 €	164 €	171 €	168 €	174 €

3.2. Finanzlage

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

Ausgewählte Kennziffern der Finanzlage

	2017	2018	2019	2020	2021
Zinsaufwand / m² Gesamtfläche	3,96 €	3,61 €	2,47 €	2,15 €	1,98 €
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete	7,6 %	6,8 %	4,5 %	3,9 %	3,5 %
Planmäßiger Kapitaldienst in Relation zur Sollmiete	34,9 %	35,2 %	30,0 %	30,2 %	28,5 %
Fremdkapitalkostensatz	2,7 %	2,3 %	1,5 %	1,4 %	1,2 %

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

3.3. Ertragslage

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Gesamtleistung und sonstige betriebliche Erträge	12.885	13.280	13.478	14.404	13.928
Instandhaltung, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung, Grundsteuern	5.516	5.948	5.553	6.162	6.682
Personalaufwand	1.566	1.734	1.762	1.697	1.532
Abschreibungen	3.046	3.278	4.113	3.899	3.436
Sonstige betriebliche Aufwendungen	696	652	676	1.111	993
Zinsen und ähnliche Erträge	2	4	9	3	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	715	670	482	405	363
Steuern vom Einkommen und Ertrag	38	34	86	75	84
Gewinn (+); Verlust (-)	**+1.310**	**+968**	**+815**	**+1.058**	**+839**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf 13.321 T€ (Vorjahr: 13.237 T€). Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung erhöhten sich leicht auf 2.490 T€. Zukünftig wird sich diese Position weiterhin auf hohem Niveau bewegen – Hauptgrund ist die sogenannte 2. Sanierungswelle. Viele Bestandsgebäude, welche in den 1990'er Jahren saniert wurden, zeigen mehr und mehr einen erhöhten Bedarf an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht aktivierungsfähig sind.

Aufgrund des Teilrückbaus der Kopernikusstraße 10-16 erhöhten sich die Aufwendungen für Gebäudeabbrüche um 178 T€ auf 195 T€. Auch die Betriebskostenaufwendungen sind um 265 T€ auf 3.697 T€ gestiegen. Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten wird sich diese Position im Jahr 2022 voraussichtlich nochmals deutlich erhöhen.

Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich leicht um 29 T€ auf 3.378 T€. Außerdem erfolgte die Abwertung des Objektes „Vor dem Steintor 2“ (58 T€).

Ausgewählte Ertragskennziffern

	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Leerstandsquote	7,20 %	5,39 %	4,94 %	6,13 %	7,03 %
Wiedervermietungsquote	1,09	1,12	0,97	0,93	0,81
Kosten der Instandhaltung / m² Gesamtfläche	11,86 €	14,20 €	10,47 €	13,48 €	13,90 €

C Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

In der „Hohen Straße 7“ konnte der Arbeiter-Samariter-Bund e.V. nach der Sanierung auch das zweite Obergeschoss beziehen. Der Hofbereich des Areals „Hohe Straße 6/7“ wurde aufgewertet und ein Aufzug, welcher zu beiden Gebäuden einen barrierearmen Zugang ermöglicht, wurde fertiggestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite begannen in 2021 die Sicherungsarbeiten an den Häusern „Hohe Straße 19“ und „Hohe Straße 21“. Beide Objekte sollen im Jahr 2022 saniert werden. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 (Hohe Straße 19) bzw. für das Jahr 2023 (Hohe Straße 21) geplant. Um das Quartier rund um diese beiden Gebäude zu vervollständigen, erwarben wir Anfang 2022 das Haus „Hohe Straße 17a“. Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist bereits saniert und voll vermietet.

Die im Jahr 2020 begonnen Bauprojekte „Großer Halken 4“, „Vor dem Hohen Tor 3“ und „Vor dem Wassertor 19a“ konnten in 2021 teilweise fertiggestellt und die Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Für das Vorhaben „Vor dem Wassertor 19a“ ist für 2022 noch die Komplettierung des Neubaus vorgesehen. Nach der darauffolgenden Gestaltung der Freiflächen kann dieses Wohnquartier im Jahr 2022 abgeschlossen werden.

Im „Quartier I“ (Staßfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße) arbeiteten wir weiterhin an einer familienfreundlichen, aber auch altersgerechten Struktur der Wohngebäude. So werden Grünflächen und Spielplätze vorgesehen und Treffpunkte für Seniorennachmittage oder Bars und Cafés für kurzweilige Aufenthalte. Das Mehrgenerationenwohnen soll fester Bestandteil der Stadtentwicklung in diesem Wohngebiet werden. Anfang 2021 erfolgte der Rückbau des ersten Wohnblocks „Kopernikusstraße 10-16“. Aufgrund des neuen technischen Nutzungsansatzes konnte hier erst im März 2022 mit dem Rohbau begonnen werden. Die Fertigstellung ist nunmehr für Anfang 2023 vorgesehen. An dieser Stelle entstehen zeitgemäß sanierte und individuell zugeschnittene Wohnformen – verbunden mit einem umfassenden Konzept zur Einsparung von Energie. So soll durch eine Photovoltaikanlage ca. 60% des Stromverbrauchs im Gebäude abdecken. Die Beheizung wird ausschließlich über Strom erfolgen. Außerdem ist geplant, die Mieten pauschal zu vereinbaren und für einen bestimmten Zeitraum festzuschreiben.

Für das Jahr 2022 planen wir Investitionen in unseren Bestand von insgesamt 8,3 Mio Euro sowie für Grundstücksankäufe 0,7 Mio Euro. Zusätzlich werden 2,5 Mio. Euro für die laufende Instandhaltung der Wohnungen und Quartiersinstandsetzungen ausgegeben.

Um gut sanierten Wohnraum anzubieten sind Mietpreisanpassungen unumgänglich. Wir werden weiterhin in unseren Beständen die Mieten mit Augenmaß anpassen.

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 unter 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 wesentlichen Kennzahlen zeigen die ausgezeichnete wirtschaftliche Lage der AGW. Wir konnten im Berichtsjahr unseren Umsatz steigern. Dennoch verzeichnen wir vermehrt einen Anstieg des Leerstandes – insbesondere im Plattenbau in den oberen Etagen (4./5. Obergeschoss) und Wohnungen ohne Balkon. Um diese Wohnungen wieder attraktiv herzurichten, bedarf es visionärer Ideen und Umsetzungen. Abhängig von den umsetzbaren Möglichkeiten werden wir einzelne Wohnungen individuell sanieren, um auch den steigenden Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden.

Aufgrund der stabilen Entwicklung rechnen wir für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 959 T€. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden wir voraussichtlich wieder leicht steigern können und nach unseren Berechnungen bei ca. 13.500 T€ liegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

D Chancen– und Risikobericht

1. Demographischer Wandel

Die (prognostizierte) demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt und demzufolge auch in Aschersleben stellt mittel- und langfristig ein Risiko hinsichtlich der Leerstandsentwicklung dar.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der Innenstadt. Die Vorbereitungen für umfassende Sanierungen im Zentrum Aschersiebens, 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.

