

**Ilseburger Wohnungsbau-
gesellschaft mbH,
Ilseburg**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019
und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr 2019

...BERICHT.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (einschließlich Instandsetzung und Modernisierung) haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt T€ 113,2 auf T€ 1.000,0 erhöht (28,52 €/m² Wohn-/Nutzfläche; Vorjahr: 23,36 €/m²).

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) betrug im Berichtsjahr 6,7 % (Vorjahr: 8,1 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 26,4 % (Vorjahr: 25,8 %).

Das Zinsergebnis ergibt sich insbesondere aus Festgeldanlagen.

Eine Wirtschafts- und Finanzplanung für die Geschäftsjahre 2020 bis 2023 (Stand: Stand: 26. Oktober 2018) liegt vor. Die Planung geht für den Planungszeitraum von einem Jahresüberschuss in Höhe von je T€ 10,0 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 12. Juni 2020 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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 12. Juni 2020

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover



Brandt
Wirtschaftsprüfer



Kalbow
Wirtschaftsprüferin



Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4,00	4,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.764.717,76		11.064.069,85
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	17.881,31		3.380,98
5. Anlagen im Bau	0,00		15.825,88
6. Bauvorbereitungskosten	3.417,39	10.844.945,53	2.936,33
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		26.000,00	26.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		45.833,40	48.333,36
		<u>10.916.782,93</u>	<u>11.219.479,47</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		589.550,09	572.699,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.437,11		24.915,73
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.782,72		7.764,73
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.226,37	43.446,20	4.931,08
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.699.074,64	2.009.359,21
		<u>2.332.070,93</u>	<u>2.619.670,71</u>
		<u>13.248.853,86</u>	<u>13.839.150,18</u>

Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2019

Passivseite

	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
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>		-3.264.330,71	-3.278.915,28
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		71.275,92	14.584,57
		<u>7.148.508,94</u>	<u>7.077.233,02</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.849,00		43.659,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>81.486,95</u>	125.335,95	45.503,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.240.361,63		5.633.141,62
2. Erhaltene Anzahlungen	640.020,13		968.180,04
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.249,85		21.983,61
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.817,66		36.373,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.559,70</u>	5.975.008,97	13.075,66
davon aus Steuern € 2.219,12			
(31.12.2018 € 1.307,16)			
		<u>13.248.853,86</u>	<u>13.839.150,18</u>

Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
01.01. bis 31.12.2019

	2 0 1 9		2 0 1 8
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	2.524.126,78		2.702.955,02
a) aus der Hausbewirtschaftung	<u>12.928,40</u>	2.537.053,18	13.141,28
b) aus Betreuungstätigkeit			
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.850,13	-134.877,18
		235.453,33	7.813,31
3. Sonstige betriebliche Erträge			
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.664.557,72	1.499.590,49
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
davon Grundsteuer: € 48.634,21			
(2018 € 54.096,28)		<u>1.124.798,92</u>	<u>1.089.441,94</u>
ROHERGEBNIS			
5. Personalaufwand	302.651,17		299.670,12
a) Löhne und Gehälter			
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>74.690,52</u>	377.341,69	72.578,83
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		436.074,24	417.212,24
		107.114,75	123.907,86
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.517,52	6.323,37
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>134.509,56</u>	<u>167.880,89</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus Aufzinsung : € 1.295,00			
(2018 € 1.481,00)		71.276,20	14.515,37
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,28</u>	<u>-69,20</u>
11. Sonstige Steuern		<u>71.275,92</u>	<u>14.584,57</u>
12. Jahresüberschuss			

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Baupreise in Sachsen-Anhalt im November 2019 um 4,5 % gestiegen*

Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes stieg der Preisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden im November 2019 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 4,5 % auf einen Stand von 115,0 (Basis 2015 = 100). Gegenüber August 2019 erhöhte sich der Index um 0,9 %.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (November 2018) stiegen für Bauleistungen an Wohngebäuden sowohl die Preise für Rohbauarbeiten (+ 4,1 %) als auch die Preise für Ausbauarbeiten (+ 4,7 %).

Bei den Rohbauarbeiten erhöhten sich insbesondere die Preise für Erdarbeiten (+ 8,6 %) und für Entwässerungskanalarbeiten (+ 5,4 %), gefolgt von Verbauarbeiten sowie Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,3 % bzw. 4,7 %.

