

**Ilsenburger Wohnungsbau-
gesellschaft mbH,
Ilsenburg**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2020

...BERICHT.

A. PRÜFUNGSaufTRAG

Der Geschäftsführer der

**Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Ilseburg**

(im Folgenden kurz Gesellschaft oder IWG genannt), hat uns schriftlich am 11. Januar 2021 aufgrund des Beschlusses des Aufsichtsrates vom 9. September 2020 den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 in Anlage IX.

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 erstellt. Da es sich nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfung handelt, richtet sich dieser Bericht nur an das geprüfte Unternehmen.

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 X beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. LAGE DER GESELLSCHAFT

STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs- und Gesellschafterversammlungsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat herangezogen.

Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung des Geschäftsführers liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer weisen wir hin:

Die Gesellschaft bewirtschaftet wie im Vorjahr insbesondere 566 eigene Wohneinheiten. Der Leerstand zum 31. Dezember 2020 betrug 7,2 % nach 6,7 % zum Vorjahresstichtag.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 verminderte sich von T€ 71,3 im Vorjahr auf T€ 8,6.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 882,8; Vorjahr: T€ 1.000,0) wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen (Nettokaltmieten zuzüglich Aufwendungszuschüsse) betrug im Berichtsjahr 6,2 % (Vorjahr: 6,7 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 25,6 % (Vorjahr: 26,4 %).

Die handelsbilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 55,8 % (Vorjahr: 54,0 %).

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Der Geschäftsführer erkennt gegenwärtig keine wesentlichen Risiken, die einen bedeutenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Bestand der Gesellschaft haben könnten.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet der Geschäftsführer unter dem Vorbehalt, dass die geplanten Instandhaltungskosten nicht maßgeblich überschritten werden, ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch den Geschäftsführer 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 sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

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 den 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 17. bis 25. Mai 2021 in unseren Geschäftsräumen auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vorgenommen. Die Berichterstellung erfolgte anschließend ebenfalls in unserem Büro in Hannover.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Der Geschäftsführer hat uns in einer berufsmäßigen Vollständigkeitserklärung vom 25. Mai 2021 bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2020 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände und Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.) 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 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 und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems der Gesellschaft und auf der Berücksichtigung von Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen.

Aufgrund des Umfangs der Geschäftstätigkeit und der personellen Ausstattung der Gesellschaft ist das Interne Kontrollsystem weniger stark auf rechnungslegungsbezogene Sachverhalte ausgelegt. Die Risikobeurteilung der einzelnen Prüffelder erfolgte deshalb aufgrund allgemeiner Einschätzung und der Erkenntnisse aus Vorjahresprüfungen. Unter Heranziehung dieser Erkenntnisse haben wir unsere Prüfungsstrategie nach Risikogesichtspunkten festgelegt, wobei vermehrt aussagebezogene Prüfungshandlungen in Bezug auf die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht durchgeführt wurden.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten der Gesellschaft, von Rechtsanwälten 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 Berechnung von Altersversorgungszusagen), 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, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Prüfung der 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 Gesellschaft verwendet für ihre Buchführung die wohnungswirtschaftliche Software GAP - immotion.

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 kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. 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 Inanspruchnahme der größenabhängigen Erleichterung bei der Berichterstattung im Anhang wurde gemäß § 288 HGB zu Recht Gebrauch gemacht (Geschäftsführerbezüge/Organbezüge).

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.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewandten 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 2020 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig und das Umlaufvermögen als kurzfristig eingestuft. Das Eigenkapital sowie die Pensionsrückstellungen werden als langfristiges Kapital ausgewiesen. Die sonstigen Rückstellungen werden als kurzfristig qualifiziert. Die Verbindlichkeiten haben wir entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel des Anhangs aufgeteilt.

3. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2 0 2 0		2 0 1 9		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.552,4	98,7	2.524,1	90,5	28,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	30,2	1,2	248,4	8,9	-218,2
Bestandsveränderungen	2,2	0,1	16,9	0,6	-14,7
	<u>2.584,8</u>	<u>100,0</u>	<u>2.789,4</u>	<u>100,0</u>	-204,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-630,4	-24,4	-663,4	-23,8	33,0
Instandhaltungsaufwand	-882,8	-34,1	-1.000,0	-35,9	117,2
Personalaufwendungen	-388,9	-15,1	-377,3	-13,5	-11,6
Abschreibungen	-440,1	-17,0	-436,1	-15,6	-4,0
Zinsaufwand	-124,2	-4,8	-134,5	-4,8	10,3
Übrige Aufwendungen	-112,0	-4,3	-108,3	-3,9	-3,7
	<u>-2.578,4</u>	<u>-99,7</u>	<u>-2.719,6</u>	<u>-97,5</u>	141,2
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>6,4</u>	<u>0,3</u>	<u>69,8</u>	<u>2,5</u>	-63,4
<u>Zinsergebnis</u>	<u>2,2</u>		<u>1,5</u>		0,7
<u>Jahresergebnis</u>	<u>8,6</u>		<u>71,3</u>		-62,7

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2020 verminderte sich von T€71,3 im Vorjahr um T€ 62,7 auf T€ 8,6. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der sonstigen Erträge um T€ 220,6 aufgrund von Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens im Vorjahr (T€ 227,0), denen die Verminderung der Instandhaltungsaufwendungen (T€ 117,3) entgegenwirkt.

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 28,3) resultiert im Wesentlichen aus den erhöhten Umlagen aus Betriebskosten (T€ 14,6) sowie den erhöhten Modernisierungszuschlägen (T€ 24,1).

Der Leerstand zum 31. Dezember 2020 betrug 7,2 % nach 6,7 % zum Vorjahresstichtag. Die Erlösschmälerungen verminderten sich im Berichtsjahr um T€ 11,5 auf T€ 116,6.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (einschließlich Instandsetzung und Modernisierung) haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt T€ 117,2 auf T€ 882,8 vermindert (25,15 €/m² Wohn-/Nutzfläche; Vorjahr: 28,52 €/m²).

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) betrug im Berichtsjahr 6,1 % (Vorjahr: 6,7 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 25,6 % (Vorjahr: 26,4 %).

Das Zinsergebnis ergibt sich aus Festgeldanlagen sowie Zinserträgen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Eine Wirtschafts- und Finanzplanung für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 (Stand: 26. Oktober 2020) liegt vor. Die Planung geht für den Planungszeitraum von einem Jahresüberschuss in Höhe von je T€ 15,0 p. a. 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 und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

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

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 25. Mai 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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

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 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 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 25. Mai 2021

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer



Kalbow
Wirtschaftsprüferin



Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4,00	4,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.438.673,03		10.764.717,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.925,07		58.925,07
3. Technische Anlagen und Maschinen	4,00		4,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.391,86		17.881,31
5. Anlagen im Bau	0,00		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	7.502,36	10.516.496,32	3.417,39
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		26.000,00	26.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		43.333,44	45.833,40
		<u>10.585.833,76</u>	<u>10.916.782,93</u>
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		591.722,30	589.550,09
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	26.533,26		27.437,11
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.175,51		14.782,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	694,83	46.403,60	1.226,37
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.604.631,18	1.699.074,64
		<u>2.242.757,08</u>	<u>2.332.070,93</u>
		<u>12.828.590,84</u>	<u>13.248.853,86</u>

Ilisenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		153.387,56	153.387,56
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		10.188.176,17	10.188.176,17
III. <u>Verlustvortrag</u>		-3.193.054,79	-3.264.330,71
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		8.636,95	71.275,92
		7.157.145,89	7.148.508,94
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.591,00		43.849,00
2. Sonstige Rückstellungen	77.268,81	120.859,81	81.486,95
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.845.557,70		5.240.361,63
2. Erhaltene Anzahlungen	643.241,23		640.020,13
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.403,71		16.249,85
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.559,41		54.817,66
5. Sonstige Verbindlichkeiten	8.823,09	5.550.585,14	23.559,70
davon aus Steuern € 1.218,41			
(31.12.2019 € 2.219,12)			
		12.828.590,84	13.248.853,86

Ilisenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
01.01. bis 31.12.2020