Die zentrumsnahen Wohnquartiere, wie das „Quartier I" im Bereich „Staßfurter Höhe/Keplerstraße/Kopernikusstraße" werden dabei nicht vergessen. 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.

Vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise verlagert sich der Fokus zusehends auf die Energieeinsparung bzw. auf die Suche nach Modellen, welche stabile Mietpreise und Nebenkosten gewährleisten können. Das Pilotprojekt „Kopernikusstraße 12-16" soll hier wegweisend sein. Es ist geplant, das Objekt ausschließlich mit Strom zu beheizen. Dieser wiederum wird zu einem sehr hohen Anteil aus einer Photovoltaikanlage gewonnen, welche auf bzw. am Gebäude installiert wird. Mittels eine über einen bestimmten Zeitraum festgeschriebenen Pauschalmiete wollen wir damit zeigen, dass es möglich ist, individuelles Wohnen und stabile Mietpreise zu vereinen. Dabei steht der Einsatz von Low-Tech-Lösungen im Vordergrund, um steigenden Wartungskosten entgegen zu wirken.

Wir setzen 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.

2. Forderungsausfall der Mieten

Durch ein konsequentes und nachhaltiges Forderungsmanagement bewegt sich unser Forderungsausfall der Mieten auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau. Eine zeitnahe Reaktion auf Mietausfälle und die umgehende Durchführung von gerichtlichen Maßnahmen und Zwangsvollstreckungen tragen dazu bei, steigenden Mietschulden entgegenzuwirken. Etwa 28% der gesamten Mietforderungen betreffen wohnhafte Mieter (68 T€ von 239 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.

3. Niedrigzinsen / Fördermittel / Baukosten

Die aktuell noch anhaltende Niedrigzinsphase und unser sehr gutes Rating der Banken geben uns die Möglichkeit, Darlehen frühzeitig zinsoptimiert zu prolongieren. Das zeigt auch der stetige Rückgang unseres durchschnittlichen Fremdkapitalkostenzinssatzes von 3,1% in 2016 auf 1,2% in 2021. 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 2021 konnten wir so planmäßig 2.535 TEUR zurückzahlen. Darüber hinaus behalten wir uns bei einigen Darlehen Sondertilgungsoptionen vor, um überschüssige Liquidität zur Entschuldung zu nutzen. Dies geschah in 2021 in Höhe von 100 TEUR.

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.

Wie in Teil A erwähnt, steigen die Baukosten weiter an. 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.

4. COVID-19-Pandemie

Der befürchtete Anstieg der Mietforderungen in den Jahren 2020/2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen in der Wirtschaft blieb aus. Es gab bei uns auch keine Gewerbetreibenden, welche sich auf §313 BGB berufen (Störung der Geschäftsgrundlage) und eine Anpassung oder Auflösung des Mietvertrages verlangt haben.

Damit bleibt zu hoffen, dass es mit Auslaufen der Anpassungen des Infektionsschutzgesetzes im Zuge der COVID-19_Pandemie am 20.03.2022 auch keine wirtschaftlichen Beschränkungen mehr geben wird.

5. Militärischer Konflikt Russland-Ukraine

Der Zeitraum der Erstellung des Jahresabschlusses (Ende Februar/Anfang März 2022) ist geprägt durch die schwerste geopolitische Krise seit dem zweiten Weltkrieg: Am 24.02.2022 ist es zu einem militärischen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine gekommen, welcher gegenwärtig noch anhält. Gegen Russland wurden seitdem schwere wirtschaftliche Sanktionen von der Europäischen Union, USA und weiteren Ländern verhängt. Diese haben zum Ziel, Russland wirtschaftlich zu isolieren und vom Handel auszuschließen. Die russischen Gas-, Öl und Kohleimporte wurden bislang ausdrücklich davon ausgenommen. Im Rahmen dieser Entwicklung kam es zu schweren wirtschaftlichen Verwerfungen, welche die Energiepreise extrem stark ansteigen ließ. Deutschland deckt etwa 50% seines Erdgasverbrauches aus russischen Importen. Die Folgen eines Embargos sind derzeit nicht absehbar.

Bereits seit Oktober 2021 erlebten wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Es erscheint jedoch schlüssig, dass es zu weiteren drastischen Preissteigerungen auf dem Energiemarkt kommen wird. Diese Entwicklung belastet alle Wohnungsunternehmen, da zunehmend die Heiz- und Betriebskosten der Mieter erheblich ansteigen. Als Folge könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere von Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Unsere Pilotprojekte, bei denen wir einen hohen solaren Anteil für die Bewirtschaftung der Wohnungen erzielen, sind somit der richtige Ansatz um weitestgehend stabile Warmmieten und Kosten für unsere Mieter gewährleisten zu können.

Aschersleben, 21.03.2022

M. Eley

Geschäftsführer

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses nach den Angaben des Unternehmens

Bilanz zum 31.12.2021

A K T I V A

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

	€	105.964,53
Vorjahr	€	124.170,53

	2021 €	2020 €
Anschaffungskosten 1. Januar	314.848,93	256.665,83
Zugang	21.885,29	58.183,10
	336.734,22	314.848,93
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-190.678,40	-149.795,30
im Geschäftsjahr	-40.091,29	-40.883,10
kumuliert zum 31. Dezember	-230.769,69	-190.678,40
Buchwert 31. Dezember	105.964,53	124.170,53

Der Zugang (€ 21.885,29) entfällt auf die Neukonzeption des Internetzuganges der Gesellschaft.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	€	78.793.601,83
Vorjahr	€	78.704.073,35

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar	154.076.978,98	151.656.343,41
Zugänge	260.185,98	288.816,73
Abgänge	-1.311.250,29	-695.153,92
Umbuchungszugänge	3.497.426,79	2.844.972,76
Zuschüsse	0,00	-18.000,00
	156.523.341,46	154.076.978,98
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-75.372.905,63	-71.851.455,80
im Geschäftsjahr	-3.065.777,61	-3.543.462,17
auf Abgänge	708.943,61	22.012,34
kumuliert zum 31. Dezember	-77.729.739,63	-75.372.905,63
Buchwert 31. Dezember	78.793.601,83	78.704.073,35

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Grundstückskosten	9.091.626,35	9.106.735,31
Gebäudekosten	69.701.973,97	69.597.336,53
Pkw-Stellplätze	1,51	1,51
	78.793.601,83	78.704.073,35

Die Zugänge (€ 260.185,98) entfallen auf den Kauf diverser Grundstücke (€ 45.546,83) sowie auf Herstellungskosten für diverse Objekte (€ 214.639,15).

Die Abgänge (€ 1.311.250,29) entfallen auf den Verkauf diverser Grundstücke mit einem Buchwertabgang in Höhe von € 223.723,12, auf den Abriss mehrerer Objekte mit einem Buchwertabgang von € 368.583,56 sowie auf einen erhaltenen Zuschuss in Höhe von € 10.000,00, welche ebenfalls aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt wurden. Aus den Grundstücksverkäufen entstand ein saldierter Buchgewinn in Höhe von € 19.276,88.

