

## Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	6.966.306,90	7.448.215,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	216.433,33	220.835,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	216,96	2.401,29
Anlagevermögen insgesamt	7.182.957,19	7.671.452,27
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	400.169,95	371.766,37
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	28.100,73	40.660,72
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.870,56	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.427,91	12.900,48
Sonstige Vermögensgegenstände	912,26	1.786,56
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.060.975,62	950.720,74
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.696.414,22</b>	<b>9.049.287,14</b>
	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Passivseite</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	792.502,42	792.502,42
Kapitalrücklage	2.968.321,01	2.972.463,29
Gewinnvortrag	119.918,04	119.918,04
Jahresfehlbetrag	126.856,11	4.142,28
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>	<b>3.753.885,36</b>	<b>3.880.741,47</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	25.450,00	8.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.453.842,65	4.685.183,00
Erhaltene Anzahlungen	370.710,27	364.931,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.984,70	10.011,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.981,83	99.195,33
Sonstige Verbindlichkeiten	559,41	1.224,05
davon aus Steuern 534,41 EURO (im Vj.: 1.224,05 EURO)		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>8.696.414,22</b>	<b>9.049.287,14</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.627.513,94	1.596.416,28
b) aus Verkauf v. Grundstücken	53.763,08	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	22.843,08	17.588,61
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.699,10	11.282,72
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	28.403,58	17.466,27
Sonstige betriebliche Erträge	<u>9.733,53</u>	<u>14.430,16</u>
Bruttoergebnis	1.751.956,31	1.657.184,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	<u>-1.025.438,24</u>	<u>-882.465,61</u>
Rohergebnis	<b>726.518,07</b>	<b>774.718,43</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-125.515,00	-115.500,00
b) soziale Abgaben	-28.657,39	-25.959,92
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-442.683,07	-439.684,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-115.237,64</u>	<u>-40.065,00</u>
Betriebsergebnis	<b>14.424,97</b>	<b>153.508,82</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	30,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-112.774,31</u>	<u>-129.169,19</u>
Ergebnis nach Steuern	<b>-98.349,34</b>	<b>24.370,32</b>
Sonstige Steuern	<u>-28.506,77</u>	<u>-28.512,60</u>
Jahresfehlbetrag	<u><b>-126.856,11</b></u>	<u><b>-4.142,28</b></u>

## **ANHANG**

### **der Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Die Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, ist beim Amtsgericht Jena unter der Nummer HRB 104689 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftervertrages der Gesellschaft aufgestellt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftervertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso die Vermerke, die wahlweise in die Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Abschreibungen bei Neubauten betragen 2 % und bei den restlichen Wohngebäuden ist eine jeweils geschätzte Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2 % abgeschrieben.

Garagen wurden mit 4 %, Carports mit 6,7 % und Stellplätze mit 10 % abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit 7,1 % bis 33,51 % abgeschrieben.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlichen abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert bewertet. Für erkennbare Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bewertet.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag in die Bilanz aufgenommen.

### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt (Anlage).

In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind € 400.169,95 (Vorjahr € 371.766,37) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In dem Posten "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt € 792.502,42.

Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	2.972.463,29	0,00	4.142,28	2.968.321,01

In den "Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Servicerechnungen techem	17.450,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	6.500,00 €
<u>Rückstellung für Steuerberatungskosten</u>	<u>1.500,00 €</u>
	25.450,00 €

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind im Verbindlichkeitsspiegel dargestellt (Anlage).

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	237.255,49	231.340,33
Erhaltene Anzahlungen	370.714,90	364.931,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.984,70	10.011,45
Verbindlichkeiten aus LL	87.981,83	99.195,33
<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	<u>559,41</u>	<u>1.224,05</u>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>700.491,70</b>	<b>706.703,00</b>

#### **D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

##### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten u.a. T€ 6,6 Einnahmen aus Photovoltaikanlagen, T€ 0,2 Einnahmen aus Zigarettenautomaten, T€ 2,4 Erlöse aus Energielieferung BHKW und T€ 0,5 Erlöse aus Mineralölsteuer.

##### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Geschäftsjahr Erträge früherer Jahre betreffend und Rückerstattungen von Krankenkassen enthalten.

##### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die sonstigen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr von 40,1 T€ auf 115,2 T€ gestiegen. Diese Steigerung ist durch den Anstieg der EDV-Kosten von 8,5 T€ auf 58,4 T€ aufgrund einer Softwareumstellung und den Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 13,2 T€ zurückzuführen.

#### **E. Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft hat an die Gemeinde Amt Wachsenburg mit Vertrag vom 09.10.2009 und den Ergänzungsverträgen vom 27.11.2009 und 17.11.2010 Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen vermietet. Die Verträge laufen bis 2029 und 2030. Am 01.01.2019 betrug die Forderung 86.673,65 €, die sich durch die jährliche Mietzahlung von 7.859,95 € auf 78.813,70 € zum 31.12.2019 reduzierte.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (vorrangig Versorgungsunternehmen) von 87.981,83 € (Vj. 99.195,33 €) enthalten. Die Leistungen betreffen das Geschäftsjahr, die im Folgejahr bezahlt wurden.

Das Honorar der Abschlussprüfer setzt sich folgendermaßen zusammen:

Abschlussprüferleistungen:	6.500,00	€
Steuerberatungsleistungen:	1.500,00	€
	<u>8.000,00</u>	€

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigung</u>	<u>Teilbeschäftigung</u>
kaufmännische Mitarbeiter/in	2	1
technische Mitarbeiter/in	0	
Mitarbeiter/in im Regiebetrieb, Hauswart u. a.	0	

Ab April 2019 hat eine kaufmännische Mitarbeiterin von Vollzeit in Teilbeschäftigung bis zum Ausscheiden aus dem Unternehmen in 01/2020 gewechselt. Ab Juni 2019 wurde ein neuer kaufmännischer Mitarbeiter eingestellt. Im 2. Halbjahr 2019 waren neben der Geschäftsführerin 3 kaufmännische Mitarbeiter/in angestellt.

Gesamtbezüge:

- a) Geschäftsführungsorgan von § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht  
 b) Aufsichtsrat keine Bezüge

Mitglieder der Geschäftsführung: Ute Waldheim – Dipl.-Bw. (FH)

Mitglieder des Aufsichtsrats: Uwe Möller, Bürgermeister Gemeinde Amt  
 Wachsenburg und Vorsitzender des Aufsichtsrates

Michael Klippstein, Verkehrskaufmann, Mitglied

Matthias Kittel, Vorstand Technik Wohnungsbau-  
 Genossenschaft „Erfurt“ eG – Mitglied

Siegmar Arnoldt, Geschäftsführer Agrar e.G. - Mitglied

Ralf Richter, selbstständiger Bauunternehmer - Mitglied

Patrick Steingräber, Zimmerermeister – Mitglied

André Klose, Kundendienstleiter - Mitglied

ausgeschieden zum 28.10.2019:

Lutz Rolapp	selbständiger Unternehmer
Reymond Armster	Hochbaufacharbeiter
Sven Schilberg	Fleischer

## F. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**G. Vorschlag über die Ergebnisverwendung**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Fehlbetrag in Höhe von € 126.856,11 € ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag aus dem Gewinnvortrag in Höhe von 119.918,04 € und den Restbetrag von 6.938,07 € aus der Kapitalrücklage zu decken.