	2 0 2 0		2 0 1 9
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.552.461,04		2.524.126,78
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>15.266,30</u>	2.567.727,34	12.926,40
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.172,21	16.850,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		14.904,83	235.453,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.518.717,93	1.664.557,72
davon Grundsteuer: € 48.786,01			
(2019 € 48.634,21)			
ROHERGEBNIS		<u>1.066.086,45</u>	<u>1.124.798,92</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	313.990,17		302.651,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>74.924,04</u>	388.914,21	74.690,52
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		440.087,92	436.074,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		106.506,44	107.114,75
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.232,45	1.517,52
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>124.236,26</u>	<u>134.509,56</u>
davon aus Aufzinsung : € 1.095,00			
(2019 € 1.295,00)			
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.574,07	71.276,20
11. Sonstige Steuern		<u>-62,88</u>	<u>0,28</u>
12. Jahresüberschuss		<u><u>8.636,95</u></u>	<u><u>71.275,92</u></u>

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH**

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Sachsen-Anhalt: Baupreise im November 2020 um 0,3 % gestiegen*

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude erhöhten sich im November 2020 nur geringfügig. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, lagen sie um 0,3 % höher als im Vorjahresmonat. Der Indexstand betrug 115,4 (Basis: 2015 = 100). Die sehr moderate Preisentwicklung ist vermutlich auch der bis zum Jahresende festgelegten Mehrwertsteuersenkung, saisonalen Effekten und Auswirkungen der Pandemie geschuldet.

Für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden sanken die Preise im November 2020 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die größten Preissenkungen wurden für Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten (-3,5 %) sowie für Stahlbauarbeiten (-2,3 %) festgestellt. Die höchsten Preissteigerungen sind für Erdarbeiten (+2,3 %) und für Verbauarbeiten (1,8 %) ermittelt worden.

Ausbauarbeiten an Wohngebäuden waren im Jahresvergleich um 0,9 % teurer. Beeinflusst wurden die Teuerungen zum Vorjahr vor allem durch Preisentwicklungen um 5,5 % für Betonwerksteinarbeiten, Tapezierarbeiten (+ 4 %) sowie Parkett- und Holzpflasterarbeiten (+3,2 %). Bei den Ausbauarbeiten gab es im Vergleich zu den Rohbauarbeiten in weniger Gewerken Preisrückgänge. Die dabei höchsten Preissenkungen (-0,6 %) wurden für Arbeiten an Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteigen und Förderanlagen berechnet.

Im Straßenbau zogen die Preise für Bauleistungen im November 2020 gegenüber dem Vorjahr im Schnitt um 0,9 % an. Der Index für die Bauleistungen im Straßenbau erreichte einen Stand von 119,8 (Basis 2015 = 100).

Die Preise für Instandhaltungsleistungen in Gebäuden und Wohnungen (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich im November 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,7 %.

Die Preise für Schönheitsreparaturen in Wohnungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,6 %. Der Index für diese Bauleistungen erreichte ein Niveau von 123,5 gegenüber dem Basiszeitraum (2015 = 100). Im Vergleich zum August 2020 stieg der Index um 0,5 %. Alle Preisentwicklungen beziehen sich auf Preise für Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer. Berechnungsgrundlage hierfür bilden Preise für Bauleistungen ohne Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer wird programmgestützt hinzugerechnet. Bei unverändertem Steuersatz hätte die Preissteigerung rein rechnerisch 3,0 % betragen.

STALA Sachsen-Anhalt, Pressemitteilung Nr. 14/2021 vom 19. Januar 2021; Zugriff: 11.02.2021

2. 2020 - Wohnungswirtschaft stabil und verlässlich in der Corona-Krise*

Magdeburg - Zu Beginn des Jahres 2021 erklären die Verbandsdirektoren Ronald Meißner (VdWg) und Jens Zillmann (VdW):

Kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2020 eine insgesamt positive Bilanz. Die 191 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und

bewirtschaften 325.000 Wohnungen (ca. 42,3 % des Gesamtwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt), in denen über 600.000 Menschen wohnen. Die Wohnungswirtschaft bleibt auch in der Corona-Krise ein verlässlicher Partner für Mieterinnen und Mieter, für die Wirtschaft und die Gesellschaft insgesamt.

I. Die wichtigsten Ergebnisse 2020 im Überblick:

1. Die Wohnungsunternehmen investierten seit 1990 ca. 20,2 Mrd. Euro. Heute sind rd. 95,0 % des Gesamtwohnungsbestandes voll- bzw. teilmodernisiert. Allein im Jahr 2020 wurden rd. 550 Mio. Euro investiert. Für 2021 sind rd. 599 Mio. Euro geplant. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandwohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten (139 Mio. Euro) bestimmt die Investitionstätigkeit. Dabei sind Formen des altersgerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt. Trotz Corona-Krise gehen wir heute davon aus, dass dieses Investitionsziel erreicht wird.
2. Mit durchschnittlich 5,00 Euro/m² liegen die Wohnungsangebote der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen in einem sehr guten Preis-/Leistungsverhältnis. Im Wesentlichen durch Modernisierungsinvestitionen ist durch die Durchschnittsmiete gegenüber 2019 um ca. 1,0 % gestiegen.