Die Umbuchungszugänge (€ 3.497.426,79) entfallen auf drei Objekte (Vor dem Wassertor 19a, Hopfenmarkt 21/Großer Halken 4 und Vor dem Hohem Tor 3). Die Umbuchungen erfolgten aus dem Posten "Anlagen im Bau".

Die Abschreibungen (€ 3.065.777,61) entfallen in Höhe von € 3.007.461,61 auf planmäßige Abschreibungen und in Höhe von € 58.316,00 (Vorjahr: € 550.000,00) auf außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von dauerhafter Wertminderung von Gebäuden.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

	€	5.158.384,97
Vorjahr	€	4.227.341,97

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar	9.143.559,55	8.228.891,54
Zugänge	1.326.734,05	881.349,29
Abgänge	-115.410,49	-26.906,00
Umbuchungszugänge	0,00	110.224,72
Zuschüsse	-49.375,90	-50.000,00
	10.305.507,21	9.143.559,55
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-4.916.217,58	-4.633.847,28
im Geschäftsjahr	-300.629,20	-282.370,30
auf Abgänge	69.724,54	0,00
kumuliert zum 31. Dezember	-5.147.122,24	-4.916.217,58
Buchwert 31. Dezember	5.158.384,97	4.227.341,97

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Grundstücke	779.032,44	706.041,44
Gebäudekosten	4.148.917,51	3.277.772,51
Garagen/Pkw-Stellplätze	230.435,02	243.528,02
	5.158.384,97	4.227.341,97

Die Zugänge (€ 1.326.734,05) entfallen im Wesentlichen auf Herstellungskosten für die Objekte Hohe Straße 6 und 7 (€ 586.456,25) sowie auf den Kauf des Objektes Holzmarkt 4 (€ 740.277,80).

Die Abgänge (€ 115.410,49) entfallen auf ein Abrissobjekt sowie auf erhaltene Fördermittel für ein fertig gestelltes Objekt aus Vorjahren, welche aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt wurden. Aus dem Abgang ergab sich ein Buchverlust in Höhe von € 1,00.

Die Zuschüsse (€ 49.375,90) wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Abschreibungen (€ 300.629,20) entfallen auf planmäßige Abschreibungen. Im Berichtsjahr erfolgten wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund von dauerhafter Wertminderung von Gebäuden.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	€	989.315,23
Vorjahr	€	958.992,59

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar	1.315.458,44	1.346.661,98
Zugang	10.108,75	0,00
Abgang	-8.870,91	-70.805,46
Umbuchungszugang	29.084,80	39.601,92
	1.345.781,08	1.315.458,44
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-356.465,85	-356.465,85
kumuliert zum 31. Dezember	-356.465,85	-356.465,85
Buchwert 31. Dezember	989.315,23	958.992,59

Der Zugang (€ 10.108,75) entfällt auf das Grundstück Große Haken 8 in Aschersleben.

Der Abgang (€ 8.870,91) entfällt auf einen Grundstücksverkauf. Aus dem Verkauf des Objektes entstand ein Buchgewinn in Höhe von € 1.539,09.

Der Umbuchungszugang (€ 29.084,80) aus dem Posten "Geleistete Anzahlungen" entfällt auf ein Grundstück.

Technische Anlagen und Maschinen

	€	25.783,53
Vorjahr	€	27.877,53

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar/31. Dezember	49.156,44	49.156,44
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-21.278,91	-19.183,91
im Geschäftsjahr	-2.094,00	-2.095,00
kumuliert zum 31. Dezember	-23.372,91	-21.278,91
Buchwert 31. Dezember	25.783,53	27.877,53

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	€	59.223,81
Vorjahr	€	72.473,81

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar	379.187,28	364.454,46
Zugänge	13.459,73	14.732,82
	392.647,01	379.187,28
Abschreibungen		
kumuliert zum 1. Januar	-306.713,47	-277.063,65
im Geschäftsjahr	-26.709,73	-29.649,82
kumuliert zum 31. Dezember	-333.423,20	-306.713,47
Buchwert 31. Dezember	59.223,81	72.473,81

Die Zugänge (€ 13.459,73) entfallen in Höhe von € 10.711,86 auf Geschäfts- und EDV-ausstattung und in Höhe von € 2.747,87 auf geringwertige Anlagegüter.

Anlagen im Bau

	€	2.040.937,80
Vorjahr	€	1.214.326,52

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar	1.214.326,52	1.576.027,13
Zugänge	4.587.211,64	2.701.249,93
Umbuchungszugänge	85.126,43	78.720,81
Umbuchungsabgänge	-3.497.426,79	-2.775.575,98
Zuschüsse	-348.300,00	-366.095,37
Buchwert 31. Dezember	2.040.937,80	1.214.326,52

Die Anlagen im Bau zum 31. Dezember 2021 setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Kopernikusstraße 10-16	622.849,59
Vor dem Wassertor 19a (BT6)	284.278,47
Hinterbreite 5-7	68.384,94
Hohe Straße 19	88.429,98
Liebenwahnschen Plan 11	270.333,87
Klosterhof 5	68.797,49
Vor dem Hohem Tor 3	637.863,46
	2.040.937,80

Die Zugänge (€ 4.587.211,64) entfallen auf die Objekte Kopernikusstraße 10-16, Vor dem Wassertor 19a (BT5), Vor dem Wassertor 19a (BT6), Hopfenmarkt 21/Großer Halken 4, Hinterbreite 5-7, Hohe Straße 19, Liebenwahnschen Plan 11, Klosterhof 5, Hohe Straße 21 sowie Vor dem Hohen Tor 3.

Die Umbuchungszugänge (€ 85.126,43) entfallen auf die Objekte Hinterbreite 5-7, Hohe Straße 19, Liebenwahnschen Plan 11 sowie Klosterhof 5 aus dem Posten "Bauvorbereitungsposten".

Die Umbuchungsabgänge (€ 3.497.426,79) entfallen auf die Objekte Vor dem Wassertor 19a (BT5), Hopfenmarkt 21/Großer Halken 4 und Vor dem Hohen Tor 3 in den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Die Zuschüsse (€ 348.300,00) wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt.

Bauvorbereitungskosten

	€	104.425,92
Vorjahr	€	180.470,27

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar	180.470,27	157.057,00
Zugänge	9.082,08	102.134,08
Umbuchungsabgänge	-85.126,43	-78.720,81
Buchwert 31. Dezember	104.425,92	180.470,27

Die Zugänge (€ 9.082,08) betreffen Planungsleistungen für Neubaumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen für zwei Objekte.

Die Umbuchungsabgänge (€ 85.126,43) entfallen auf die Objekte Hinterbreite 5-7, Hohe Straße 19, Liebenwahnschen Plan 11 sowie Klosterhof 5 in den Posten "Anlagen im Bau".