Ichtershausen, 02.06.2020



Ute Waldheim  
Geschäftsführung

	Ausschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert			
	Stand zum 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Stand zum 31.12.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchung		Stand zum 31.12.2019 €	31.12.2019 €	
										Zugänge €	Abgänge €			Zuschreibungen €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.384,49	268,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2.653,09	268,60	0,00	0,00	2.653,09	0,00	0,00	
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	21.499.252,31		222.193,30				21.277.059,01	435.671,47	175.956,98			14.310.752,11	6.966.306,90	7.446.215,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	334.299,18						334.299,18	4.402,36				117.865,85	216.433,33	220.835,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.247,51	156,31	169,00				16.234,92	2.340,64	169,00			16.017,98	216,96	2.401,29
Summe Sachanlagen	21.849.799,10	156,31	222.362,30				21.827.593,11	442.414,47	176.125,38	0,00	0,00	14.444.635,82	7.182.957,19	7.671.452,27
Anlagevermögen insgesamt	21.852.183,59	424,91	222.362,30				21.630.246,20	442.683,07	176.125,38	0,00	0,00	14.447.289,01	7.182.957,19	7.671.452,27

## Verbindlichkeitspiegel 2019

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherung <sup>1)</sup>	
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 2 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.453.842,65	237.255,49	1.010.980,34	3.205.606,82	4.453.842,65	Bürgschaft GPR
Erhaltene Anzahlungen	370.710,27	370.710,27				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.984,70	3.984,70				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.981,83	87.981,83				
Sonstige Verbindlichkeiten	559,41	559,41				
Gesamtbetrag	4.917.078,86	700.491,70	1.010.980,34	3.205.606,82	4.453.842,65	

1) GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Pf = Verpfändung

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mit beschränkter Haftung

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1. Geschäftsmodell der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Wesentliche Veränderungen im Geschäftsmodell gegenüber dem Vorjahr sind nicht zu verzeichnen.

#### 1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Am 31.12.2019 hatte die Wohnungsbaugesellschaft Ichtershausen mbH 397 Wohnungen im eigenen Bestand, davon waren 8 Wohnungen am 31.12.2019 leerstehend. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,0 % (Vj. 3,75 %). Im Geschäftsjahr wurde das Gebäude Im Gerabogen 2 mit 3 Wohneinheiten verkauft.

Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnungen	397	mit	23.303,31 m <sup>2</sup>
sonstige Einheiten	2	mit	128,00 m <sup>2</sup>
Garagen/Stellplätze/Pachtgrundstücke	331		
darunter: WBG Garagen	35		
Grundstückspacht f. Garagen Dritter	37		
Stellplätze/ Carports	59		
Pachtgarten	1		
Stellplätze im MV enthalten	171		
Pachtgärten im MV enthalten	28		

Bei den Sonstigen Einheiten handelt es sich um Verwaltungsräume der Gesellschaft.

In 2019 standen 29 Auszüge (Vj. 41) 33 Einzüge (Vj. 36) gegenüber, was einer Fluktuationsrate von 7,3 % entsprach (Vj. 10,3 %). Es sind oft eigene Mieter, die innerhalb des Bestandes umziehen, weil die bewohnte Wohnung nicht mehr passend in z. B. Größe und Ausstattung ist. Die größte Fluktuation findet in den Wohnblöcken Friedensallee/Schulstraße statt. Hier ziehen oftmals junge Mieter ein, die aufgrund geänderter Lebenssituationen wieder umziehen.

### **1.3. Geschäftsbesorgungstätigkeit**

Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden am 31.12.2019 für die Gemeinde Amt Wachsenburg

74 Verwaltungseinheiten  
darunter  
61 Wohn-, 13 Gewerbe- sowie 6 Sonstige Einheiten

verwaltet. Durch die Eingemeindung der Ortschaften Kirchheim und Werningsleben in das Amt Wachsenburg haben sich die zu verwaltenden Einheiten um 14 erhöht.

### **1.4. Stammkapital**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 792.502,42 € und wird von der Gemeinde Amt Wachsenburg zu 100 % gehalten.

### **1.5. Ziele und Strategien**

Die Fortführung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Bestand und die Sicherung der Finanzkraft.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **2.1.1 Konjunkturelle Entwicklung**

Die deutsche Wirtschaft stellte sich 2019 als gut dar mit einem steigenden Bruttoinlandprodukt. Das deutsche Bruttoinlandprodukt ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % (Vj. 1,5 %) gestiegen, da hier Handelskonflikte, kriselnde Autobranche und Brexit-Chaos auf die deutsche Wirtschaft einwirkten.