Bei den anderen Gewerken im Bereich der Rohbauarbeiten lagen die Preissteigerungen zwischen 1,3 % und 4,2 %. Bei keinem Gewerk errechneten sich Preissenkungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Der höchste Preisanstieg (+ 7,7%) im Bereich der Ausbauarbeiten wurde für Verglasungsarbeiten ermittelt. Die Preise für Arbeiten zum Einbau von Wärmedämmverbundsystemen verteuerten sich um 7,4 %. Bei Maler- und Lackierarbeiten lag die Preiserhöhung bei 7,0 %. Auch bei den Ausbauarbeiten konnten bei keinem Gewerk Preissenkungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden.

2. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt zwischen 2014 und 2018*

Zwischen 2014 und 2018 stieg die Anzahl unbewohnter Wohnungen von 167.000 auf 191.000. 2018 betrug die Leerstandsquote 15 %. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, nahm bei einem leichten Rückgang der Gesamtbevölkerung (-1 %) der Wohnungsleerstand um 15 % deutlich zu.

In Sachsen-Anhalt entwickelten sich die Wohnungsmärkte in den einzelnen Teilräumen zwischen 2014 und 2018 unterschiedlich. Die Bevölkerungen der beiden größten Städte des Landes Halle (Saale) und Landeshauptstadt Magdeburg wuchsen zwischen 2014 und 2018 jeweils um ca. 3 %. Gleichzeitig stieg in diesen beiden kreisfreien Städten der Leerstand auf dem Wohnungsmarkt an. In Halle (Saale) wuchs der Leerstand um 9 % auf 25.000 unbewohnte Wohnungen, in der Landeshauptstadt Magdeburg stieg der Leerstand um 16 % auf 21.000 unbewohnte Wohnungen. Somit lagen die Leerstandsquoten in Halle (Saale) bei 18 % und in der Landeshauptstadt Magdeburg bei 15 %.

In den restlichen Teilräumen Sachsen-Anhalts sank die Bevölkerung zwischen 2014 und 2018 um 1 %. Landkreise Börde und Saalekreis bis 4 % (Mansfeld-Südharz). Zumeist ging damit eine Erhöhung der Leerstandsquoten einher. 2018 verzeichneten die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, der Burgenlandkreis sowie der Landkreis Stendal mit jeweils 18 % die höchsten Leerstandsquoten. Im Gegenteil dazu gab es trotz Bevölkerungsverlusten in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau sowie im Landkreis Börde einen leichten Rückgang der Leerstände. So lagen 2018 die Leerstandsquoten in diesen Landkreisen mit 15 % bzw. 13 % unter den Werten von 2014.

Sachsen-Anhalts Bevölkerung altert und schrumpft. 2018 kamen in Sachsen-Anhalt im Durchschnitt 46 über 65-Jährige auf 100 Menschen im Alter von 20 bis 64 (Altenquotient). Für die Senioren und Seniorinnen im Land kann die Ausstattung des Wohnungsbestandes mit bestimmten Merkmalen der Barrierereduktion wichtig sein. So waren in 35 % aller bewohnten Wohnungen in Sachsen-Anhalt bereits alle Räume stufenlos erreichbar, sie erfüllten also ein wichtiges Merkmal der Barrierereduktion.

Auch bei diesem Indikator zeigten sich deutliche regionale Unterschiede in Sachsen-Anhalt. Die beiden kreisfreien Städte Landeshauptstadt Magdeburg und Halle (Saale) hatten bei unterdurchschnittlichen Altenquotienten von 41 bzw. 42 über 65-Jährigen pro 100 Personen der Altersgruppe 20 bis 64 einen deutlich überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad an Wohnungen mit stufenlos erreichbaren Räumen (56 % in Magdeburg, 51 % in Halle (Saale)). Die fünf Landkreise Börde, Altmarkkreis Salzwedel, Jerichower Land, Stendal sowie der Saalekreis lagen sowohl hinsichtlich des Altenquotienten als auch des Anteils barrierereduzierter Wohnungen unter dem Landesdurchschnitt. Eine 3. Gruppe, bestehend aus der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau, dem Salzlandkreis und dem Burgenlandkreis, wies bei überdurchschnittlichem Altenquotienten einen durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad an Wohnungen mit stufenlos erreichbaren Räumen auf. Die 4. Gruppe der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Mansfeld-Südharz, Harz sowie Wittenberg war hingegen durch überdurchschnittliche Altenquotienten bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Ausstattung des Wohnungsmarktes mit stufenlosen Wohnungen gekennzeichnet.

3. Die wichtigsten Ergebnisse 2019 im Überblick > VdW/VdWg - Mitgliedsunternehmen*

Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2019 eine insgesamt positive Bilanz in einem zunehmend schwierigen Umfeld. Die 191 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften ca. 326.600 Wohnungen (ca. 42,5 Prozent des Gesamtnietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt), in denen ca. 650.000 Menschen wohnen. Fast 95 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind voll- bzw. teilmodernisiert.