Geleistete Anzahlungen

	€	12.595,02
Vorjahr	€	1.872,59

	2021 €	2020 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar	1.872,59	131.991,05
Zugänge	39.807,23	89.104,96
Umbuchungsabgänge	-29.084,80	-219.223,42
Buchwert 31. Dezember	12.595,02	1.872,59

Die Zugänge (€ 39.807,23) betreffen Kaufpreiszahlungen und Erwerbsnebenkosten für drei Grundstücke. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgt im Jahr 2022.

Die Umbuchungsabgänge (€ 29.084,80) für ein Grundstücke entfällt auf den Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten".

Finanzanlagen

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 € 25.000,00 zahlte die Gesellschaft € 240.500,00 in die Kapitalrücklage.

Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	€	3.738.612,63
	Vorjahr €	3.463.665,14

Der Posten betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021. Bei der Aktivierung der unfertigen Leistungen hat die Gesellschaft einen Abschlag in Höhe von € 151.000,00 für leerstandsbedingte nicht abrechenbare Betriebskosten vorgenommen. Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von € 3.534.329,75 gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	151.224,37
	Vorjahr €	137.566,58

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Forderungen aus Vermietung (Wohnraum/Gewerbe)	239.224,37	201.877,63
Forderungen - sonstige Mietverträge	0,00	9.688,95
Pauschalwertberichtigungen	-88.000,00	-74.000,00
	151.224,37	137.566,58

Im Geschäftsjahr 2021 wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von € 62.976,88 (Vorjahr: € 83.832,83) abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände

	€	166.617,79
Vorjahr	€	108.428,64

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Forderungen aus Rückdeckungsversicherung	139.927,87	104.366,80
Sonstige Vermögensgegenstände	26.689,92	4.061,84
	166.617,79	108.428,64

Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere

	€	0,00
Vorjahr	€	0,00

Ausgewiesen werden Wertpapiere, die der Refinanzierung von Pensionsverpflichtungen dienen. Der Bestand zum 31. Dezember 2021 in Höhe von € 78.205,77 wurde mit der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen verrechnet, da die Ansprüche an den Pensionsberechtigten verpfändet wurden.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	€	592.575,17
Vorjahr	€	1.592.002,61

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Kassenbestand und Postwertzeichen	1.064,84	1.255,66
Bankguthaben	591.510,33	1.590.746,95
	592.575,17	1.592.002,61

Bausparguthaben

	€	138.722,50
Vorjahr	€	50.591,74

Rechnungsabgrenzungsposten

	€	5.953,54
Vorjahr	€	2.312,46

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Wartungskosten, Versicherungsbeiträge sowie Kfz-Steuer für das Geschäftsjahr 2022.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

	€	24.725,96
Vorjahr	€	38.379,68

	2021 €	2020 €
Deckungsvermögen	726.063,96	726.250,68
Pensionsverpflichtung	-701.338,00	-687.871,00
	24.725,96	38.379,68

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt nach dem Teilwertverfahren. Trendannahmen hinsichtlich zukünftiger Gehalts- und Rentenentwicklungen wurden berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die "Richttafeln 2018G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinssatz von 1,87 % zugrunde gelegt.

Eine Saldierung der Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen sowie der Depot- bzw. Bankguthaben mit den Pensionsverpflichtungen erfolgte aufgrund der Abtretung/Verpfändung an die Pensionsberechtigten (Deckungsvermögen nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB).

P A S S I V A

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital		€	1.022.600,00
	Vorjahr	€	1.022.600,00
Kapitalrücklage		€	12.401.953,85
	Vorjahr	€	12.401.953,85

Gewinnrücklagen

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		€	25.619.042,21
	Vorjahr	€	25.619.042,21
Andere Gewinnrücklagen		€	17.250.629,96
	Vorjahr	€	16.467.145,83

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 14. Oktober 2021 erfolgte eine Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 (€ 1.058.484,13) in Höhe von € 275.000,00 an die Gesellschafterin. Der nach der Ausschüttung verbleibende Restbetrag in Höhe von € 783.484,13 wurde in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Jahresüberschuss		€	839.195,14
	Vorjahr	€	1.058.484,13
Sonderposten für Investitionszulagen		€	999.335,61
	Vorjahr	€	1.053.353,72

Die erhaltenen Investitionszulagen werden über die Nutzungsdauer der begünstigsten Investitionen aufgelöst. Der jährliche Auflösungbetrag in Höhe von € 54.018,11 wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

	€	122.343,00
Vorjahr	€	94.028,00

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt nach dem Teilwertverfahren. Trendannahmen hinsichtlich zukünftiger Gehalts- und Rentenentwicklungen wurden berücksichtigt. Als biometrische Rechnungsgrundlage wurden die "Richttafeln 2018G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinssatz von 1,87 % zugrunde gelegt.

Zur Finanzierung der Pensionszusagen wurden Rückdeckungversicherungen 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 "Aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung".

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

Die Zuführung zu den Pensionszusagen beinhaltet in Höhe von € 16.693,00 die Aufzinsung des Pensionsanspruches.

Steuerrückstellungen

	€	0,00
Vorjahr	€	124.982,30

	01.01.2021 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2021 €
Gewerbesteuer 2019	41.000,00	39.521,30	1.478,70	0,00	0,00
Gewerbesteuer 2020	35.000,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00
Körperschaftsteuer 2019	26.123,94	25.493,02	630,92	0,00	0,00
Körperschaftsteuer 2020	22.858,36	22.858,36	0,00	0,00	0,00
	124.982,30	122.872,68	2.109,62	0,00	0,00

Sonstige Rückstellungen

	€	144.182,00
Vorjahr	€	230.451,00

	01.01.202 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2021 €
Altersteilzeit-verpflichtungen	300.701,00	44.897,00	113.392,00	9.020,00	151.432,00
abzüglich Deckungsvermögen	-150.000,00	0,00	0,00	0,00	-87.000,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	45.000,00	22.858,19	0,00	22.858,19	45.000,00
Aufbewahrungsver-pflichtungen	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Außenprüfung	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
	230.451,00	67.755,19	113.392,00	31.878,19	144.182,00

Die Rückstellung für Alterszeilzeitverpflichtungen umfasst die Barwerte für den Erfüllungsstand, die Aufstockungszahlungen und den Sonderbeitrag zur gesetzlichen Rentenversicherung für insgesamt zwei bestehende Altersteilzeitverträge nach dem Blockmodell.

Die Bewertung erfolgte unter Verwendung eines Zinssatzes von 0,33 % eines Gehaltstrends von 2,0 % sowie den "Richttafeln 2018G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Die Rückstellungen wurden mit dem Wertguthaben aus der Insolvenzsicherung nach § 8a Altersteilzeitgesetz (€ 87.000,00) verrechnet (Deckungsvermögen).