Mit Blick auf die öffentliche Debatte in Sachsen-Anhalt um fehlende Sozialwohnungen kann festgestellt werden, dass im gesamten Land Sachsen-Anhalt (auch in den Großstädten Magdeburg und Halle) kein Wohnungsmangel besteht. Ein vergleichsweise gut modernisierter Wohnungsbestand kann preisgünstig angemietet werden. Gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen stehen bezahlbare und sanierte Wohnungen zur Verfügung.

II. Wohnungswirtschaft stabil in der Corona-Krise

Die Wohnungsunternehmen unseres Landes sind bislang ein stabiler Faktor in der Corona bedingten Wirtschaftskrise. Die Grundaussage betrifft nicht nur die wirtschaftliche Seite des Wohnens, sondern auch die soziale Seite. Die 191 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften bieten ihren Mitgliedern und Mietern auch in Krisenzeiten gutes und sicheres Wohnen zu günstigen Mieten.

Die Wohnung ist gerade jetzt nicht nur ein „Dach über dem Kopf“, sondern auch ein Ort der Arbeit und der Kindererziehung. In dieser Kombination und Intensität eine neue Herausforderung für Wohnungsunternehmen. Für viele Bürger unseres Landes ist gerade jetzt eine sichere gute Wohnung von zentraler Bedeutung.

Dennoch sind die Zukunftsaussichten der Branche getrübt. In diesem und in den nächsten Jahren werden uns die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise deutlich belasten. Sinkende Realeinkommen, verbunden mit Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit, führen zu einer reduzierten Kaufkraft im Bereich Wohnung und Gewerberaum. Es besteht die Gefahr steigender Mietausfälle vorrangig im Bereich der Gewerberaumvermietung.

Politische Entscheidungen, wie das Kurzarbeitergeld, Umsatzsteuersenkung und das Wohngeld haben gut gewirkt und Wohnsicherheit gewährleistet. Hält jedoch die Corona-Krise weiter an, muss im Bereich Wohnen nachjustiert werden.

III. Die Angleichung der Lebensverhältnisse in Stadt und Land bleibt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Die Bevölkerung des Landes Sachsen-Anhalt wird im Zeitraum 2018 bis 2030 um weitere 218.000 Einwohner schrumpfen. Während die Prognose von einer annähernd stabilen Entwicklung in den Großstädten Magdeburg und Halle ausgeht, werden ohne Ausnahme alle Landkreise auf einen Bevölkerungsrückgang zwischen 11,2 % (Harz) und 15,7 % (Mansfeld-Südharz) antworten finden müssen. Die große Mehrheit der Bevölkerung unseres Landes lebt im ländlichen Raum (ca. 80,0 %) und ist direkt oder indirekt von den negativen Auswirkungen betroffen. Diese Auswirkungen verstärken sich durch die Corona-Krise und bleiben ein Dauerthema.

Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land wird zu einem zentralen Politikumfeld in Sachsen-Anhalt, ist zugleich Herausforderung für die Wohnungs- und Städtebaupolitik.

IV. Wohnen muss ein zentrales Politikfeld sein

Die Schaffung und Bewahrung von gutem und bezahlbarem Wohnen ist eine besondere Herausforderung unserer Zeit. Die insgesamt gute und preiswerte Wohnraumversorgung in Sachsen-Anhalt heute ist angesichts der gewaltigen Herausforderungen eine Momentaufnahme. Die Politik muss sich der Tatsache stellen, dass für die Anforderungen an das Wohnen in den Bereichen Klimaschutz und Energiewende, altersgerechten Umbau, Quartiersentwicklung, Stadtumbau, Digitalisierung, Instandsetzung und Sanierung - und das alles unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit bis 2030 - Investitionen allein in Sachsen-Anhalt von geschätzt 20 Mrd. Euro notwendig sind und die aus eigener Kraft nicht finanziert werden können.

Was sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen richtige Antworten?