Die positiven Wachstumsimpulse kamen 2019 wiederum vom staatlichen (Wachstum um 2,5%) und vom privaten Konsum (Wachstum um 1,6 %) und den weiterhin anhaltenden Bauboom - hier wurden 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor.

Investitionsrückgang war dagegen beim Export zu verzeichnen. Hier bremsten Handelsstreitigkeiten und das Brexit-Drama die Investitionstätigkeiten der Schlüsselindustrie wie den Auto- und Maschinebau sowie die Elektro- und Chemieindustrie.

Für die Konjunkturaussichten 2020 rechneten Experten im Januar 2020 noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1 % und für 2021 von 1,4 % doch seit März 2020 bricht die Konjunktur in Folge der Corona Pandemie ein. Wirtschaftliche Aktivitäten sind durch die geltenden Kontaktverbote und gestörten Lieferketten stark eingeschränkt. Schätzungen zur Folge wird sich das BIP für das Jahr 2020, sofern es zu keiner Verschärfung der Corona-Krise kommt, um 4,5 % bis 9 % verringern.

### 2.1.2. Arbeitsmarkt

Der anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit setzte sich im Jahr 2019 fort und erreichte den höchsten Stand seit der deutschen Vereinigung.

Die Arbeitslosenquote sank in 2019 um 0,2 % auf 5,0 % (Vj 5,2%)

### 2.1.3. Demografische Entwicklung

Ende 2019 haben in Deutschland nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018, insgesamt 83,2 Millionen.

Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen.

Die niedrige Geburtenzahl in Deutschland ist Hauptursache für die demografische Alterung und führt zusammen mit einer weiter steigenden Lebenserwartung zu einer Erhöhung des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung und absehbar zu einem Bevölkerungsrückgang.

Einen weiteren Anteil, ob eine Bevölkerung wächst oder schrumpft hat die räumliche Bevölkerungsveränderung durch Zu- und Abwanderungen - also durch Migration.

Die Alterung ist regional unterschiedlich. In strukturschwachem und ländlichem Raum ist eine Abwanderung junger Menschen zu verzeichnen und damit einhergehend weniger Kinder und ein steigender Anteil der Älteren an den verbleibenden Einwohnern.

In Thüringen lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen, davon waren 25,7 % älter als 65 Jahre. Für das Jahr 2040 werden es geschätzt 1.862.200 Personen sein mit einem Anteil von 32,8 % älterer Personen über 65 Jahre.

### 2.1.4. Branchenentwicklung

In Thüringen gab es Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 1.184.834 Wohnungen, davon ca. 264.200 Wohnungen bei Verbandsmitgliedern des vtw Thüringen.

Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2019 auf 419,8 Mio. Euro (Vj. 411,2 Mio. Euro). Die Ausgaben für Instandhaltungsarbeiten beliefen sich 2019 auf 202,6 Mio. Euro und für Modernisierungen auf 142,8 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen der Unternehmen im Verband betrug im Dezember 2019 5,08 €/m<sup>2</sup> (2018: 5,01 €/m<sup>2</sup>), die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten durchschnittlich 1,19 €/m<sup>2</sup> und für warme Betriebskosten 1,09 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2019 mit 8,4 % im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor der Aufgabe, die Mieten bezahlbar zu halten, den Leerstand in ländlichen Regionen nicht weiter anwachsen zu lassen und die zweite Sanierungswelle wirtschaftlich bei schwieriger werdenden Rahmenbedingungen zu meistern.<sup>1)</sup>

## 2.2. Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mbH hat in 2019 die Entschuldung der Gesellschaft mit Eigenmitteln intensiv fortgeführt und mit Eigenkapital umfangreiche Sanierungsarbeiten an den Bestandsimmobilien durchführen lassen.