Die Auflösung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgte gegen die Personalaufwendungen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€	29.093.936,49
Vorjahr	€	28.397.244,15

	2021 €	2020 €
Freie Kapitalmarktmittel	22.634.662,07	21.566.090,85
KFW-Darlehen	5.539.734,04	5.978.364,66
Altschulden	758.239,40	852.788,64
Kontokorrentkredit	161.300,98	0,00
	29.093.936,49	28.397.244,15

	€	€
Stand 1. Januar 2021		28.397.244,15
Zugang		3.170.000,00
Kontokorrentkredit		161.300,98
Tilgung		
planmäßig	-2.534.608,64	
außerplanmäßig	-100.000,00	-2.634.608,64
Stand 31. Dezember 2021		29.093.936,49

Die Darlehensaufnahmen betreffen Darlehen zur Modernisierung, Sanierung und Neubau von Wohngrundstücken.

Erhaltene Anzahlungen

	€	3.534.329,75
Vorjahr	€	3.456.598,58

	2021 €	2020 €
Betriebskosten	1.867.255,54	1.856.933,10
Heiz- und Warmwasserkosten	1.667.074,21	1.599.665,48
	3.534.329,75	3.456.598,58

Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€	305.397,25
Vorjahr	€	297.727,81

Die Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen aus vorausgezahlten Mieten (Januar 2022) sowie Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen zusammen.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

	€	1.017.594,74
Vorjahr	€	929.710,47

	2021 €	2020 €
Lieferungen und Leistungen	974.448,02	886.970,15
Sicherheitseinbehalte	43.146,72	42.740,32
	1.017.594,74	929.710,47

Sonstige Verbindlichkeiten

		€	21.026,34
		Vorjahr €	16.723,96
Verbindlichkeiten aus Steuern:	€ 18.749,58		
(Vorjahr:	€ 15.674,46)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€ 2.276,76		
(Vorjahr:	€ 1.048,92)		

	2021 €	2020 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	18.749,58	15.674,46
Andere Verbindlichkeiten	2.276,76	1.049,50
	21.026,34	16.723,96

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beeinhalten die Lohnsteueranmeldung sowie die Salden aus der Umsatzsteuervoranmeldung für den Monat Dezember 2021.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	€	13.320.841,84
Vorjahr	€	13.237.038,60

	2021 €	2020 €
Sollmieten		
für Wohnungen, Gewerbe, Pachten etc.	10.121.751,84	9.904.139,12
	10.121.751,84	9.904.139,12
Umlagen		
Umlagen für Betriebskosten	1.882.187,73	1.816.738,61
Umlagen für Heizkosten	1.541.613,59	1.531.332,09
	3.423.801,32	3.348.070,70
Erlösschmälerungen	-347.546,21	-313.411,17
Pacht für Garagen, Stellplätze und Gärten	0,00	143.391,86
Weiterberechnungen an Mieter und Pächter	77.820,53	78.760,04
Sonstige Miet- und Pachterlöse	45.014,36	76.088,05
	13.320.841,84	13.237.038,60

Die Umsatzerlöse Pacht für Garagen, Stellplätze und Gärten wurde durch die Gesellschaft im Berichtsjahr den Sollmieten direkt zugeordnet.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

	€	74.595,52
Vorjahr	€	70.283,54

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	€	274.947,49
Vorjahr	€	112.710,69

Sonstige betriebliche Erträge

	€	257.430,17
Vorjahr	€	984.106,08

	2021 €	2020 €
Versicherungsentschädigungen	102.887,91	69.138,39
Investitionszulage	54.018,11	54.018,11
Abgeschriebene Forderungen	44.077,90	59.056,01
Skontoerträge	11.868,19	5.859,46
Anlagenverkäufe	0,00	754.884,00
Anpassung Pauschalwertberichtigungen Miete	0,00	33.000,00
Sonstige Gründe	44.578,06	8.150,11
	257.430,17	984.106,08

In den Erträgen aus sonstigen Gründen sind im Wesentlichen Erträge aus Fördermitteln in Höhe von € 41.590,00 enthalten.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€	6.439.260,79
Vorjahr	€	5.929.403,79

	2021 €	2020 €
Betriebs- und Heizkosten	3.697.165,56	3.432.689,91
Kosten Instandhaltung	2.490.187,45	2.428.963,85
Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		
Aufwendungen für Gebäudeabbrüche	194.774,89	16.571,59
Aufwendungen Garagen/Stellplätze	47.247,45	12.262,91
Aufwendungen - Gästewohnungen	9.885,44	38.915,53
	251.907,78	67.750,03
	6.439.260,79	5.929.403,79

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

	€	1.242.451,36
Vorjahr	€	1.364.800,46

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

	€	289.166,58
Vorjahr	€	332.616,40

davon aus Altersversorgung: € 50.667,82
(Vorjahr: € 54.810,32)

	2021 €	2020 €
Soziale Aufwendungen	232.402,20	271.688,53
Aufwendungen für Altersversorgung	50.667,82	54.810,32
Aufwendungen für Berufsgenossenschaft/Unfallkasse	6.096,56	6.117,55
	289.166,58	332.616,40

Abschreibungen

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	€	3.435.301,83
Vorjahr	€	3.898.460,39

	2021 €	2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	40.091,29	40.883,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.065.777,61	3.543.462,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	300.629,20	282.370,30
Technische Anlagen und Maschinen	2.094,00	2.095,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.709,73	29.649,82
	3.435.301,83	3.898.460,39

Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 58.316,00 (Vorjahr: € 550.000,00) aufgrund dauerhafter Wertminderung.

Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

	€	443,81
Vorjahr	€	475,11

Die Abschreibungen beinhalten Abschreibungen der Wertpapiere zur Sicherung der Pensionsverpflichtungen auf den Zeitwert gemäß Depotauszug zum 31. Dezember 2021.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	993.238,86
	Vorjahr €	1.110.850,68

	2021 €	2020 €
Sächliche Aufwendungen		
EDV-Kosten	89.201,98	74.135,29
Raumkosten für Geschäftsräume	61.416,42	49.115,99
Unternehmenswerbung und Repräsentation	41.376,87	71.216,79
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	37.534,11	18.228,22
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	35.046,75	14.270,17
Prüfungs- und Beratungskosten	33.512,26	31.598,84
Leasingkosten	21.279,08	25.005,69
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	20.150,89	14.273,96
Post- und Fernsprechkosten	18.124,62	15.146,60
Sachversicherungen	17.609,14	17.055,57
Verbands- und andere Beiträge	12.175,95	13.011,38
Arbeitsschutz/Datenschutz	8.985,91	5.060,56
Kosten des Zahlungsverkehrs	6.471,31	4.547,45
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	6.353,29	9.558,01
Bewirtungskosten	4.065,27	4.562,25
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	1.861,87	1.226,70
Werbegeschenke bis € 40,00	1.093,79	1.092,40
Werbegeschenke über € 40,00	189,14	115,87
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	10.167,66	13.036,15
	426.616,31	382.257,89
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	347.768,59	510.649,25
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	83.042,36	91.487,78
Sponsoring	79.813,10	68.724,00
Spenden	21.871,90	13.850,00
Übrige Aufwendungen	34.126,60	43.881,76
	993.238,86	1.110.850,68