1. Die wichtigsten Ergebnisse 2019 im Überblick:

1. Wohnen in Sachsen-Anhalt ist modern!

Die Mitgliedsunternehmen der Verbände investierten seit 1990 rd. 19,1 Mrd. € (58.000 € je Wohneinheit), davon allein 2019 ca. 500 Mio. €. Für 2020 erwarten wir ein Investitionsniveau in Höhe von ebenfalls 500 Mio. €. In Abhängigkeit vom konkreten Wohnungsmarkt wird auch künftig hauptsächlich in die Erhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände, aber auch in den Neubau von Wohnungen in zukunftsfähigen Standorten – auch im ländlichen Raum – investiert.

2. Wohnen in Sachsen-Anhalt ist preiswert!

Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren, die in der Privatisierungsdebatte und Mietpreisbremse in Berlin ihren Höhepunkt findet, kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden, dass im gesamten Land kein Wohnungsmangel besteht.

Mit durchschnittlich 5,00 € je m² und Monat liegen die Wohnungsmieten der Mitgliedsunternehmen der Verbände – auch im bundesweiten Vergleich – in einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Nicht umsonst nimmt die Wohnqualität in unserem Land einen herausragenden Platz bei der Zufriedenheit der Bürger ein.

3. Weniger Bürger – Wohnungsleerstand steigt!
Die Wohnungsleerstände werden 2019 geschätzte 32.000 Wohnungen betragen. Das sind ca. 38.500 Wohnungen weniger als noch im Jahr 2005; aber der Wohnungsleerstand nimmt zu!

- Schon 2018 im Vergleich zu 2017 verzeichneten 90 von 191 Wohnungsunternehmen einen Leerstandsanstieg.
- Die Leerstandsquote im ländlichen Raum ist mehr als doppelt so hoch (rd. 13 %) wie in den Großstädten (6%).
- Der Wohnungsleerstand wächst weiter, gefährdet die Weiterentwicklung der Wohnquartiere und wird zu einer Gefahr für Wohnungsunternehmen, vor allem im ländlichen Raum.

4. Die wichtigsten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft 2020 - 2030*

1. Bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln ist Hauptaufgabe der Wohnungswirtschaft. Auch Menschen, die sich eine Wohnung aus eigenen Einkünften nicht leisten können (Harz IV/Wohngeld) sollen bei uns eine Wohnung finden.
2. Die zweite Sanierungswelle erfordert Investitionen von ca. 8 Mrd. €. Der nächste Sanierungszyklus umfasst die Instandsetzung verschlissener Bauteile als auch die Anpassung der Gebäude an die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich Barrierereduzierung und energetische Gebäudeoptimierung. Zudem erfordert die demografische Entwicklung andere Wohnungszuschnitte.
3. Insbesondere der ländliche Raum Sachsen-Anhalts zeigt trotz massiven Rückbaus weiterhin eine Disparität von Angebot und Nachfrage. Grund sind die Einwohnerverluste und ein geringes Mietniveau, das Investitionen nur eingeschränkt ermöglicht.

Die Stärkung der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum ist ein Weg zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

*Informationen erfolgten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (Sofortinformation 04/2020)

5. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH (kurz IWG mbH) verwaltet Wohnungen in der Stadt Ilsenburg und der Gemeinde Nordharz. Gegenstand der Unternehmenstätigkeit der IWG mbH war auch im Geschäftsjahr 2019 die sichere und sozial verantwortbare Versorgung mit Wohnraum. Die optimale Vermietung und damit die Vermeidung von Leerstand war im Wirtschaftsjahr 2019 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 2019 verwaltete die Gesellschaft an eigenen Beständen 566 Wohnungen (Vorjahr: 606), 5 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 5), 514 Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: 550).

Die Umsatzerlöse von insgesamt 2.537,0 T€ mindern sich gegenüber dem Vorjahr um 179,1 T€. Die Veränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	- 178,9 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	- 0,2 T€

Die Minderung der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (-178,9 T€) ist hauptsächlich zurückzuführen auf die fehlenden Mieteinnahmen des verkauften Objektes Pulvermühle (-50,2 T€), auf die Senkung der Erlöse aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Folge der Umstellung des Abrechnungszeitraumes (-123,7 T€) und die Senkung der Pachterlöse (-2,8 T€).

Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 12,9 T€ beinhalten die Verwaltertätigkeit 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 31.12.2019 war folgender Stand zu verzeichnen:

- 375 modernisierte Wohnungen und Neubau (66,26 %),
- 186 teilmodernisierte Wohnungen (32,86 %),
- 5 unsanierte Wohnungen (0,88 %)

Die Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2019 6,7 % (38 WE). Diese setzte sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---------------------------------------|-------|
| - Schwer vermietbarer Wohnraum | 5 WE |
| - Unbewohnbarer Wohnraum | 1 WE |
| - Normaler Mieterwechsel | 25 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 2019 128,1 T€ (2018: 137,5 T€).