Die leer gezogenen Wohnungen mussten wie in den Jahren zuvor teilweise vor einer Weitervermietung umfangreich saniert werden, da der vorgefundene Installations- und Ausstattungsstandard nicht mehr dem Stand der Technik entsprach und den heutigen Mieter- und Gebrauchsansprüchen nicht mehr gerecht wurde.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 163,5 T€ mehr für die Sanierungs- und Modernisierung der Bestandsimmobilien ausgegeben als 2018.

	2019 T€	2018 T€
Instandhaltung	620,5	456,5
<i>darunter für:</i>		
Heizungsinstallationen	62,7	168,1
Fassadenarbeiten	338,9	36,2
Trockenbau/Maler/Fußboden	81,1	44,2
Sanitärinst./Badsanierungen	23,7	62,3
Elektroarbeiten	31,8	36,9
Fenster/Türen	39,0	51,4
Außenanlagen/Rohrleitung	32,0	39,9
Dacharbeiten/Antenne	5,4	7,6
Schimmelbeseitigung	1,0	1,8
Sonstige Arbeiten	2,8	4,3
Sielarbeiten	2,1	3,8

Im Geschäftsjahr wurden neben den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Wohnungsbestand an den Wohnblöcken in Ichttershausen, Wachsenburgstraße 32-36 und 38-42 die Fassaden inkl. der Balkone mit einem Investitionsvolumen von 338 T€ saniert. Die Friedensallee/ Schulstraße erhielten 3 neue Mülltonnenstandplätze und das Randgrundstück Im Gerabogen 4 wurde neu eingezäunt für zusammen 27,0 T€.

Ein weiterer eingeplanter Kostenfaktor im Geschäftsjahr waren die EDV-Kosten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich diese von 8,5 T€ auf 58,4 T€. Die Kostensteigerung resultiert auf die zum 01. Juni 2019 notwendig gewordene Softwareumstellung von GES-ERP-System auf Wodis Sigma. Der Softwarehersteller hatte den bestehenden Datenverarbeitungs- und Programmvertrag zum 31.12.2019 gekündigt, da das GES-ERP-System veraltet war und vom Softwareanbieter nicht mehr gepflegt und gewartet wird.

Alternativen wurden geprüft und verglichen und in 2019 wurde mittels Projekt- und Leistungsvertrag das neue ERP-System Wodis Sigma eingeführt. Dadurch war die Buchhaltungsarbeit im II. Halbjahr hauptsächlich von der Datenübernahme und Softwareanpassungen, dem Datenabgleich sowie Schulungen und Abstimmungen geprägt.

Eine Veränderung im Personalbestand führte in 2019 zu einer Steigerung der Personalkosten von 141,5 T€ auf 153,2 T€. Mit Eintritt in das Rentenalter arbeitete eine Mitarbeiterin ab 04/2019 verkürzt und schied zum 31.01.2020 aus dem Unternehmen aus. Ein Mitarbeiter wurde ab Juni 2019 neu eingestellt.

Im Geschäftsjahr wurden 13,2 T€ Mietforderungen abgeschrieben, da diese als uneinbringlich gelten.

Durch den Verkauf des Grundstückes mit Gebäude Im Gerabogen 2, Ichtershau- sen, erzielte die Gesellschaft einen Gewinn aus Abgang aus dem Anlagevermögen von 53,8 T€.

## 2.3. Darstellung der Lage

### 2.3.1. Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2019

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Anlagevermögen	7.182,9	7.671,5
Umlaufvermögen	1.513,5	1.377,8
<b>Gesamtvermögen/ Bilanzsumme</b>	<b>8.696,4</b>	<b>9.049,3</b>
Eigenkapital	3.753,8	3.880,7
Fremdkapital		
Rückstellungen	25,4	8,0
Langfristiges Fremdkapital	4.453,8	4.685,2
Kurzfristiges Fremdkapital	463,4	475,4
<b>Gesamtkapital/ Bilanzsumme</b>	<b>8.696,4</b>	<b>9.049,3</b>

Die Bilanzsumme zum 31.12.2019 reduzierte sich um 352,9 T€ (Vj. 339,1 T€) hauptsächlich begründet durch die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und den Abgang des Grundstückes Im Gerabogen 2.