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

€	687,55
Vorjahr €	3.822,75

Der Posten betrifft im Wesentlichen Zinserträge aus Verzugs- und Stundungszinsen auf Forderungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	€	362.783,53
Vorjahr	€	404.983,51

davon aus der Aufzinsung:	€	4.160,86
(Vorjahr:	€	6.597,16)

	2021 €	2020 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	354.417,70	386.966,23
Sonstige Zinsaufwendungen	4.204,97	11.420,12
Aufzinsung Rückstellungen	4.160,86	6.597,16
	362.783,53	404.983,51

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen setzten sich aus den Aufzinsungsbeträgen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 16.693,00 und den Zinsen aus der Aufzinsung der Alterteilzeitrückstellungen in Höhe von € 971,00 zusammen. Dem gegenüber stehen die Erträge aus dem Deckungsvermögen in Höhe von € 13.503,14, welche mit der Aufzinsung Rückstellungen saldiert wurden.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	€	83.888,08
Vorjahr	€	75.000,00

	2021 €	2020 €
Gewerbesteuer	39.519,00	35.000,00
Körperschaftsteuer	44.369,08	40.000,00
	83.888,08	75.000,00

Sonstige Steuern

	€	242.772,59
Vorjahr	€	232.887,19

	2021 €	2020 €
Grundsteuer	239.261,68	237.063,65
Kraftfahrzeugsteuer	623,53	688,49
Steuererstattungen bzw. -nachzahlungen	2.887,38	-4.864,95
	242.772,59	232.887,19

Jahresüberschuss

	€	839.195,14
Vorjahr	€	1.058.484,13

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Aschersiebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH
Sitz:	Aschersleben
Handelsregistereintrag:	Amtsgericht Stendal HRB 107639

Gesellschaftsvertrag:

Der Gesellschaftsvertrag wurde mit der notariellen Urkunde vom 27. November 2001 vollständig neu gefasst.

Gegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung, insbesondere die Vermietung selbst errichteter oder angemieteter Wohnungen, der Bau, die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, die Vermietung von anderen eigenen Räumen, die Betreuung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Instandsetzung und Instandhaltung, die Umlegung, Zusammenlegung und Grenzlegung von Grundstücken zu Wohnungen, die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung von Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen, der Erwerb und Verkauf von Grundstücken, die Errichtung und Verwaltung gewerblicher Räume, die Beteiligung an anderen Wohnungsgesellschaften.

Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Stammkapital:

Das Stammkapital beträgt T€ 1.022,6. Die Stadt Aschersleben ist alleinige Gesellschafterin.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer:

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Mike Eley, Aschersleben.

Ein schriftlicher Anstellungsvertrag mit dem Geschäftsführer liegt vor.

Vertretung:

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Hat sie nur einen Geschäftsführer, so wird sie durch diesen allein vertreten.

Prokura:

Die Prokura nach § 49 Abs. 1 HGB wurde Herrn Lars Graefe, Aschersleben, erteilt.

Aufsichtsrat:

Der Vorsitz des Aufsichtsrates setzt sich bis zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

Schigulski, Benno	- Vorsitzender -	Kaufmännischer Angestellter
Einecke, Adrian	- stellv. Vorsitzender -	Diplom-Pädagoge

Die übrigen Mitglieder sind im Anhang (Anlage I) benannt.

Der Aufsichtsrat ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag mit sieben stimmberechtigten Mitgliedern besetzt. Der Oberbürgermeister vertritt die Stadt Aschersleben im Aufsichtsrat. Die Stadt Aschersleben entsendet sechs weitere Vertreter in den Aufsichtsrat. Daneben gehören dem Aufsichtsrat zwei leitende Mitarbeiter der Stadt mit beratender Stimme an, die vom Oberbürgermeister benannt werden. Die stimmberechtigten Mitglieder werden von der Stadt Aschersleben für fünf volle Jahre bestellt.

Im Berichtsjahr tagte der Aufsichtsrat viermal gemeinsam mit der Geschäftsführung.

Gesellschafterversammlung:

Die Gesellschafterversammlung am 14. Oktober 2021 befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2020, erteilte Geschäftsführung und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung und beschloss, von dem Jahresüberschuss 2020 T€ 275,0 an die Gesellschafterin auszuschütten und T€ 783,5 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Beteiligungen:

Zum 20. Juni 2012 wurde die Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH als Tochtergesellschaft zu gleichen Teilen mit der Stadtwerke Aschersleben mbH gegründet. Neben einem Stammkapital von T€ 25,0 wurden durch die Gesellschaft T€ 240,5 in die Rücklagen der Tochtergesellschaft eingezahlt.

Offenlegung:

Die Gesellschaft hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 nebst sonstigen Offenlegungsunterlagen für das Geschäftsjahr 2020 dem Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht.

Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Quedlinburg geführt. Als Kapitalgesellschaft ist die Gesellschaft nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt der Körperschaft-, Gewerbeertrag- und Umsatzsteuer.

Steuerbescheide liegen für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2019 vor.

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2019 beträgt laut Bescheid vom 21. Januar 2021 T€ 9.573,4.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2019 beträgt laut Bescheid vom 21. Januar 2021 T€ 20.220,4.

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Die letzte Betriebsprüfung umfasste die Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer sowie gesonderte Feststellungen nach §§ 27 Abs. 2, 28 Abs. 1 KStG für den Zeitraum 2014 bis 2017 und wurde im August 2019 durchgeführt. Die Prüfung führte zu keinen wesentlichen Beanstandungen.

Die Gesellschaft bedient sich eines steuerlichen Beraters.

Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit

I. BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

1. Umfang der Bewirtschaftung

Nach den uns vorgelegten Unterlagen bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag folgenden eigenen Bestand:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020	
	Anzahl der Einheiten	m² Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	m² Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	2.884	167.501,47	2.921	169.501
Gewerbe	71	11.665,48	71	10.641
Garagen	567	-	570	-
Stellplätze	932		859	
Gärten	33	-	34	-
	4.487	179.166,95	4.455	180.142

Nach den Unterlagen der Gesellschaft standen zum Bilanzstichtag 203 (Vorjahr: 179) Wohnungen (7,04 %; Vorjahr: 6,13 %) leer.

Die Fluktuationsquote beträgt nach den Unterlagen der Gesellschaft 0,81 (Vorjahr: 0,93).

2. Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind folgende Aufwendungen angefallen:

	2021	2020
	T€	T€
Instandhaltungen	2.490,2	2.429,0
Aktivierungspflichtige Investitionen	4.814,2	3.294,0
	7.304,4	5.723,0

Zusätzlich wurden T€ 9,1 (Vorjahr: T€ 102,1) in die Vorbereitung zukünftiger Baumaßnahmen sowie in die geleisteten Anzahlungen T€ 39,8 (Vorjahr: T€ 0,0) investiert.