Die höchsten Mietausfälle sind für das Wohngebiet Am Tiergarten (Mietausfall: 43,2 T€), das Wohngebiet Mahrholzberg (Mietausfall: 26,0 T€), das Wohngebiet Karlstraße (Mietausfall: 19,5 T€) und das Wohngebiet Faktoreistraße (Mietausfall: 11,9 T€) zu verzeichnen. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen sind in 2020 geplant.

Die Ursachen für die Mietausfälle in den Wohnbereichen Stahlwerkstr. und Ilsetal 4-4a liegen vorwiegend im Mieterwechsel bzw. 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 eine Wohnungseigentumsanlage mit 13 Wohneinheiten per 31.12.2019; (Vorjahr: 36 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 31.12.2019 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.

5. Laufende Investitionen

Im Berichtsjahr wurden

- für laufende Instandsetzung und Modernisierung 887,6 T€ (Vorjahr: 786,1 T€) und
- für laufende Instandhaltung unserer Wohnanlagen 112,4 T€ (Vorjahr: 100,7 T€)

aufgewendet.

Schwerpunkte in der Werterhaltung (Instandsetzung und Modernisierung) 2019 waren:

Am Tiergarten 11 - 16:	Pflasterarbeiten
Mahrholzberg 23-25:	Malerarbeiten Fassade
Mahrholzberg 28-27+ 33:	Strangsanierung, Einbau von Heizungen
Mahrholzberg 34-35:	Balkonsanierung Fußbleche
Karlstraße 20 c:	Umbau Balkongeländer
Tiergarten 12:	Neubau Balkone
Harzburger Straße 19/20:	Neubau Balkone
Karlstraße 14-17:	Neubau Einstellplätze

Davon wurden die Kosten für den Neubau der Balkone Am Tiergarten 12 und Harzburger Straße 19/20 sowie der Neubau der Einstellplätze Karlstraße 14-17 aktiviert.

Für die laufende Instandhaltung verteilten sich die Kosten in Höhe von 112,4 T€ wie folgt:

Reparaturarbeiten Dachdecker	1,9 T€
Reparaturarbeiten Sanitär	11,9 T€
Reparaturarbeiten Tischler	12,3 T€
Heizungsinstallationen	26,3 T€
Elektroinstallationen	15,7 T€
Malerarbeiten	1,3 T€
Sonstige	43,0 T€

6. Finanzierungsmaßnahmen / Sicherheitsgeschäfte

IWG

Zinsen und Tilgung zum 31.12.2019

	Anfangsbestand 01.01.2019 in T€	Abgang in T€	Zugang in T€	Tilgung 2019 in T€	Endbestand 31.12.2019 in T€	Zinsen 2019 in T€
Harzsparkasse	1.257.305,84	0,00	0,00	138.105,65	1.119.200,19	26.118,73
Investitionsbank	932.660,76	0,00	0,00	21.569,43	911.091,33	23.182,53
DKB	382.164,39	0,00	0,00	79.721,16	302.443,23	6.626,37
Volksbank	3.049.966,44	0,00	0,00	153.383,75	2.896.582,69	77.286,93
abgelehnte Zins- mittel						
Tilgungsleistungen	11.044,19	-11.044,19	11.044,19	0,00	11.044,19	0,00
	5.633.141,62	-11.044,19	11.044,19	392.779,99	5.240.361,63	133.214,56

Die gesamten Kredite in Höhe von 5.240,4 T€ sind dinglich gesichert. Die Zinsbindung liegt je nach Kredit in einem Zeitraum von 2020 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.

3. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	31.12.2019	31.12.2018
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:

	31.12.2019 in T€	31.12.2018 in T€
Kaufmann, Abteilung	270,4	267,1
Regieabteilung	103,6	101,1
sonstige	3,3	4,0
	377,3	372,2

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

2. Umweltschutz

Im Ergebnis der starken Investitionstätigkeit der letzten 29 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 35 % erreicht (Bundesdurchschnitt 24%). Die IWG mbH ist weiterhin bereit, wirtschaftlich tragbare Anstrengungen für die Modernisierung des Gebäudebestandes zu unternehmen.

Risikomanagement

ITWG mbH hat ein Risikofrüherkennungssystem auf der Grundlage des Risikomanagements der
Anlage II entwickelt. Um eine dauerhafte und personenunabhängige Funktionsfähigkeit des
S 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