1. Die Städtebauförderung und die soziale Wohnraumförderung leisten einen wichtigen Beitrag für die weitere Entwicklung der Städte und der Wohnungsbestände. Die notwendigen Investitionen bis 2030 können von der Wohnungswirtschaft nur dann umgesetzt werden, wenn die Städtebauförderung und die soziale Wohnraumförderung erhöht und mit marktfähigen Rahmenbedingungen ausgestattet werden.
2. Das Wohngeld und die Kriterien der Kosten der Unterkunft müssen stärker und zeitnaher als bisher an die Entwicklung der Wohnungsmärkte angepasst werden.

Das ist die Grundlage dafür, dass auch Menschen mit wenig Einkommen den Zugang zu angemessenem Wohnraum haben. Der Bund hat dafür die Voraussetzung geschaffen und seinen Anteil im Rahmen der Corona-Hilfe deutlich erhöht. Der Zugang zum Wohngeld und zu den Kosten der Unterkunft für die Berechtigten muss digitalisiert werden.

3. Wir brauchen eine gesellschaftliche Debatte zu der wichtigsten Frage, wie gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land hergestellt werden können, die den Menschen eine Lebensperspektive gibt. Seit über einem Jahr liegen die Empfehlungen einer Expertenkommission des Bundes vor. Die Wohnungswirtschaft erwartet ernsthafte Schritte zu deren Umsetzung und eine angemessene Ausstattung mit Finanzmitteln.
4. Im Jahr 2021 stehen mit der Grundsteuerreform, der geplanten Novellierung des Telekommunikationsgesetzes und der Bepreisung des CO₂-Ausstoßes wichtige politische Entscheidungen an, bei denen eine einseitige Belastung der Wohnungsunternehmen unbedingt zu vermeiden ist. Hierfür ist der Erhalt der Umlagefähigkeit der vom Gesetzgeber veranlassten Mehrkosten zwingende Voraussetzung, will man eine Reduzierung der Budgets für Investitionen in den Wohnungsunternehmen verhindern.

*Informationen erfolgten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (Sofortinformation 02/2021)

5. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH (kurz IWG mbH) verwaltet Wohnungen in der Stadt Ilseburg und der Gemeinde Nordharz. Gegenstand der Unternehmenstätigkeit der IWG mbH war auch im Geschäftsjahr 2020 die sichere und sozial verantwortbare Versorgung mit Wohnraum. Die optimale Vermietung und damit die Vermeidung von Leerstand war im Wirtschaftsjahr 2020 die dominierende Aufgabe aller Mitarbeiter und der Geschäftsführung. Unsere hohe Vermietungsquote sicherte dem Unternehmen weiterhin die Mieteinnahmen, die zum Erhalt der Liquidität benötigt wurden.

Besondere Aufmerksamkeit wurde deshalb auf die Sicherung der Mieteinnahmen gelenkt. Dieses wurde auch durch Mieterbetreuung zur Unterstützung bei Anträgen an die Wohngeldstelle und das Sozialamt, Information und Hilfe bei sozialer Auffälligkeit und Krankheit sowie Regelungen zur Mietschuldbegleichung erreicht.

Wesentliche Kennzahlen der Gesellschaft stellen das Jahresergebnis sowie der Leerstand dar.

Am 31. Dezember 2020 verwaltete die Gesellschaft an eigenen Beständen 566 Wohnungen (Vorjahr: 566), 5 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 5), 514 Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: 514).

Die Umsatzerlöse von insgesamt 2.567,7 T€ erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 30,7 T€. Die Veränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+28,3 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	+2,4 T€

Die Erhöhung der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (+ 28,3 T€) ist hauptsächlich zurückzuführen auf die Erhöhung der Modernisierungsumlage (+ 24,1 T€) und auf die Senkung der Erlösschmälerung (-10,1T€).

Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 15,3 T€ beinhalten die Verwaltungstätigkeit des Unternehmens für die Eigentumswohnungen und Fremdverwaltung.

Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt fast der gesamte Wohnungsbestand (566 WE) über eine zeitgemäße und moderne Ausstattung.