Für die Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2021 T€ 2.490,2 (Vorjahr: T€ 2.429,0) aufgewendet. Dies entspricht € 13,90 (Vorjahr: € 13,48) je m² Wohn-/ Nutzfläche.

Grundlage für die Durchführung von Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen sind die entsprechenden unternehmens- und objektbezogenen Planungen.

II. VERWALTUNG VON HAUSBESITZ DRITTER

Die Gesellschaft betreut im Rahmen der Hausverwaltung treuhänderisch Fremdeigentum.

Am Bilanzstichtag verwaltete die Gesellschaft 212 (Vorjahr: 224) Wohn-, 44 (Vorjahr: 45) Gewerbeeinheiten sowie 40 (Vorjahr: 39) Gärten und Nutzungsverträge Garagen. Die hieraus erzielten Umsatzerlöse betrugen T€ 74,6 (Vorjahr: T€ 70,3).

Nach Auskunft der Geschäftsführung wurden die Jahresabrechnungen für 2020 in 2021 erstellt. Entlastungen wurden auskunftsgemäß erteilt.

III. GRUNDSTÜCKSVERKÄUFE

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr vier Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen veräußert. Aus den Verkäufen ergab sich ein saldierter Buchgewinn in Höhe von T€ 20,8.

Betriebliche Kennzahlen

	2021 T€/Wert	2020 T€/Wert	2019 T€/Wert
A. Vermögens- und Kapitalstruktur			
Anlagevermögen x 100	87.555,7	85.777,1	86.744,9
Gesamtvermögen	92.374,2	91.170,1	90.665,4
Anlagenintensität in %	94,8	94,1	95,7
Eigenkapital x 100	57.133,4	56.569,2	55.785,7
Gesamtkapital	92.374,2	91.170,1	90.665,4
Eigenkapitalanteil in %	61,8	62,0	61,5
Fremdkapital x 100	34.241,4	33.547,5	33.772,3
Gesamtkapital	92.374,2	91.170,1	90.665,4
Femdkapitalanteil in %	37,1	36,8	37,3
Eigenkapital	57.133,4	56.569,2	55.785,7
+ Sonderposten Investzulage x 100	999,3	1.053,4	1.107,4
Gesamtkapital	92.374,2	91.170,1	90.665,4
Eigenmittelquote in %	62,9	63,2	62,7
Fremdkapital x 100	34.241,4	33.547,5	33.772,3
Eigenkapital	57.133,4	56.569,2	55.785,7
Verschuldungsgrad in %	59,9	59,3	60,5
B. Finanz- und Liquiditätsstruktur			
Eigenkapital x 100	57.133,4	56.569,2	55.785,7
Anlagevermögen	87.555,7	85.777,1	86.744,9
Anlagendeckung I in %	65,3	66,0	64,4
Eigenkapital	57.133,4	56.569,2	55.785,7
+ Sonderposten Investitionszulage	999,3	1.053,4	1.107,4
+ mittel- und langfristiges Fremdkapital x 100	25.611,0	26.249,5	25.629,2
Anlagevermögen	87.555,7	85.777,1	86.744,9
Anlagendeckung II in %	95,6	97,8	95,1
Fremdkapital	34.241,4	33.547,5	33.772,3
./. flüssige Mittel	592,6	1.592,0	288,5
Nettoverschuldung	33.648,8	31.955,5	33.483,8
flüssige Mittel x 100	592,6	1.592,0	288,5
kurzfristiges Fremdkapital	8.630,4	7.297,2	8.142,5
Liquidität 1. Grades in %	6,9	21,8	3,5
flüssige Mittel			
+ Forderungen und sonstige			
Vermögensgegenstände x 100	910,4	1.838,0	523,6
kurzfristiges Fremdkapital	8.630,4	7.297,2	8.142,5
Liquidität 2. Grades in %	10,5	25,2	6,4
Cashflow	4.591,0	5.109,9	4.585,0
Tilgung	2.534,6	2.600,4	2.678,0
Tilgungskraft	1,81	1,97	1,71

Fragenkatalog zur Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Anlehnung an die Vorschriften gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)

Fragenkreis 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 gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 27. November 2001 die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde in der Aufsichtsratssitzung am 1. Dezember 2005 beschlossen. Eine Geschäftsordnung für die Gesellschafterversammlung sowie die Geschäftsführung liegt nicht vor. 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. Im Geschäftsjahr 2022 wurde bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (April 2022) eine weitere Aufsichtsratssitzung abgehalten.

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

Auskunftsgemäß 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 unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB nicht im Anhang ausgewiesen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Berichtsjahr eine Aufwandsentschädigung (insgesamt: T€ 6,0), die im Anhang in einer Summe angegeben wird. Erfolgsbezogene Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung werden nicht gewährt.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

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

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Die Geschäftsführung 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 Auftragsvergabe 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.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die bestehenden Regelungen nicht eingehalten wurden.

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

Es besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen. Die Verträge werden übersichtlich und sachgebietsbezogen aufbewahrt. Eine elektronische Archivierung befindet sich im Aufbau.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Die Geschäftsführung erstellt vor Beginn des Geschäftsjahres einen Erfolgs-, Vermögens-, Finanz- und Investitionsplan sowie eine Stellenübersicht (Wirtschaftsplan). Diese Unterlagen wurden dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Um zeitliche und sachliche Zusammenhänge insbesondere von Investitionsmaßnahmen darzustellen, enthält der Wirtschaftsplan eine Fortschreibung für die folgenden drei Jahre.

Das Planungswesen entspricht grundsätzlich den Bedürfnissen des Unternehmens. Wir empfehlen eine strategische Planung mit erweitertem Planungshorizont (acht bis zwölf Jahre).

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 Umlagenabrechnung als auch zur Kontrolle von Instandsetzung und anderen objektbezogenen Kosten.

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Es erfolgt eine tägliche Kontrolle der Liquidität. Die Überwachung der Kreditorkonditionen 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 ist nicht vorhanden.

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 Gesellschaft verfügt über ein funktionierendes Debitorenmanagement, durch das sichergestellt ist, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden.

Der Einzug der Mieten erfolgt zu einem großen Teil per Lastschrift. Für die Betriebskosten werden monatliche Abschläge eingefordert, die auf der Grundlage der Vorjahresabrechnung festgesetzt werden.

Bei einem Rückstand von einer Monatsmiete erfolgt eine Mahnung bereits für den laufenden Monat 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?

Ein Controlling als eigenständige Stelle im Unternehmen besteht nicht.

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

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 Gesellschaft über alle wesentlichen Sachverhalte bei der Photovoltaikgesellschaft Aschersleben mbH, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der Stadtwerke Aschersleben GmbH, informiert.

Fragenkreis 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 Maßnahmen sind unseres Erachtens sachgerecht und ausreichend. Anhaltspunkte, dass sie nicht durchgeführt werden, haben sich nicht ergeben.