Die Vermögenslage ist geordnet.

### 2.3.2. Finanzlage

Die flüssigen Mittel am 31.12.2019 betragen 1.061,0 T€ (Vj. 950,7 T€).

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 aufgestellt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt dabei folgende Entwicklung (in T€):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	950,7	874,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	354,7	563,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	99,8	-0,2
<u>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</u>	<u>- 344,2</u>	<u>- 487,0</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.061,0	950,7

Die Gesellschaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht nachkommen.

### 2.3.3. Ertragslage

Das Jahr 2019 endet mit einem Verlust von 126,9 T€ (Vj. Verlust 4,1 T€).

Steigende Umsatzerlöse und ein geringerer Zinsaufwand wirkten auf das Ergebnis der Gesellschaft positiv. Abschreibungen und Instandhaltungskosten sowie die gestiegenen EDV-Kosten wirkten dagegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 1.627,5 T€ (Vj. 1.596,4 T€) enthalten:

Erträge aus Sollmieten und Gebühren	1.287,3 T€	(Vj. 1.269,3 T€)
Erlösschmälerung Sollmiete	- 37,1 T€	(Vj. - 32,9 T€)
Umlagen	383,7 T€	(Vj. 364,8 T€)
Erlösschmälerung Umlage	- 7,6 T€	(Vj. - 6,2 T€)
Sonstige Erlöse	1,2 T€	(Vj. 1,4 T€)

Die Erlösschmälerungen sind durch zeitweilige Leerstände entstanden, aufgrund von Auszügen und wegen der erforderlichen Sanierung von Wohnungen nach Auszug.

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Erträge aus den Sollmieten (kalt) kann festgestellt werden, dass hier über die Jahre eine stetige Steigerung zu verzeichnen ist.

Die Investitionen die aufgrund von umfangreichen Wohnungsanierungen getätigt werden, können über die Einnahme durch höhere Mieten längerfristig etwas ausgeglichen werden, decken aber nicht die stetig steigenden Baukosten.

Die Ertragslage ist für das Geschäftsjahr geordnet.

### 2.3.4. Gesamtaussage

Die Investitionstätigkeit bezieht sich auf die Erhaltung der Bestandsimmobilien und die Verbesserung der Wohnungsbestände, um den neuen Wohnstandards gerecht zu werden. Dadurch können die Mieten bei Neuvermietungen angehoben werden und somit kontinuierlich Erlössteigerungen erzielt werden.

Die fortlaufende Entschuldung der Immobilien und Konditionsanpassungen führt zur Senkung der Zinsaufwendungen. Die angesetzten höheren Tilgungssätze verkürzen die Laufzeiten.

### 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

			<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Eigenkapitalquote=	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	43,2	42,9	41,4
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	315,6	435,5	515,9
Durchschnittliche Sollmiete/m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Sollmieten}/12}{\text{m}^2 \text{ Wohn- u. Nutzfl.}}$	€	4,58	4,38	4,34
Fluktuationsrate =	$\frac{\text{Mieterauszüge}}{\text{Anzahl der Miet-einheit}}$	%	7,3	10,3	8,0

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft kann in 2019 als gut bewertet werden.

### 3. Prognose, Chancen-und Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Virus COVID-19 weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten bis hin zum Stillstand im sozialen Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Lieferengpässen von Materialien. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. <sup>2)</sup>

### 4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite hauptsächlich kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Auf der Passivseite umfassen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen finanziert wird.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten konnten jederzeit termingerecht beglichen werden.

Die Liquidität des Unternehmens ist gegeben.

Derivate Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz.

Ichtershausen, den 02.06.2020



Ute Waldheim  
Geschäftsführerin

Quellennachweise

- 1) GdW Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019
- 2) GdW: Hinweise zum Coronavirus für Wohnungsunternehmen März 2020

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt  
Wachsenburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Ichttershausen mit beschränkter Haftung, Amt Wachsenburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Erfurt, 17. September 2020

Bavaria  
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