Zum 31.12.2020 war folgender Stand zu verzeichnen:

- 382 modernisierte Wohnungen und Neubau (67,49 %),
- 179 teilmodernisierte Wohnungen (31,63 %),
- 5 unsanierte Wohnungen (0,88 %)

Die Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2020 7,2 % (41 WE). Diese setzte sich wie folgt zusammen:

- Schwer vermietbarer Wohnraum	5 WE
- Unbewohnbarer Wohnraum	1 WE
- Normaler Mieterwechsel	28 WE
- Wegen Instandsetzung/Modernisierung	7 WE

Schwer vermietbarer und unbewohnbarer Wohnraum sind hauptsächlich im Bereich Hochofenstraße vorhanden.

Die Erlösschmälerung für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten insgesamt, betrug im Jahr 2020 116,6 T€ (2019: 128,1 T€).

Die höchsten Mietausfälle sind für das Wohngebiet Am Tiergarten (Mietausfall: 33,0 T€), das Wohngebiet Mahrholzberg (Mietausfall: 31,0 T€), das Wohngebiet Hochofenstraße (Mietausfall: 10,6 T€) und das Wohngebiet Faktoreistraße (Mietausfall: 10,9 T€) zu verzeichnen. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen sind in 2021 geplant.

Die Ursachen für die restlichen Mietausfälle liegen vorwiegend im Mieterwechsel bzw. in Vermietungsschwierigkeiten.

Für den modernisierten Wohnungsbestand ist die Nachfrage unverändert und ausreichend, wobei der Bedarf stärker zu kleineren Wohnungen tendiert. Die im Wirtschaftsjahr erzielten Mieteinnahmen erlauben voraussichtlich auch in der Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung.

Zum Geschäftsumfang der IWG mbH gehörte auch die Betreuung von 35 Wohneinheiten in Fremdverwaltung und zwei Wohnungseigentumsanlagen mit 16 Wohneinheiten per 31.12.2020; (Vorjahr: 35 Wohneinheiten und eine Wohnungseigentumsanlage mit 13 Wohneinheiten). Grundlage sind bestehende Verwaltungsverträge mit den Eigentümern der Grundstücke.

Die IWG mbH ist Hauptgesellschafter der Tochtergesellschaft Ilsenburger Freizeit-Bau GmbH. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 26,0 T€ und ist im Handelsregister entsprechend ausgewiesen. Die Ilsenburger Freizeit-Bau GmbH – als Errichter und Betreiber der Harzlandhalle – hat das Geschäftsjahr zum 31.12.2020 mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis, nach Verlustausgleich durch die Stadt Ilsenburg, abgeschlossen. Die große Resonanz der Harzlandhalle fördert den Bekanntheitsgrad der Stadt Ilsenburg und ist ein Stabilisator für die Wirtschaft.

6. Laufende Investitionen

Im Berichtsjahr wurden

- für laufende Instandsetzung und Modernisierung 798,0 T€ (Vorjahr: 887,6 T€) und
- für laufende Instandhaltung unserer Wohnanlagen 84,8 T€ (Vorjahr: 112,4 T€) aufgewendet.

Schwerpunkte in der Werterhaltung (Instandsetzung und Modernisierung) 2020 waren:

		Planung	IST
o Karlstraße 21-23	- Malerarbeiten Fassade	60,0 T€	55,4 T€
o Mahrholzberg 32-35	- Malerarbeiten Fassade	55,0 T€	58,0 T€
o Mahrholzberg 35	- Strangsanierung	60,0 T€	63,6 T€
	-Ersatz der Nachtspeicheröfen		
o Mahrholzberg 27/28	- 4 x WE Vollsanierung	80,0 T€	82,2 T€
o Mahrholzberg 35	- 3 x WE Vollsanierung	65,0 T€	67,8 T€
o Faktoreihof	- 2 x WE Vollsanierung	45,0 T€	30,4 T€
o Buchberg 78	- Abriss Abstellräume		3,3 T€
	- Neugestaltung der Außenanlage	25,0 T€	20,8 T€
o Am Tiergarten 14+15	- Neubau Balkonanlage	90,0 T€	86,7 T€

Davon wurden die Kosten für den Neubau der Balkone Am Tiergarten 14+15 und die Neugestaltung der Außenanlage Buchbergstraße 78 aktiviert. Der Neubau der Balkonanlage Karlstraße 20 sowie die Erneuerung der SW-RW-Hausanschlüsse Mahrholzberg 32-35 erfolgt im Jahr 2021.