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 auskunftsgemäß kontinuierlich und systematisch bei Veränderungen mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und gegebenenfalls angepasst.

Fragenkreis 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)?**

Die Geschäftsführung hat den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten nicht schriftlich festgelegt, da entsprechende Instrumente - mit Ausnahme von Darlehen/Forwarddarlehen - nicht eingesetzt werden.

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Derivate werden nicht eingesetzt.

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?**

Es bedarf keines entsprechenden Instrumentariums, da entsprechende Geschäfte nicht vorliegen.

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Der Einsatz von Derivatgeschäften hat nicht stattgefunden.

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Besondere Arbeitsanweisungen waren nicht notwendig, da der Einsatz von Derivatgeschäften mit Ausnahme von Forward-Darlehen auch künftig nicht vorgesehen ist.

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung in Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Da keine anderen Termingeschäfte, Optionen und Derivate eingesetzt wurden, gibt es keine offenen Positionen, über die der Geschäftsführer informiert werden müsste.

Fragenkreis 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?

Die Gesellschaft verfügt über keine eigenständige Interne Revision.

In Einzelfällen werden einzelne Mitarbeiter oder externe Prüfer mit der Kontrolle einzelner Bereiche oder Sachverhalte beauftragt.

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 Interessenskonflikten (Befangenheit, Selbstprüfung) auftreten.

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche 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 keine Prüfung durchgeführt.

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

Siehe Fragenkreis 6c).

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

Siehe Fragenkreis 6c).

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?

Siehe Fragenkreis 6c).

Fragenkreis 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?

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften nicht eingeholt wurde.

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

Es wurden auskunftsgemäß keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans 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)?

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 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)?

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderung von Investitionen werden laufend überwacht und Abweichungen analysiert. Weiterhin wird der Aufsichtsrat über den Erfüllungsstand in Kenntnis gesetzt.

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

Für das Berichtsjahr waren laut Wirtschaftsplan 1. Nachtrag 2021 Ausgaben für Investitionen von T€ 9.585,0 geplant. Die Investitionen betrafen überwiegend vorgesehene Neubau,- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen 2021 betragen insgesamt T€ 8.758,7 (davon T€ 6.268,5 aktiviert). Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 397,7 für das Geschäftsjahr 2021 und Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 10,0 für im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossene Baumaßnahmen aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt wurden. Wesentliche Überschreitungen bei den geplanten und abgeschlossenen Bauvorhaben ergaben sich auskunftsgemäß nicht. Die Abweichungen zum Wirtschaftsplan resultieren auskunftsgemäß im Wesentlichen aus noch nicht fertig gestellten Bau-/Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2021, welche erst in 2022 fertig gestellt werden können. Darüber hinaus wurden im Wirtschaftsplan bereits bewilligte Fördermittel von den geplanten Ausgaben abgesetzt.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für das Bauvorhaben „Vor dem Wassertor 19“, welches im Geschäftsjahr 2022 fertig gestellt werden soll, nach aktuellem Stand mit Kostenüberschreitungen von T€ 600,0 durch die Gesellschaft gerechnet wird. Der Aufsichtsrat ist auskunftsgemäß über die kalkulierten Kostenüberschreitungen informiert worden.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Nach den uns erteilten Auskünften werden bei Kapitalaufnahmen Konkurrenzangebote eingeholt. Das gilt auch für die im Berichtsjahr erfolgten Neuaufnahmen von Darlehen.

Für Geldanlagen wurden nach den uns erteilten Auskünften ebenfalls Angebotsvergleiche vorgenommen.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wird in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form vom Geschäftsführer über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichte keinen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens vermitteln.

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?

Der Aufsichtsrat wurde nach unseren Feststellungen, soweit wir das beurteilen können, angemessen über alle für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Sachverhalte/Vorgänge unterrichtet. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise auf ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen ergeben.

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?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichterstattung der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat nicht in allen Fällen ausreichend war.

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?

Nach den uns erteilten Auskünften lagen diese nicht vor.

Fragenkreis 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. Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Gesellschaft über unbebaute Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 989,0. Die Geschäftsführung beabsichtigt, diese Flächen als Entwicklungsflächen für zukünftigen Wohnungsneubau im Bestand zu halten.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Tatsachen festgestellt, die auf auffallend hohe oder niedrige Bestände schließen lassen.

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?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Der handelsrechtliche Eigenkapitalanteil (ohne Sonderposten) am Gesamtkapital beträgt 61,9 % (Vorjahr: 62,1 %), der Anteil der Fremdmittel 37,1 % (Vorjahr: 36,8 %) sowie der Anteil des Sonderpostens für Investitionszulagen 1,0 % (Vorjahr: 1,2 %).

Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag auskunftsgemäß nicht.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Unterlagen hierzu lagen uns bis zum Prüfungsende (April 2022) nicht vor.

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 Gesellschaft ist Mitschuldnerin für Altschulden in Höhe von T€ 758,2.

Erhaltene Zuwendungen für Investitionen von T€ 397,7 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt. Des Weiteren wurden für im Geschäftsjahr 2020 bereits fertig gestellte Objekte Zuschüsse, welche erst in 2021 ausgezahlt wurden, in Höhe von T€ 10,0 von den Herstellungskosten abgesetzt.

Des Weiteren erhielt die Gesellschaft Fördermittel für Elektromobilität sowie Abriss in Höhe von T€ 41,6.

Anhaltspunkte, dass die Auflagen der Fördermittelgeber nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer eventuell zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Das Unternehmen verfügt zum 31. Dezember 2021 über eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von T€ 839,2 eine Dividende in Höhe von T€ 275,0 an den Gesellschafter auszuschütten. Der Differenzbetrag soll den Gewinnrücklagen zugeführt werden. Der Ergebnisverwendungsvorschlag ist grundsätzlich mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 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 Gesellschaft erzielt ihr Betriebsergebnis nahezu ausschließlich aus der Vermietung eigener Wohn- und Gewerbeobjekte.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis wird geprägt durch um T€ 178,2 auf T€ 194,8 erhöhte Abrisskosten, denen geringere außerplanmäßige Abschreibungen (§ 253 Abs. 3 HGB) von T€ 58,3 (Vorjahr: T€ 550,0) sowie geringere Verluste aus Anlagenabgängen von (saldiert) T€ 347,7 (Vorjahr: T€ 510,7) gegenüberstehen. Wir verweisen auf Abschnitt D. III. 3. Ertragslage.

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 Grundstückserwerbern von der Gesellschafterin liegen auskunftsgemäß Verkehrswertgutachten zugrunde.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Die Gesellschaft zahlt keine Konzessionsabgaben.

Fragenkreis 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 sind mit Ausnahme der außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 58,3) nicht zu verzeichnen. 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 1.047 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.

Fragenkreis 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).

Anlage IX

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

DokID:

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

Lizenziert für/Licensed to: DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft | 4340518 | 126

DokID:

(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.

Lizenziert für/Licensed to: DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft | 4340518 | 126