Für die laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten in Höhe von 84,8 T€ wie folgt:

▪ Reparaturarbeiten Dachdecker	13,1 T€
▪ Reparaturarbeiten Sanitär	2,7 T€
▪ Reparaturarbeiten Tischler	9,5 T€
▪ Heizungsinstallationen	18,4 T€
▪ Elektroinstallationen	8,3 T€
▪ Malerarbeiten	0,2 T€
▪ Maurer/Putzarbeiten	1,8 T€
▪ Sonstige	30,8 T€

7. Finanzierungsmaßnahmen / Sicherheitsgeschäfte

IWG
Zinsen und Tilgung zum 31.12.2020

	Anfangsbestand 01.01.2020 in T€	Abgang in T€	Zugang in T€	Tilgung 2020 in T€	Endbestand 31.12.2020 in T€	Zinsen 2020 in T€
Harzsparkasse	1.119.200,19	0,00	0,00	135.463,62	983.736,57	23.743,90
Investitionsbank	911.091,33	0,00	0,00	22.112,02	888.979,31	22.639,94
DKB	302.443,23	0,00	0,00	79.969,45	222.473,78	3.345,58
Volksbank	2.896.582,69	0,00	0,00	157.258,84	2.739.323,85	73.411,84
abgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen	11.044,19	-11.044,19	11.044,19	0,00	11.044,19	0,00
	5.240.361,63	-11.044,19	11.044,19	394.803,93	4.845.557,70	123.141,26

Die gesamten Kredite in Höhe von 4.845,6 T€ sind dinglich gesichert. Die Zinsbindung liegt je nach Kredit in einem Zeitraum von 2021 bis 2028, die Zinssätze liegen derzeit zwischen 0,89 und 3,95 %.

Nach eingehender Prüfung sehen Geschäftsführung und Aufsichtsrat keine Risiken aus Finanzierungsmaßnahmen für die Gesellschaft. Sicherungsgeschäfte bestehen nicht.

8. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	31.12.2020	31.12.2019
Geschäftsführer	1,0	1,0
Kaufmännische Angestellte	2,0	2,0
Sekretärin	1,0	1,0
Regiehandwerker	2,0	2,0
	6,0	6,0

Die Löhne und Gehälter einschließlich sozialer Abgaben setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 in T€	31.12.2019 in T€
kaufmänn. Abteilung	277,9	270,4
Regieabteilung	107,8	103,6
sonstige	3,2	3,3
	388,9	377,3

Die angefallenen Personalkosten beinhalten die Erhöhung gemäß TVöD, die Auflösung und Bildung von Urlaubsrückstellungen sowie Rückstellungen zur Erstellung des Jahresabschlusses.

9. Umweltschutz

Im Ergebnis der starken Investitionstätigkeit der letzten 30 Jahre ist der energetische Standard der Wohnquartiere in Ostdeutschland im Allgemeinen und in Sachsen-Anhalt im Besonderen wesentlich verbessert worden und im Vergleich zu den westdeutschen Bundesländern gut. Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes haben seit 1990 durch Modernisierung eine Energieeinsparung von 36 % erreicht (Bundesdurchschnitt 26%). Die IWG mbH ist weiterhin bereit, wirtschaftlich tragbare Anstrengungen für die Modernisierung des Gebäudebestandes zu unternehmen.

10. Risikomanagement

Die IWG mbH hat ein Risikofrüherkennungssystem auf der Grundlage des Risikomanagements der Wohnungswirtschaft entwickelt. Um eine dauerhafte und personenunabhängige Funktionsfähigkeit des RMS zu gewährleisten, sind sämtliche Maßnahmen in einem Risiko-Handbuch zu dokumentieren.

- Einhaltung des Schwellenwertes/Kreditgrenze von 12.782,0 T€
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat über alle wichtigen geschäftlichen Aktivitäten
- Ablauforganisationen mit Verantwortlichkeiten, Aufgaben und Terminen
- Monatliche betriebswirtschaftliche Auswertung mit Risikoanalyse
- Erstellung von Finanz- und Wirtschaftsplänen bezogen auf 1 Jahr / 1 - 5 Jahre
- Erstellung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Abrissplänen bezogen auf das Geschäftsjahr
- Kapitaldienstübersichten einschließlich Angabe von Bindungsfristen
- Zusammenstellung des Versicherungsschutzes einschließlich externer Versicherungsprüfung
- Einhaltung und Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung