

GESCHÄFTSBERICHT 2016



GESCHÄFTSBERICHT

LIEBE LESERIN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 125. Geschäftsbericht der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. 125 Jahre Wohnungsneubau, Sanierung, Vermietung, Wohnraumschaffung für alle Bevölkerungsgruppen Iserlohns (insbesondere für die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen), Umsetzung begleitender sozialer Maßnahmen, Hilfestellungen für Mieterinnen und Mieter und aktive Stadtentwicklung sind Gründe genug, im Jubiläumsjahr zurückzublicken. Aber wir haben das letzte Jahr nicht nur mit dem Rückblick auf das Geschaffte verbracht, sondern zum einen die aktuelle Unternehmenspolitik aktiv und erfolgreich weitergeführt und zum anderen ganz bewusst auch unseren Blick in die Zukunft gerichtet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist somit die Politik unseres Unternehmens, durch nachhaltige Investitionen in den Bestand und ein programmatisches Umsetzen einer Vielzahl von Instandhaltungsmaßnahmen, die Zukunft der Wohnungsgesellschaft aktiv zu gestalten, voll aufgegangen. Neben der Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes konnte darüber hinaus eine Vielzahl von Impulsen für die Stadtentwicklung gesetzt werden.



Nachdem im Jahr 2015 für den ersten großen Wohnungsneubau der Gesellschaft seit Mitte der 90er Jahre die Grundsteinlegung am Standort Rahmenstraße/Kluse vollzogen wurde, konnten bereits im Mai 2016 die ersten Mieter in die neu hergestellten 34 Wohnungen einziehen. Der Bezug des zweiten Bauabschnitts erfolgte dann planmäßig im September/Oktober des Jahres. Lediglich die Fertigstellung der Außenanlagen und einiger begleitender Maßnahmen zieht sich noch bis 2017 hin. Aufgrund der Qualität der geschaffenen Wohnungen, der zentralen Lage des Standortes und die damit verbundene Stadtbildprägung erfreut sich die Anlage, die durch ein Blockheizkraftwerk, einen Gemeinschaftsraum und eine Tiefgarage abgerundet wird, großer Beliebtheit, sodass sehr schnell ein hoher Vermietungsgrad realisiert werden konnte. Mit diesem Neubau hat die IGW bewiesen, dass sie trotz komplexer und schwieriger Standortanforderungen und den Herausforderungen des Wohnungsmarktes in der Lage ist, sehr schnell und zielorientiert ein passendes Wohnungsangebot

für verschiedenste Nachfragegruppen auf dem Iserlohner Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, um damit einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung Iserlohns zu leisten.

Hinsichtlich der Neuentwicklung der unter Denkmalschutz stehenden Bauhaussiedlung Schlieper erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr nach vielen Jahren der Ungewissheit endlich der Sanierungsbeginn. Sehr schnell nach Beginn der Maßnahme zeigte sich, dass ein hohes Interesse sowohl an dem Erwerb von Ausbauhäusern als auch an den geplanten zwölf Mietwohnungen gegeben ist. Da im letzten Jahr jedoch noch viele vorbereitende Maßnahmen, wie der Vollzug von Grundstücksteilungen und vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt Iserlohn im Mittelpunkt der Arbeit standen, werden die Kauf- und Mietverträge erst 2017 geschlossen.

Nach dem großen Erfolg der Eröffnung der ersten Gästewohnung, konnte die IGW im letzten Jahr eine weitere

GESCHÄFTSBERICHT

Wohngemeinschaft
Am Mühlentor 13



Wohnung voll möbliert, mit Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu vier Personen zur Verfügung stellen. Beide Gästewohnungen erfreuen sich großer Beliebtheit und runden das Wohnungsangebot ab.

Bei den Standortentwicklungen Südengraben/Zeughaus und Mühlentor konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere Impulse gesetzt werden. Darüber hinaus mussten aufwändige Arbeiten zur Erarbeitung von Förderanträgen, insbesondere für die Sanierung des stadtbildprägenden Objekts Zeughaus 14, durchgeführt werden. Neben diesen vorbereitenden Maßnahmen, für die Umsetzung in späteren Jahren, stand im Bereich des Mühlentors die Vollendung der ersten großen Sanierungsmaßnahme an. Im Frühjahr konnte das Objekt Mühlentor 13 bezogen werden. Hier kooperiert die IGW mit dem Verein Wohnprojekt 170°, einem Zusammenschluss von Eltern, deren Kinder mit Handicaps an dem Standort eine durch die Diakonie Mark-Ruhr betreute Wohngemeinschaft mit acht Bewohnern bilden. Die offizielle Eröffnungsfeier war der emotionale Höhepunkt des Bezugs der zum Teil sogar rollstuhlgerecht hergestellten Wohneinheiten. Die Wohngemeinschaft in dem voll vermieteten Objekt blüht merklich auf und ist mit ihren neuen Wohnungen und dem Wohnumfeld sehr zufrieden. Weitere gemeinsame Projekte sind hier vorstellbar bzw. in der Planung.

Auch das abgelaufene Geschäftsjahr stand für die IGW wieder ganz im Zeichen der Bewältigung der Folgen des umfangreichen Zuzugs von Flüchtlingen. Zum einen stand in der ersten Jahreshälfte die Umsetzung des Sonderpakets Wohnungssanierung mit 27 Wohnungen an, zum anderen konnte nach zähen und komplexen Verhandlungen das Hansa-Haus – eine stadtbildprägende, als Ärztehaus konzipierte Immobilie mit erheblichem Leerstand erworben werden. Auf Wunsch der Stadt hat die IGW nach dem Erwerb im Mai des Jahres mit der sofortigen Umsetzung der Restmieter und der Sanierung/Umbau der Immobilie zum Zwecke der Herrichtung als Flüchtlingsunterkunft begonnen. Aufgrund der guten Bausubstanz und des hohen Maßes an Einsatz der beteiligten Akteure konnten bereits zum September erste Abschnitte an die Stadt Iserlohn übergeben werden. Ein Bezug des Hauses ist aufgrund der nachlassenden Zahl der Zuweisungen jedoch bis Jahresende noch nicht erfolgt. Die Stadt hat einen mehrjährigen Mietvertrag mit der IGW geschlossen.

Darüber hinaus ist im Laufe des Jahres ein neues Projekt entstanden. Nachdem die IGW den Verein von Iserlohn-Beginnen bereits seit vielen Jahren bei seinen Bemühungen zur Realisierung eines eigenen Wohnprojekts beratend unterstützt hat, war die Stadt Iserlohn nach dem Absprung eines Privatinvestors an die IGW mit der Frage

herangetreten, ob eine Umsetzung durch uns erfolgen kann. Nach Prüfung des altlastenbehafteten Standorts und der sonstigen Rahmenbedingungen hat der Aufsichtsrat im Herbst des Jahres den Weg geebnet, neben 35 Wohnungen – vorzugsweise für die Iserlohn-Beginnen – auch einen Neubau einer vierzügigen Kita für das Deutsche Rote Kreuz auf dem zentralen Standort zu realisieren. Alle Wohnungen inkl. Gemeinschaftsraum sollen barrierefrei errichtet werden. Aufgrund eines sehr eng gesteckten Zeitplans, der einen Bezug der Kita zum 01.07.2018 vorsieht, sind im Jahr 2016 die Planungen unter Hochdruck und unter Einbeziehung der Kooperationspartner sowie zukünftiger Mieterinnen vorangetrieben worden. Da das ganze Projekt einen sehr starken sozialen Bezug aufweist, sind fast ein Drittel der Wohnungen sozial gefördert und zwei geplante Wohngruppen mit je drei Plätzen für den Verein Wohnprojekt 170° vorgesehen.

Somit war auch das abgelaufene Geschäftsjahr ein Jahr der großen Herausforderungen und zahlreicher Projekte, die hier nur holzschnittartig angesprochen werden können. Ermöglicht wurde dies nur deshalb, weil Gesellschafter, Aufsichtsrat, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei nahezu unverändertem Personalbestand gemeinsam an einem Strang gezogen haben.

Ich danke an dieser Stelle ausdrücklich meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im letzten Jahr, die auch für die IGW nicht zuletzt aufgrund der vorgenannten Punkte erheblich und zum Teil auch sehr belastend war. Zusätzlicher Aufwand entstand zudem auch durch die Festivitäten im Jubiläumsjahr. Die Organisation, Vorbereitung und Durchführung des großen Mieterfestes auf der Alexanderhöhe und der feierliche Höhepunkt mit



Jubiläumsfeier zum 125-jährigen Bestehen

der 125-Jahr-Feier in der Schauburg mit zahlreichen Gästen aus Politik, Verwaltung, Stadtgesellschaft und befreundeten Handwerksunternehmen und Partnern war nur dank des unermüdlichen Einsatzes des gesamten Teams möglich. Darüber hinaus gilt mein Dank unserem Aufsichtsrat für die tatkräftige Unterstützung der Geschäftspolitik und das vorausschauende Engagement nicht nur bei der Frage der Unterbringung von Flüchtlingen, den Gesellschaftern für die Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen, unseren Handwerksunternehmen für ihren unermüdlichen Einsatz und ihre oftmals auch kreativen Lösungen.

Und letztlich danke ich vor allem unseren Mieterinnen und Mietern, dass sie uns auch in 2016 wieder ihr Vertrauen geschenkt haben. Herzlichen Dank!

Dipl.-Ing. Olaf Pestl
(IGW – Iserlohn Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH)
im Juni 2017

Umbaumaßnahmen
Am Mühlentor 13 (EG)



Neubau
Rahmenstraße



JAHRESABSCHLUSS 2016



INHALTSANGABE

LAGEBERICHT

I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
III. Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	14
IV. Der Wohnungsmarkt in Iserlohn	16
V. Geschäftstätigkeit der IGW	19
VI. Bautätigkeit/Investitionen in den Bestand	20
VII. Bestandsentwicklung	20
VIII. Mietentwicklung	21
IX. Betreuungstätigkeit	25
X. Vermögens- und Kapitalstruktur	22
XI. Wirtschaftliches Ergebnis	23
XII. Finanzlage	24
XIII. Finanzielle Leistungsindikatoren	24
XIV. Zweckerreichung nach § 108 der Gemeindeordnung NRW	25
XV. Chancen und Risiken	25
XVI. Prognosebericht	26

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 29

BILANZ 30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 32

ANHANG

I. Allgemeine Angaben	34
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	34
III. Angaben zur Bilanz	41
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	42
V. Sonstige Angaben	42

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch im Jahre 2016 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Um 1,9 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,4 %. Für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung ausschlaggebend. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 %, die des Staates sogar um 4,2 % höher als im Jahr zuvor. Die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten sind für diesen kräftigen Anstieg ursächlich. Die Konsumausgaben legten um

2,5 % zu und waren auch im Jahr 2016 die größte, dennoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums. Die preisbereinigten Bauinvestitionen stiegen kräftig um 3,1 %, was vor allem an höheren Investitionen in den Wohnungsbau lag. Das BIP-Wachstum wurde dabei durch einen Vorratsabbau noch um -0,4 % gebremst. Auch der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, hatte auf das BIP-Wachstum per Saldo ebenfalls einen leicht negativen Effekt (-0,1 %). Deutschland exportierte preisbereinigt 2,5 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2015. Im gleichen Zeitraum legten die Importe mit 3,4 % stärker zu.¹

	In Prozentpunkten	
	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%
Konsumausgaben des Staates	+0,5%	+0,7%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,1%
Bauinvestitionen	+0,0%	+0,3%

Prognose
2017
+1,4%
+0,7%
+0,5%
+0,0%
+0,2%

Tabelle 1: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (Quelle: VdW Rheinland Westfalen 2017: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S.2f)

ARBEITSMARKT

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt verbesserte sich im Jahr 2016 im Vergleich zu den Vorjahreswerten. So waren im Jahr 2016 2,69 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, ein Rückgang von rund 100.000 im Vergleich zum Vorjahr 2015. Dies entspricht einem Rückgang der Arbeitslosenquote von 6,4 auf 6,1 %. Die Anzahl der Erwerbstätigen stieg auf 43,48 Millionen im Vergleich zum Vorjahr. Die bereinigte Erwerbslosenquote lag somit in 2016 bei 3,9 %.²

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2017: Pressemitteilung Nr. 010 vom 12.01.2017 und VdW Rheinland Westfalen 2017: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S. 2f
² Vgl. Statistisches Bundesamt 2017: Arbeitsmarkt; Onlinezugriff am 17.03.2017

KAPITALMARKT

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich zwischen Ende 2015 und Ende 2016 weiter rückläufig (s.Tabelle 2).

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2015-12	2016-11	+/-	2015-12	2016-11	+/-	2015-12	2016-11	+/-
	%	%	%-Pkte	%	%	%-Pkte	%	%	%-Pkte
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,63	2,48	-0,15	2,90	2,64	-0,26	1,98	1,69	-0,29
> 1 Mio. EUro	1,42	1,16	-0,26	1,79	1,32	-0,47	1,82	1,49	-0,33

Tabelle 2: Effektivzinssätze für Kredite (Quelle: VdW Rheinland Westfalen 2017: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S.3)

IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 375.400 Wohnungen³ genehmigt. Das waren 21,6 % oder rund 66.700 Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. Hiervon waren insgesamt 316.600 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, das waren rund 20 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Besonders stark fiel der Anstieg im Bereich der Mehrfamilienhäuser aus.⁴

Die Zahl der Baufertigstellungen liegt in der Regel jedoch deutlich darunter: 2015 wurden nur rund 220.000 Wohneinheiten im Neubau fertiggestellt⁵. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hält einen Wohnungsneubaubedarf von langfristig jährlich 230.000 Wohnungen (2015 bis 2030) für erforderlich. Hinzu kommt noch der Nachholbedarf aus vergangenen Jahren und der zusätzliche Bedarf aufgrund der erhöhten Zuwanderung. Für die nächsten Jahre kann daher von einem Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr ausgegangen werden.⁶

³ Maßnahmen sowohl im Neubau, an bestehenden Gebäuden, in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden
⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt 2017: Pressemitteilung Nr. 098 vom 16.03.2017
⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2017: Zahlen und Fakten, Bautätigkeit, Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland; Onlinezugriff am 29.03.2017
⁶ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2017: Wohnungswirtschaft, Wohnungs- und Immobilienmarkt; Onlinezugriff am 29.03.2017

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERBRAUCHERPREISE

Der Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltung lag im Jahresdurchschnitt 2016 in Deutschland bei 107,4 (2010 = 100) und stieg damit im Bundesdurchschnitt um 0,5 % im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Insgesamt erhöhten sich die Verbraucherpreise im Dezember 2016 deutlich um 1,7 % gegenüber dem Jahr 2015. Die Inflationsrate lag von Januar bis November durchweg unterhalb von 1 Prozent. Die Energiepreise beeinflussten in Dezember 2016 die Inflationsrate erheblich, denn zum Jahresende verteuerten sich die Energiepreise um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Vor allem erhöhten sich die Preise im Dezember 2016 für Mineralölprodukte (+9,0 % leichtes Heizöl; +2,9 %; Kraftstoffe 6,0 %); Strom +0,9 % und feste Brennstoffe +0,1 % wurden auch etwas teurer. Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (-6,4 %) sowie Gas (-2,7 %) wurden hingegen deutlich günstiger. Die Inflationsrate im Dezember hätte ohne Berücksichtigung der Energie bei +1,6 % gelegen und damit deutlich höher als in den Vormonaten.⁷

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik 2015 lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,2 % und war damit weniger stark als im Vorjahr. Ebenso haben sich die Neu- und Wiedervermietungsmieten beruhigt. Die Angebotsmieten erhöhten sich deutschlandweit um 3,2 % auf durchschnittlich 7,29 Euro/qm. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen lagen im Schnitt bei 5,36 Euro/qm nettokalt. Trotz starker Modernisierung lagen die Mieten der GdW-Unternehmen unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,71 Euro/qm).⁸

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt 2017: Pressemitteilung Nr. 018 vom 18.01.2017

⁸ Vgl. GdW 2017: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017; S. 9

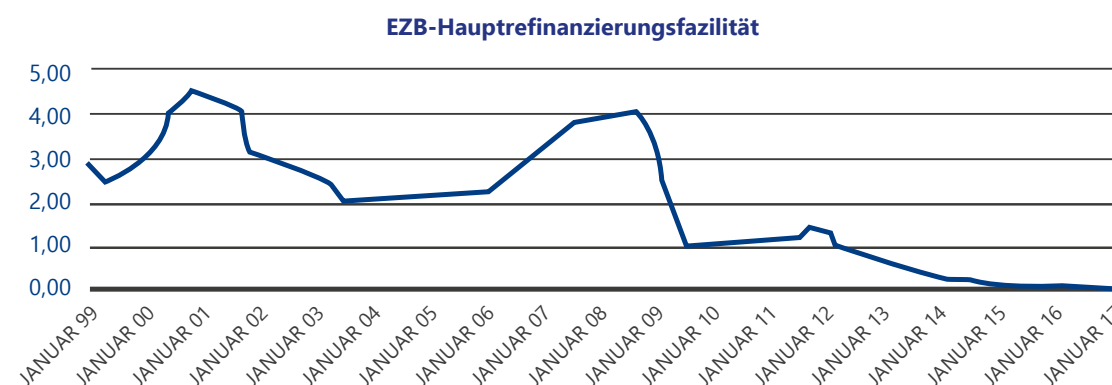


Abbildung 1: Entwicklung des Leitzinses (Hauptrefinanzierungsfazilität) der europäischen Zentralbank 1999-2017 (Quelle: Eigene Darstellung nach Deutsche Bundesbank 2017: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 03.03.2017)

KAPITALMARKT

Durch seit 2009 wieder sinkende Zinssätze für Baudarlehen und Sparguthaben bestehen Anreize zur Wohneigentumsbildung. Der Leitzins der EZB sank im Vergleich zum Vorjahr weiter und lag im Jahr 2016 bei einem Rekordtiefstand von 0,00 %.⁹

BAUKOSTEN

Demgegenüber stiegen die Baukosten auch im Jahre 2016 weiter an: Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden lag 2016 mit 113,4 rund 2,2 Prozentpunkte über dem Indexwert 2015. Ohne Berücksichtigung von Bauleistungen für Schönheitsreparaturen legten die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um 2,5 % weiter zu.¹⁰

⁹ Vgl. Deutsche Bundesbank 2017: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 03.03.2017

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt 2017: Pressemitteilung Nr. 008 vom 10.01.2017

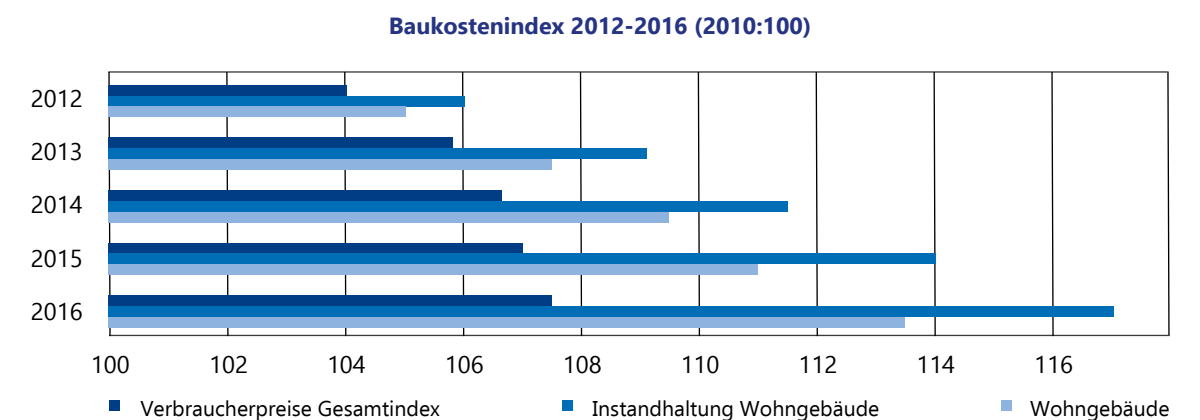
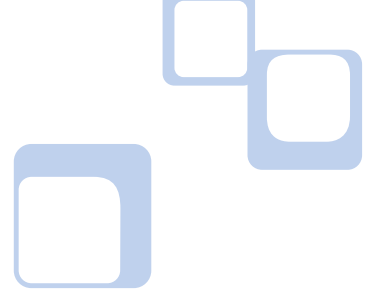


Abbildung 2: Entwicklung des Baukostenindex für Wohngebäude 2012-2016 (Quelle: eigene Darstellung nach IT NRW 2017: Landesdatenbank, Onlinezugriff am 23.03.2017)





III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

In Nordrhein-Westfalen sind die Wohnungsmärkte vor allem durch die dynamische Nachfrageentwicklung und einen Aufschwung der Neubautätigkeiten gekennzeichnet. Im Frühjahr 2016 liefert das Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK eine klare Bewertung der Marktsituation: Die Experten schätzen die Marktlage in allen Preissegmenten so angespannt ein wie seit Mitte der 1990er – Jahre nicht mehr. Im Jahr 2015 hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr gemeinsam mit der NRW.BANK eine Modellrechnung vorgestellt, nach der für die anerkannten Flüchtlinge der Jahre 2015 bis 2016 mit der Annahme von 120.000 Wohnungen landesweit zusätzlicher Neubedarf geschätzt wurde. Jedoch ist seit Sommer 2016 der Flüchtlingszuzug wieder auf dem Niveau des Jahres 2014. Ob der Flüchtlingszuzug auch langfristig so niedrig bleibt, ist jedoch mehr als ungewiss. Dabei bleibt die hohe Zuwanderung aus der EU auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre. Nichtsdestotrotz verschärft sich die Lage am Wohnungsmarkt.¹¹

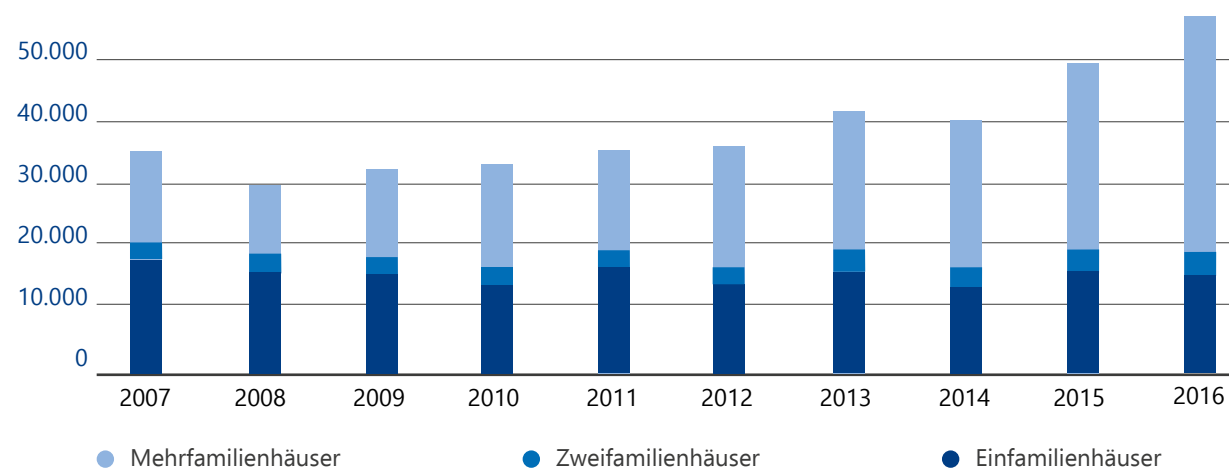


Abbildung 3: Erteilte Baugenehmigungen für den Neubau von Wohneinheiten in Wohngebäuden 2007-2016 in NRW (Quelle: eigene Darstellung nach IT NRW 2017: Pressemitteilung (69/17) vom 20.03.2017)

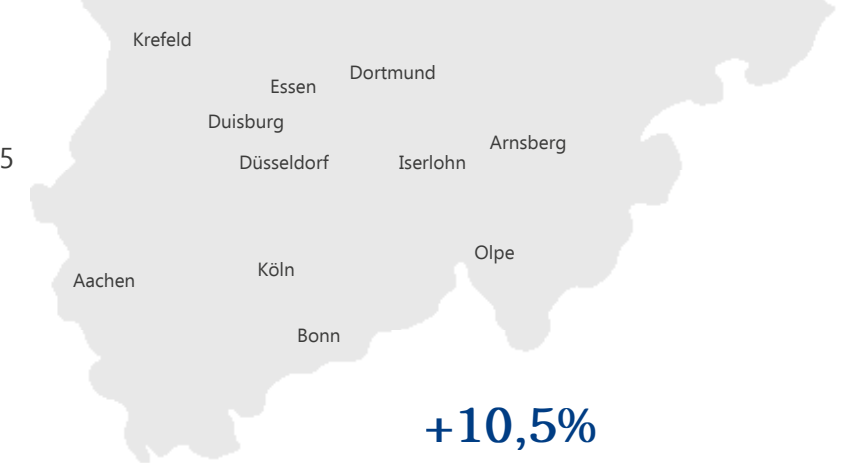
Der Bau von neuem Wohnraum reicht vor allem in stark wachsenden Städten wie Düsseldorf, Münster oder Dortmund trotz der hohen Bautätigkeit nicht aus. In Regionen mit rückläufiger Nachfrage wie dem Märkischen Kreis, dem Kreis Minden-Lübbecke oder Städten wie Hagen entstehen nach Ansicht der NRW.BANK dagegen Überhänge.¹² Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden) für das Jahr 2015 lagen mit rund 36.000 Wohnungen unter den Zahlen des Vorjahres (2014 = rd. 41.000 WE), aber dennoch im Bereich der tendenziell steigenden Werte der Vorjahre 2010-2013.¹³

¹¹ Vgl. NRW.BANK 2017: Wohnungsmarktbericht NRW 2016; S.4

¹² Vgl. NRW.BANK 2017: Presseinformation vom 02.01.2017

¹³ Vgl. IT.NRW 2016: Statistische Berichte, Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen; S.9

+3,1%
Mietpreisanstieg
im Landesdurchschnitt in 2015



+10,5%
Mietpreisanstieg für Wiedervermietung
von Bestandswohnungen seit 2010

BAUGENEHMIGUNGEN

Nach einem Tief im Jahr 2008 stieg die Zahl der Neubau-Baugenehmigungen im Land Nordrhein-Westfalen tendenziell an. Von den nordrhein-westfälischen Bauämtern wurden im Jahr 2016 66.552 Wohnungen zum Bau freigegeben. Dies waren +19,3 % mehr als im Vorjahr 2015 (55.805). Zurückzuführen sind diese erhöhten Werte vor allem auf das niedrige Zinsniveau. Vor allem das Genehmigungsniveau in Mehrfamilienhäusern (+22,2 %) war 2016 für den Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen verantwortlich.¹⁴

GRUNDSTÜCKSMARKT

Der Grundstücksmarktbericht 2016 weist NRW-weit im Jahr 2015 eine ungebrochene Nachfrage an Immobilien aus, worauf der Markt mit steigenden Preisen reagiert. Im Jahre 2015 war zwar der Grundstücksmarkt durch rückläufige Umsatzzahlen gekennzeichnet, dennoch sind weiterhin Preissteigerungen zu beobachten: Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete im Jahr 2015 in Nordrhein-Westfalen einen Preiszuwachs von durchschnittlich 4 %, regionaler Spitzenreiter mit 6 % sind Sauer- und Siegerland. Im Bereich des Wohneigentums sind die Preise um 4 % gestiegen. Auch hier zeigen sich regionale Unterschiede: Den höchsten Anstieg gab es im Münsterland und in Ostwestfalen-Lippe. Hier legten die Preise jeweils um 6 % zu.¹⁵

Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind landesweit um etwa 2 % teurer geworden. Im Jahr 2015 wurden im Land NRW 47.332 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser für insgesamt 10,74 Milliarden Euro verkauft. Dies waren -6 % weniger Grundstücke

und ein um -3 % niedrigerer Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr. Im Bereich der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden 51.728 (-7 %) Kaufverträge mit einem Umsatz von 7,66 Milliarden Euro (-4 %) geschlossen. Bei genauerer Betrachtung der regionalen Unterschiede der Baulandpreise sind die Grundstücke in der Region Düsseldorf mit im Schnitt 319 Euro/qm am teuersten. Besonders günstig war dagegen Bauland in Ostwestfalen-Lippe mit 101 Euro/qm und im Sauer- und Siegerland mit 89 Euro/qm.¹⁶

MIETEN

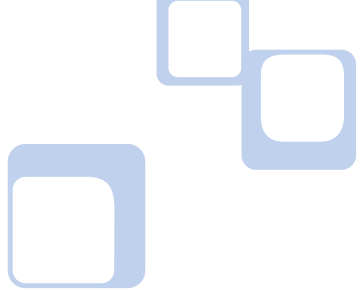
Die Mieten in Nordrhein-Westfalen sind im Jahr 2015 für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen im Landesdurchschnitt um +3,1 % so stark wie noch nie in den letzten zehn Jahren gestiegen. Mit dem ungefähren Beginn des aktuellen Preisanstiegs seit dem Jahr 2010 hat sich die Wiedervermietungsrente für Bestandswohnungen um 10,5 % verteuert. Seit 2014 verteuert sich das günstige Preissegment auch in Regionen wie dem Sauerland, in denen diese Mieten jahrelang stabil waren. Vor allem steigen überdurchschnittlich die Mieten für kleine Wohnungen und für altengerechten Wohnraum. Hier ist die Nachfrage besonders hoch und das Angebot sehr gering.¹⁷

¹⁴ Vgl. IT. NRW 2017: Pressemitteilung (69/17) vom 20.03.2017

¹⁵ Vgl. Ministerium für Inneres und Kommunales NRW 2016: Pressemitteilung vom 02.08.2016

¹⁶ Ebenda

¹⁷ Vgl. NRW.BANK 2016: Wohnungsmarktbericht NRW 2016; S.5, S. 57



IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

Der Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Iserlohn weist für das Jahr 2015 einen konstant bleibenden Wohnbaulandwert von 183 Euro/qm aus. Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle an bebauten und unbebauten Grundstücken im Berichtsjahr 2016 mit 667 im Vergleich zum Vorjahr 2015 wieder leicht gestiegen (633). Bebaute Grundstücke wurden mit einer Zunahme von 15 % gegenüber dem Vorjahr besonders häufig veräußert. Der Geldumsatz lag bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit rund 37 Mio. € auf dem höchsten Wert seit 2009. Bei Mehrfamilienhäusern hat sich die Kauffallzahl im Vergleich zum Vorjahr mit 68 verdoppelt, wobei der Geldumsatz ebenfalls gestiegen ist (rd. 18 Mio. €). Unbebaute Grundstücke waren dagegen auch in 2015 nicht so gefragt: Die Zahl der Kauffälle blieben für den individuellen Wohnungsbau mit 35 annähernd auf Vorjahresniveau.¹⁸

MIETEN

Der NRW-weite Trend zum Preisanstieg lässt sich auch für das Stadtgebiet Iserlohn feststellen: Die aktuellen Angebotsmieten bei Wiedervermietung steigen im Zeitraum 2010-2015 an (zwischen 3-6 %) und lagen im Jahr 2015 im Median auf einem niedrigen Niveau zwischen 5,00 und 5,50 Euro/qm nettokalt. Im Vergleich dazu verteuerten sich die Neubaumieten mit 30-40 % deutlich stärker und lagen 2015 im Mittel bei ca. 7,00-8,00 Euro/qm.¹⁹

PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

In Iserlohn unterlagen Ende 2015 2.619 Wohnungen einer Preisbindung. Die NRW.Bank geht in ihrer Modellrechnung von einem Rückgang des Bestandes 2015 bis 2030 um

rund -21 % aus (Land NRW -31,2 %).²⁰

Die Zahlen zur Sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2016 lagen zum Stichtag nicht vor.

BAUAKTIVITÄTEN

Die Bauaktivitäten am Iserlohner Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Baufertigstellungen von genehmigungs-/anzeigepflichtigen Maßnahmen im Bestand sowie im Neubau ablesen. Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden liegt seit dem Jahr 2001 mit kleinen Ausnahmen auf einem sehr niedrigen Niveau. In den vergangenen 10 Jahren 2006-2015 wurden nur rund 41 WE pro Jahr fertiggestellt (1996-2005 167 WE/Jahr). 2015 wurden mit 53 Wohnungen wieder etwas mehr als im Vorjahr fertiggestellt gemeldet (2014=34).²¹ Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen²² lag 2015 mit 61 Wohneinheiten etwa doppelt so hoch wie im Vorjahr. Den wesentlichen Anteil machten dabei Wohneinheiten im Neubau aus (52 WE). Die Baugenehmigungszahlen liegen aber nach wie vor deutlich unter den Zahlen in den 1990er Jahren (rd. 220 WE/Jahr).²³

¹⁸ Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn: Grundstücksmarktbericht 2015: S.4 ff.

¹⁹ Vgl. NRW.BANK 2016: Wohnungsmarktbericht NRW 2016; S.58 ff

²⁰ Vgl. NRW.BANK 2016: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015; S.20, 33, 37

²¹ Vgl. IT.NRW 2017: Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 20.03.2017

²² in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umbaumaßnahmen im Bestand

²³ IT.NRW 2017: Baugenehmigungen Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 20.03.2017

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die demographisch bedingten Bevölkerungsveränderungen haben sich auch im Jahr 2016 in Iserlohn weiter fortgesetzt. Wie die Daten der städtischen Statistikstelle zeigen, erfolgten im Jahr 2016 weiterhin deutlich weniger Geburten als Sterbefälle, bei tendenziell steigenden Sterbefallzahlen (Saldo -359). Der Wanderungssaldo (Saldo der zu- und fortziehenden Personen) hingegen ist weiterhin mit +243 Personen positiv geprägt, jedoch im Vergleich zum Jahr 2015 (+1062 Personen) deutlich zurückgegangen. Der Wanderungssaldo unter der deutschen Bevölkerung betrug 2016 -259 Personen, der Saldo unter der ausländischen Bevölkerung +520 Personen. Zum 31.12.2016 sind insgesamt 95.231 Personen in der Stadt Iserlohn gemeldet, allerdings -98 Einwohner weniger als im Vorjahr.²⁴

²⁴ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2017: Melderegister, schriftliche Auskunft vom 01.03.2017

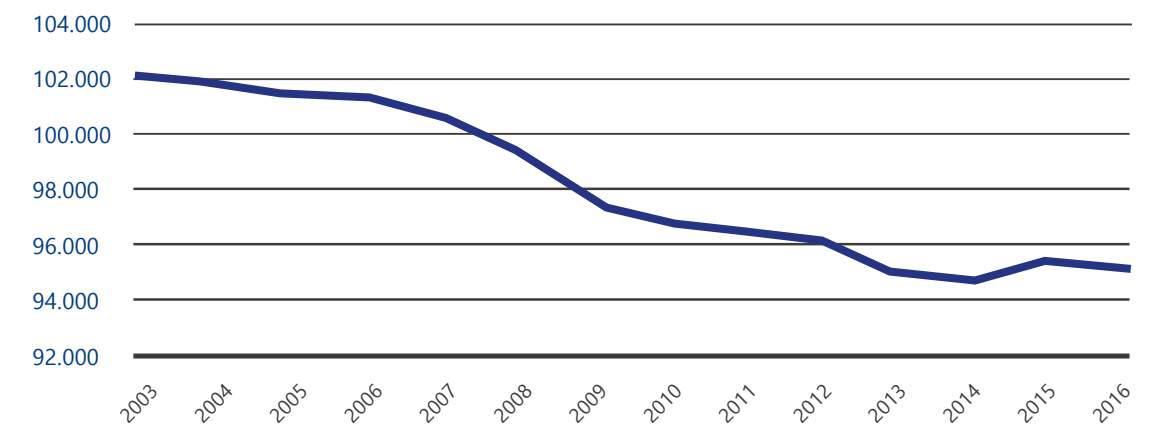
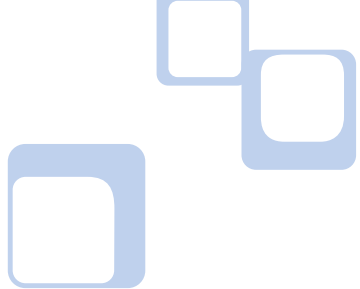


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2017: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2016, Onlinezugriff am 03.03.2017)



Die steigenden Sterbefallzahlen resultieren aus einer fortschreitenden Überalterung der Iserlohner Bevölkerung. Der im folgenden Diagramm dargestellte Altersstrukturvergleich zwischen 2003 und 2016 zeigt deutlich, dass Einwohner über 65 Jahren einen steigenden prozentualen Anteil ausmachen. Im Vergleich zu den Vorjahreszahlen zum 31.12.2015 hat sich der prozentuale Wert jedoch nicht verändert.²⁵

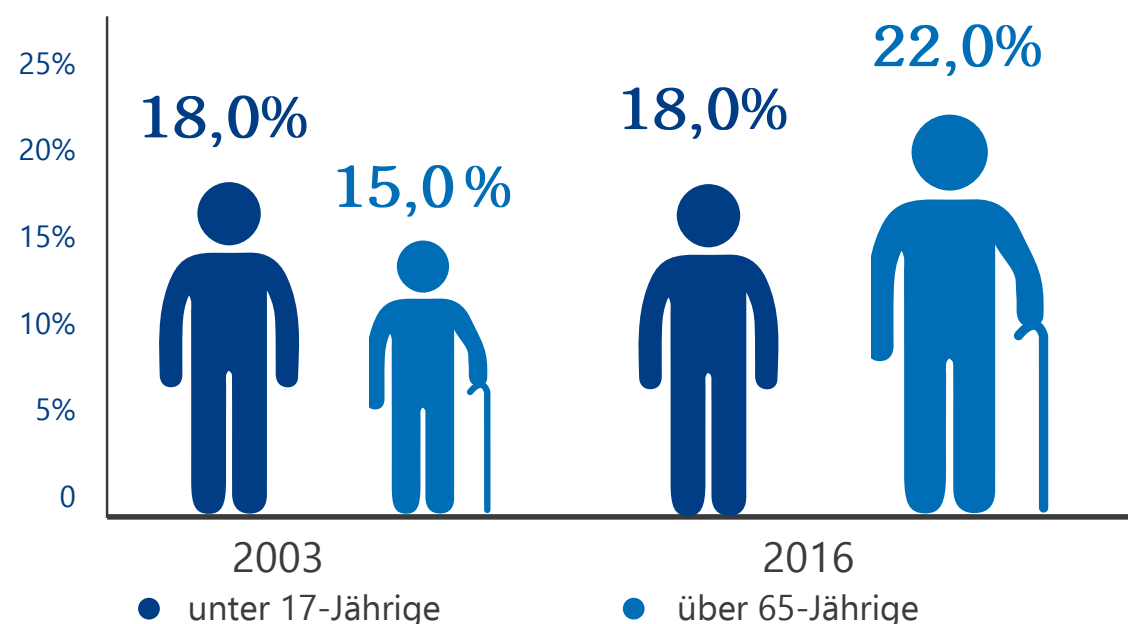


Abbildung 5: Altersstrukturvergleich in Iserlohn, (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2017: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2016, Onlinezugriff am 03.03.2017)

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose 2014-2029 der Stadt wird sich die bisherige Entwicklung weiter fortsetzen, sodass die Bevölkerung bis 2029 unter 90.000 sinkt und die ältere Bevölkerung weiter wächst. In der schlechtesten Variante wird für diesen Zeitraum ein Bevölkerungsverlust von 11,0 % (auf 83.382 Einwohner) prognostiziert, in der besten Variante ein Verlust von 3,9 % (auf 90.038 Einwohner).²⁶ Inwiefern sich der Anstieg der Flüchtlingszahlen langfristig auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich abschätzen. Aus den Bevölkerungsverlusten und den strukturellen Veränderungen resultieren u.a. Veränderungen der Wohnraumnachfrage. Die Nachfrage nach barrierearmen, zentrumsnahem Wohnraum für die wachsende Zahl älterer und hochaltriger Personen sowie nach preisgünstigem Wohnraum in Iserlohn wird weiter steigen.

²⁵ Ebenda

²⁶ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2014: Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum 2014 bis 2029; S.5

V. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER IGW

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes war im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederholt zentraler Schwerpunkt. Entsprechend wurden Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von T€ 3.808 (2015: T€ 5.315) vorgenommen. Dies entspricht 29,47 €/m². Die Fortsetzung der Sanierung von Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen war dabei ein wichtiger Bestandteil der Investitionen.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Fertigstellung des Neubauprojekts an der Rahmenstraße/Kluse. Die drei Gebäude umfassen 33 Mietwohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, einen Gemeinschaftsraum sowie eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen. Bis zum Bilanzstichtag waren insgesamt Kosten von T€ 8.514 (einschließlich Grundstückskosten) angefallen.

Mit der Sanierung des denkmalgeschützten Ensembles „Bauhaussiedlung Schlieper“ wurde im Jahr 2016 begonnen. Zwölf Mietwohnungen und 13 Stellplätze verbleiben im IGW Bestand und 17 Ausbauhäuser werden verkauft. Bis zum Bilanzstichtag waren insgesamt Kosten für die Mietwohnungen von T€ 355 und für die Ausbauhäuser von T€ 3.044 (einschließlich Grundstückskosten) angefallen.

Die Sanierungsmaßnahme der Flüchtlingsunterkunft „Hansahaus“ konnte im Jahr 2016 größtenteils realisiert werden. Bis zum Bilanzstichtag waren insgesamt Kosten von T€ 3.044 (einschließlich Grundstückskosten) angefallen.

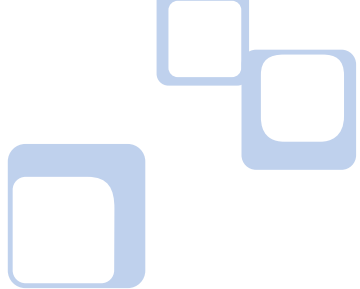
Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt vier Objekte mit vier Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten, eine Stellplatzanlage mit 67 Einheiten, ein Objekt mit Abbruchabsicht, ein

Grundstück sowie mehrere Grundstückspartellen zwecks Grundstücksbereinigung in der Bauhaussiedlung Schlieper mit einem Volumen von T€ 2.004 erworben. Unter den Ankäufen befinden sich Objekte am „Mühlentor“ und „Kurt-Schumacher-Ring“. Dieser innenstadtnahe Stadtteil soll in den nächsten Jahren aufgewertet werden.

Im Geschäftsjahr 2016 standen 187 Kündigungen 191 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote konnte mit 8,6% in einer branchentypischen Größenordnung und unter dem Niveau der Vorjahre gehalten werden.

Die IGW ist nicht nur für die Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die Stadt Iserlohn ein kompetenter und verlässlicher Partner. Die Entwicklung von Wohnquartieren, die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Bestandes durch erhebliche Investitionen und die dadurch gegebene Stabilisierung von Nachbarschaften waren auch in 2016 wieder wesentliche Unternehmensschwerpunkte. Durch Innovationen wird Beschäftigung in Iserlohn geschaffen und die kommunale Wohnungspolitik unterstützt.





VI. BAUTÄTIGKEIT ETC.

INSTANDHALTUNG

Zur Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes wurden in 2016 insgesamt T€ 2.659 (Vorjahr: T€ 3.914) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T€	
2.057	■ Fremdleistungen
-5	■ abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand
829	■ Eigenleistungen der Regiebetriebe
	und der technischen Verwaltung
-222	■ abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter
2.659	

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen insbesondere Reparaturen und Erneuerungen in den folgenden Gewerken: Heizungs- und Sanitärarbeiten, Elektroarbeiten, Malerarbeiten, Maurer- und Fliesenarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Schlosserarbeiten, Schreinerarbeiten.

MODERNISIERUNG / NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Daneben wurden T€ 1.149 (i.V. T€ 1.401) für die Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassen die Sanierung von 34 Wohnungen.

VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2016 einen Bestand von



315 HÄUSERN
2.149 WOHNUNGEN
19 LADENLOKALE



387 GARAGEN/STELLPLÄTZE
12 SONSTIGE EINHEITEN

mit einer Wohn- und Nutzfläche von 132.668 m².
Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt in Iserlohn in den Stadtteilen Wermingsen, Innenstadt, Nußberg, Gerlingsen und Dördel.

VIII. MIETENTWICKLUNG

Die Sollmieten sind im Saldo gegenüber dem Vorjahr um T€ 372 auf T€ 7.097 gestiegen (i.V. T€ 6.725). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neubaumaßnahme, Objektankäufen, II. BV, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer **Durchschnittsmiete**

- bei **Altbauten** von € 4,31/m²/Monat (i.V. € 4,30/m²/Monat)
- bei **Neubauten** von € 4,79/m²/Monat (i.V. € 4,60/m²/Monat)

Die **Erlösschmälerungen** betrugen insgesamt T€ 557 (i.V. T€ 465). Davon entfallen auf Sollmieten T€ 430 (i.V. T€ 344) und auf Umlagen T€ 127 (i.V. T€ 121), das entspricht 5,5 % der Bruttoumsatzerlöse.

	T€	T€
Die Mietforderungen betrugen	33	
abzüglich aktivisch abgesetzte Wertberichtigung	./. 20	13

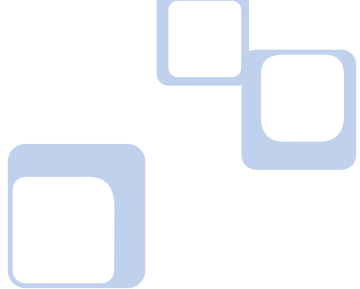
Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 15 (i.V. T€ 24) abgeschrieben. Die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen betrugen T€ 4 (i.V. T€ 3). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betrugen T€ 18 (i.V. T€ 18).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2016 auf (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Wohnungseigentum	Dritte	Stadt Iserlohn	Gesamt
Wohnungen	0 (161)	0 (0)	25 (27)	25 (188)
gewerbliche Objekte	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
Garagen / Stellplätze	0 (44)	0 (0)	5 (5)	5 (49)

Mit der Stadt Iserlohn ist ein entsprechender Verwalter- bzw. Treuhandvertrag abgeschlossen.
Das Vermögen der Stadt Iserlohn wird getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet.



X. VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	2016		2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGEN					
Anlagevermögen					
■ Immaterielle Vermögensgegenstände	79	0,1	95	0,2	-16
■ Sachanlagen	50.938	91,2	42.700	91,1	8.238
■ Finanzanlagen	20	0,0	20	0,0	0
	51.037	91,3	42.815	91,3	8.222
Umlaufvermögen	T€	%	T€	%	T€
■ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.580	6,4	2.874	6,1	706
■ Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	251	0,5	334	0,7	-83
■ Wertpapiere	0	0,0	0	0,0	0
■ Flüssige Mittel	1.027	1,8	844	1,8	183
	4.858	8,7	4.052	8,7	806
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,0	5	0,0	-3
	55.897	100,0	46.872	100,0	9.025
KAPITAL					
Eigenkapital	T€	%	T€	%	T€
■ Gezeichnetes Kapital	3.990	7,1	3.990	8,5	0
■ Gewinnrücklagen	16.232	29,0	16.232	34,6	0
■ Bilanzverlust	-1.848	-3,3	-2.073	-4,4	225
	18.374	32,9	18.149	38,7	225
Rückstellungen	136	0,2	99	0,2	37
Verbindlichkeiten	36.927	66,1	28.624	61,1	8.303
Rechnungsabgrenzungsposten	460	0,8	0	0,0	460
	55.897	100,0	46.872	100,0	9.025

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

JAHRESÜBERSCHUSS 2016 BETRÄGT

T€ 225

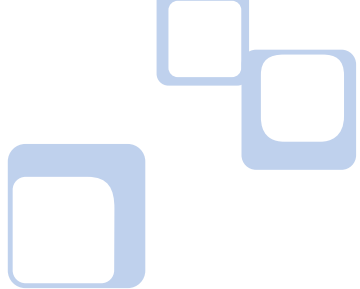
Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2016 bzw. 2015 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

	T€ 2016	T€ 2015
Hausbewirtschaftung	1.131	-329
Dienstleistungstätigkeit	-12	-98
Sonstiger Geschäftsbereich	-833	-467
Finanzergebnis	1	1
Neutrales Ergebnis	-62	57
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	225	-836

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.460 auf T€ 1.131 erhöht. Die Ergebnisverbesserung ist im Wesentlichen auf niedrigere Instandhaltungskosten sowie auf höhere Sollmieten zurückzuführen.

Das mit T€ -12 negative Ergebnis der Dienstleistungstätigkeit resultiert aus Erträgen in Höhe von T€ 10, denen Aufwendungen von T€ 22 gegenüberstehen.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbereich ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 366 auf T€ -833 gesunken. Dieser Rückgang resultiert insbesondere aus der höheren Anlastung von Personal- und Sachaufwendungen im Rahmen der Bau- und Modernisierungstätigkeit.



XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2016 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
Eine Gegenüberstellung	
der lang-/mittelfristigen Aktiva von	51.711
und	
der lang-/mittelfristigen Passiva von	46.420
ergibt eine	
Unterdeckung aus	
der Fristenkongruenz von	-5.291

Am 31. Dezember 2016 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf T€ 5.291 durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Die Unterdeckung resultiert insbesondere aus der Zwischenfinanzierung durch Cash-Pooling.

Der Cashflow beträgt T€ 1.457 (i.V. T€ 347).

XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	in	2016	2015	2014
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragssteuer</u> Eigenkapital am 31.12	%	1,2	-4,6	-0,7
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	1.457	347	982
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	9.540	5.956	2.818
Durchschnittliche Miete / Monat / m²	<u>Sollmiete : 12</u> Wohn-/Nutzfläche	€/m²	4,58	4,46	4,40
Instandhaltungskosten je m²	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn-/Nutzfläche	€/m²	20,58	31,12	27,90
Fluktuationsquote	<u>Anzahl der Kündigungen</u> Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12	%	8,6	10,5	9,9
Fremdkapitalzinsen	<u>Fremdkapitalzinsen</u> Sollmiete	%	8,3	7,1	6,6

XIV. ZWECKERREICHUNG NACH § 108 DER GEMEINDEORDNUNG NRW

Durch die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und die stetigen Investitionen in den Bestand hat die Gesellschaft die Zweckerreichung nachgewiesen.

XV. CHANCEN UND RISIKEN

Im Rahmen der Unternehmenssteuerung werden entsprechend den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) alle denkbaren Risiken aufgelistet, analysiert und ausgewertet.

Es sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben könnten. Grundsätzlich können Risiken niemals vollständig ausgeschlossen werden.

Die Verhandlungspartner im Bereich von Banken und Sparkassen sehen in der IGW weiterhin einen zuverlässigen und attraktiven Geschäftspartner.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird durch ein Risikomanagement beobachtet. Risiken aus Preisänderungen oder Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar und auf Grund der monatlich eingehenden Mietzahlungen nicht zu erwarten.

Die demographische Entwicklung wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Fluktuations- und Leerstandsquote haben. Aus der alternden und zugleich schrumpfenden Bevölkerungsanzahl entstehen neben den Risiken aber auch Chancen, die es zu nutzen gilt, zumal die Anzahl der Haushalte auf Grund der Singularisierung der Gesellschaft voraussichtlich gleichbleibt. In diesem Zusammenhang werden auch Chancen zur Errichtung barrierearmer Wohnungen für spezielle Bevölkerungsgruppen sowie die Anpassung bestehender Bestände durch Modernisierung gesehen, um nachhaltig Ertragspotenziale zu sichern.

XVI. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2017 wird eine **Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung** erwartet. Im Geschäftsjahr 2017 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 112 eingeplant. Diese Planung sieht vor, die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterhin mit zusätzlichen Mitteln fortzuführen.

Zielsetzung wird auch weiterhin sein, durch hohe Investitionen in den Bestand (Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung) das Vermögen nicht nur zu sichern, sondern auf Dauer den Wert zu steigern. Durch diese Investitionen werden auch künftig alle Teile der Bevölkerung Iserlohns mit attraktivem Wohnraum versorgt. Mit den zusätzlich investierten Mitteln wird ein positives Zeichen für den Standort Iserlohn gesetzt.

Weitere Ankäufe sind im Rahmen der Stadtentwicklung im Jahr 2017 vorgesehen. Kaufverträge für Grundstücke an der „Wallstraße“, „Gerichtstraße“ und „Bleichstraße“,

sowie ein Objekt mit fünf Wohnungen, drei Garagen sind unterzeichnet. Kaufpreise fallen insgesamt in Höhe von T€ 771 an.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Ensembles „Bauhassiedlung Schlieper“ wird im Jahr 2017 abgeschlossen. 12 Mietwohnungen und 13 Stellplätze verbleiben im IGW Bestand und 17 Ausbauhäuser werden verkauft. Zurzeit sind 8 Kaufverträge beurkundet.

Die Übergabe der sanierten Flüchtlingsunterkunft „HansaHaus“ an die Stadt Iserlohn erfolgte Anfang 2017.

Die Grundstücksankäufe an der „Wallstraße“, „Gerichtstraße“ und „Bleichstraße“ dienen der weiteren Projektierung der Neubaumaßnahme „Beginnenwohnen“ mit 35 Wohnungen davon sieben öffentlich gefördert und einer Kindertagesstätte. Der Baubeginn erfolgt im Jahr 2017 und die Maßnahme soll im Jahr 2018 fertiggestellt sein.

Iserlohn, 10. Mai 2017



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2016 in vollem Umfang wahrgenommen. Er wurde durch die Geschäftsführung über die wirtschaftliche Lage und über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und -entwicklung laufend unterrichtet und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In fünf gemeinsamen Sitzungen wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Darüber hinaus standen der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Michael Schmitt und der Geschäftsführer in ständigem Kontakt, um geschäftspolitische und wohnungswirtschaftliche Ereignisse zu erörtern.

Des Weiteren kamen die Mitglieder „der Kleinen Kommission / des Vergabeausschusses“ achtmal zusammen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2016 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 29. Juni 2017 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2016. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzverlust in Höhe von € 1.847.738,07 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfohlen, der vorgesehenen Ergebnisverwendung ihre Zustimmung zu erteilen.

Für die im Berichtsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Iserlohn, 29. Juni 2017

Michael Schmitt
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



BILANZ

für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis 31.Dezember 2016

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		79.053,00	95.179,76
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.597.956,60		36.811.523,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	996.889,16		469.289,33
3. Grundstücke ohne Bauten	176.653,02		111.687,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	248.586,46		283.465,70
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
6. Technische Anlagen und Maschinen	113.025,00		18.725,02
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.076,00		69.989,85
8. Anlagen im Bau	3.398.356,35		4.838.380,68
9. Bauvorbereitungskosten	235.024,30		62.304,55
10. Geleistete Anzahlungen	2.752,98	50.938.320,38	34.598,77
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.200,00		5.200,00
2. Andere Finanzanlagen	14.730,00	19.930,00	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		51.037.303,38	42.815.074,38
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		57.559,47
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	673.230,28		0,00
3. Unfertige Leistungen	2.883.819,33		2.797.371,83
4. Andere Vorräte	22.729,24	3.579.778,85	18.936,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.537,78		26.337,04
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.000,00		9.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.118,28
4. Sonstige Vermögensgegenstände	232.161,50	250.699,28	295.809,33
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.027.385,29	844.401,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.107,20	5.275,55
Bilanzsumme		55.897.274,00	46.871.884,08

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
Stammkapital	4.044.810,00		4.044.810,00
abzüglich eigene Anteile	54.940,00	3.989.870,00	54.940,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.022.405,00		2.022.405,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.588.790,59		1.588.790,59
3. Andere Gewinnrücklagen	12.621.002,63	16.232.198,22	12.621.002,63
III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	-2.073.220,19		-1.237.222,14
2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	225.482,12	-1.847.738,07	-835.998,05
Eigenkapital insgesamt		18.374.330,15	18.258.728,03
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		136.339,48	99.462,43
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.878.690,38		23.682.643,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	808.364,31		865.589,57
3. Erhaltene Anzahlungen	3.257.682,12		3.152.980,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	158.292,89		159.551,51
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		5,47
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	824.115,67		759.008,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00	0,00	36.927.145,37	3.795,34 (3.795,34) (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		459.459,00	0,00
Bilanzsumme		55.897.274,00	46.981.764,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.594.325,13		9.175.120,06
b) aus Betreuungstätigkeit	9.770,05		54.933,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.801,85	9.644.897,03	41.173,12
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		702.118,31	20.963,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		310.751,37	416.035,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.028.243,80		6.183.495,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	615.670,81		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.032,50	5.656.947,11	13.419,07
Rohergebnis		5.000.819,60	3.511.311,11
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.547.350,82		1.383.254,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 109.893,76 €	470.631,33	2.017.982,15	356.187,92 (95.863,93)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.282.976,71	1.183.115,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		636.589,49	709.737,71
8. Erträge aus Beteiligungen	468,00		364,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	345,15		345,15
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	105,41	918,56	605,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		591.607,92	477.245,79
12. Ergebnis nach Steuern		472.581,89	-596.914,76
13. Sonstige Steuern		247.099,77	239.083,29
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		225.482,12	-835.998,05



ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Iserlohn und ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Iserlohn (HRB 69).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die „**Immateriellen Vermögensgegenstände**“ sind zu Anschaffungskosten vermindert um zeitanteilige Abschreibungen über 3 bis 10 Jahre angesetzt.

Das „**Sachanlagevermögen**“ wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Fremdmittelzinsen zusammen.

Ermittlungsmethoden der planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens:

- **10-60 Jahre Gesamtnutzungsdauer**
- Wohngebäude - Altbauten - auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer zwischen 10 und 60 Jahren. Bei Altbauten mit voll abgeschrieben Gebäudekosten wurden Abschreibungen auf aktivierte Modernisierungskosten über eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren vorgenommen bzw. 40 Jahre für die neubaugleiche Sanierungsmaßnahme Bergwerkstraße 20.
- **80 Jahre Gesamtnutzungsdauer**
- Wohngebäude - Neubauten - sowie eine Parkpalette auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, das eigengenutzte Werkstattgebäude 40 Jahre, das eigengenutzte Verwaltungsgebäude 50 Jahre (ab 1987), nachaktivierte Kosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt.
- **40 Jahre Gesamtnutzungsdauer**
- Garagen auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

„**Grundstücke ohne Bauten**“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

„**Technische Anlagen und Maschinen**“, „**Betriebs- und Geschäftsausstattung**“ werden über eine Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren abgeschrieben.

„**Geringwertige Wirtschaftsgüter**“ wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

„**Bewegliche Wirtschaftsgüter**“ mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Höhe von € 151,00 bis € 1.000,00 netto wurden in einen Sammelposten eingestellt, welcher über fünf Jahre abgeschrieben wird.

„**Beteiligungen**“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

„**Andere Finanzanlagen**“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter der Position „**Unfertige Leistungen**“ wurden die umlagefähigen Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von € 2.883.819,33 (Vorjahr € 2.797.371,83) bilanziert, für die am Abschlussstichtag die Abrechnungen mit den Mietern noch nicht erstellt waren.

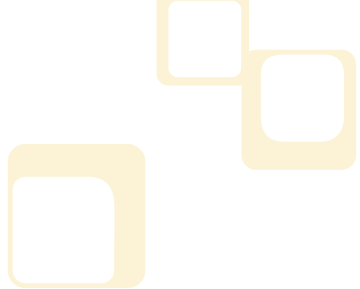
Für nicht umlagefähige Heiz- und Betriebskosten infolge von Wohnungsleerständen wurden Wertberichtigungen gebildet.

„**Heiz- und Reparaturmaterialien**“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Bei den „**Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen**“ wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

In den folgenden Positionen sind **Forderungen gegen Gesellschafter** enthalten:

- Forderungen aus Betreuungstätigkeit € 0,00 (i.V. € 1.614,28)
- Sonstige Vermögensgegenstände € 30.000,00 (i.V. € 30.000,00)



Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Im Berichtsjahr ergeben sich folgende aktive Latenzen:

	T€ 2016	T€ 2015
Grundstücke mit Wohnbauten	28.010	28.729
Grundstücke mit Geschäftsbauten	368	374
Grundstücke ohne Bauten	10	10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	77	77
Bauvorbereitungskosten AV	0	326
Bauvorbereitungskosten UV	0	902
Grundstücke mit unfertigen Bauten UV	902	0
Andere RAP	94	96

Passivierungspflichtige „**Rückstellungen**“ wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Pensionsverpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 erteilten Zusagen in Höhe von € 14.015,96 wurden nicht passiviert. Die Berechnung erfolgt mit der Barwertmethode unter Berücksichtigung der Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes. Die Abzinsung erfolgt mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre der Deutschen Bundesbank in Höhe von 2,60 % ohne Rentenanpassung.

„**Verbindlichkeiten**“ sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. Aufwendungsdarlehen sind passiviert.

Unter „**Erhaltene Anzahlungen**“ wurden Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und sonstige Betriebskosten ausgewiesen.

Unter „**Rechnungsabgrenzungsposten**“ wurden die Tilgungsnachlässe für die Darlehnsaufnahme der Sanierung der Flüchtlingswohnungen in Höhe von € 459.459,00 angesetzt. Die Laufzeit beträgt zehn Jahre.

III. ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:



ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2016

Anschaffungs- kosten 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2016
€	€	€	€	€

A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	168.852,80	0,00	61.191,05	0,00	107.661,75
--------------------------------	------------	------	-----------	------	------------

B. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.110.876,75	1.455.793,45	4.954,96	8.540.603,09	75.102.318,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.001.824,18	543.700,00	0,00	0,00	1.545.524,18
Grundstücke ohne Bauten	125.994,84	64.038,54	0,00	927,48	190.960,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	283.465,70	0,00	34.879,24	0,00	248.586,46
Bauten auf fremden Grundstücken	34.283,51	0,00	0,00	0,00	34.283,51
Technische Anlagen und Maschinen	82.844,18	106.829,30	63.009,97	0,00	126.663,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	325.584,85	127.343,46	201.678,60	0,00	251.249,71
Anlagen im Bau	4.838.380,68	7.004.602,92	0,00	-7.891.190,32	3.951.793,28
Bauvorbereitungskosten	615.741,48	235.024,30	0,00	-615.741,48	235.024,30
Geleistete Anzahlungen	34.598,77	2.752,98	0,00	-34.598,77	2.752,98
	72.453.594,94	9.540.084,95	304.522,77	0,00	81.689.157,12

C. Finanzanlagen

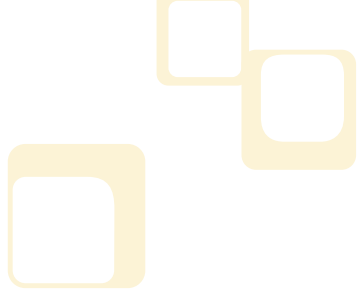
Beteiligungen	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	19.930,00	0,00	0,00	0,00	19.930,00
Anlagevermögen insgesamt	72.642.377,74	9.540.084,95	365.713,82	0,00	81.816.748,87

kum. Abschreibun- gen 01.01.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibun- gen a. Abgänge	Abschreibun- gen Umb.	kum. Abschreibun- gen 31.12.2016	Buchwerte 31.12.2016	Buchwerte 31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€

73.673,04	16.126,76	61.191,05	0,00	28.608,75	79.053,00	95.179,76
-----------	-----------	-----------	------	-----------	-----------	-----------

28.299.353,54	1.209.963,15	4.954,96	0,00	29.504.361,73	45.597.956,60	36.811.523,21
532.534,85	16.100,17	0,00	0,00	548.635,02	996.889,16	469.289,33
14.307,84	0,00	0,00	0,00	14.307,84	176.653,02	111.687,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	248.586,46	283.465,70
34.283,00	0,00	0,00	0,00	34.283,00	0,51	0,51
64.119,16	12.529,32	63.009,97	0,00	13.638,51	113.025,00	18.725,02
255.595,00	28.257,31	201.678,60	0,00	82.173,71	169.076,00	69.989,85
0,00	0,00	0,00	553.436,93	553.436,93	3.398.356,35	4.838.380,68
553.436,43	0,00	0,00	-553.436,93	0,00	235.024,30	62.304,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.752,98	34.598,77
29.753.629,82	1.266.849,95	269.643,53	0,00	30.750.836,74	50.938.320,38	42.699.964,62

0,00	0,00	0,00		0,00	5.200,00	5.200,00
0,00	0,00	0,00		0,00	14.730,00	14.730,00
0,00	0,00	0,00		0,00	19.930,00	19.930,00
29.827.302,86	1.282.976,71	330.834,58	0,00	30.779.445,49	51.037.303,38	42.815.074,38



Die „**Forderungen aus Grundstücksverkäufen**“ betragen € 6.000,00.

In den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen in Höhe von € 1.022,58 (i.V. € 1.022,58) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Der „**Bilanzverlust**“ aus dem Geschäftsjahr 2015 in Höhe von € 2.073.220,19 - bestehend aus dem Verlustvortrag 2015 in Höhe von € 1.237.222,14 und dem Jahresfehlbetrag 2015 in Höhe von € 835.998,05 - wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 07.07.2016 auf neue Rechnung vorgetragen.

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind gemäß § 285 Nr. 12 HGB enthalten:

- Rückstellungen für Verwaltungsaufwand in Höhe von € 104.390,50

In den folgenden Positionen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten:

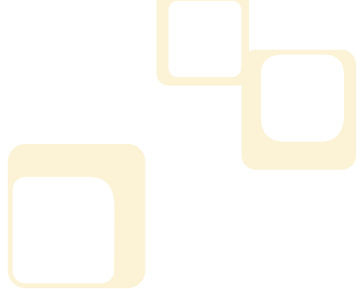
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 14.153.506,83 (i.V. € 8.903.649,68)
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen € 4.962,58 (i.V. € 0,00)
- Sonstige Verbindlichkeiten € 0,00 (i.V. € 0,00)

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte u.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2016	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	31.878.690,38	5.822.846,43	3.015.130,20	23.040.713,75	26.778.690,38	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	808.364,31	59.215,46	245.410,14	503.738,71	808.364,31	GPR
erhaltene Anzahlungen	3.257.682,12	3.257.682,12	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	158.292,89	158.292,89	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	824.115,67	824.115,67	0,00	0,00	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	36.927.145,37	10.122.152,57	3.260.540,34	23.544.452,46	27.587.054,69	

Verbindlichkeiten 2015	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	23.682.643,48	3.635.144,93	2.168.492,37	17.879.006,18	20.582.643,48	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	865.589,57	57.231,89	242.885,01	565.472,67	865.589,57	GPR
erhaltene Anzahlungen	3.152.980,21	3.152.980,21	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	159.551,51	159.551,51	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuung	5,47	5,47	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	759.008,04	759.008,04	0,00	0,00	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	3.795,34	3.795,34	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	28.623.573,62	7.767.717,39	2.411.377,38	18.444.478,85	21.448.233,05	



IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG sind die Umsatzerlöse neu definiert worden. Die Vorjahreszahlen bei den Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen wurden entsprechend angepasst. Der im Abschluss des Vorjahres ausgewiesene Wert der Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2015 betrug 9.230.053,91 €. Der im Abschluss des Vorjahres ausgewiesene Wert der sonstigen betrieblichen Erträge für das Geschäftsjahr 2015 betrug 457.208,14 €.

In den Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten.

Es sind keine außerordentlichen Erträge und außerordentlichen Aufwendungen nach § 285 Nr. 31 HGB vorhanden.

Aus dem Verkauf des Erbbaugrundstücks am Dördelweg 45 wurde ein Buchgewinn von € 10.120,76 erzielt.

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzverlust 2016 in Höhe von € 1.847.738,07 auf neue Rechnung vorzutragen.

V. SONSTIGE ANGABEN

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital ist von den Gesellschaftern wie folgt übernommen:

	€	%
Stadt Iserlohn	3.755.110,00	92,8
Sparkasse der Stadt Iserlohn	165.460,00	4,1
13 weitere Gesellschafter	69.300,00	1,7
Eigene Anteile der Gesellschaft	54.940,00	1,4
	4.044.810,00	100,0

Entsprechend der Vorschriften gem. BilMoG sind die eigenen Anteile in Höhe von € 54.940,00 vom Stammkapital abzusetzen, sodass ein gezeichnetes Kapital in Höhe von € 3.989.870,00 ausgewiesen wird.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen Miet- / Leasingverträge für zehn Kfz mit Laufzeiten über jeweils zwei - vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 107.376,83. Ein Mietvertrag für die Gärtnerei ist für zwei Jahre abgeschlossen und weist eine Verpflichtung in Höhe von € 10.371,34 auf. Weiterhin besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit

einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 310.554,30. Ein Vertrag für die Anmietung von Druckgeräten besteht für fünf Jahre und weist eine Verpflichtung von € 15.367,58 auf. Ein Programm für die Erfassung der Verkehrssicherung wurde mit einem Vertrag für zwei Jahre angeschafft und die Verpflichtung beträgt € 13.280,40. Außerdem wurde ein Zeichenprogramm mit einer Laufzeit von zwei Jahren angeschafft und weist eine Verpflichtung von € 4.831,40 auf.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2016 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.451.342,04 (Vorjahr € 1.411.333,35) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 7.624,40 (Vorjahr € 11.339,85) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 29.796,00. Hiervon entfallen € 24.596,00 auf die Abschlussprüfungsleistungen und € 5.200,00 auf Steuerberatungsleistungen.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung ereignet.

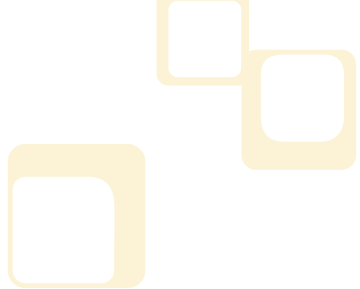
MITTELBARE PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Es besteht eine Beteiligungsvereinbarung mit der „Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder“ (VBL) zugunsten aller hauptberuflich tätigen Mitarbeiter und deren Hinterbliebenen.

- **Leistungen:** Laufende Rentenzahlungen als Zusatzversorgung zur Sozialversicherungsrente durch die VBL.
- **Beitragssätze:** 6,45 % (vom Arbeitnehmer zusätzlich zu tragende 1,61 %) der beitragspflichtigen Entgelte zuzüglich Pauschal- bzw. Individualsteuer sowie (zur Deckung von Altzusagen) vorläufig 1,71 % ab 2015. Das Sanierungsentgelt entfällt seit dem 01.01.2016.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** : € 1.489.376,98 (2016).

Von § 286 Abs. 4 in Verbindung mit § 285 Nr. 9 a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen € 18.400,00.



BETRIEBSORGANISATION

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Verwaltungsgebäude in Iserlohn, Nordstraße 21, abgewickelt.

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich beschäftigt:

Geschäftsstelle:

Prokurist	1
Allgemeine Verwaltung, Sekretariat, Versicherungen, Marketing	4 (2)
Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	6
Stadtentwicklung	3 (2)
Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	6 (2)
Auszubildende	1
	21 (6)

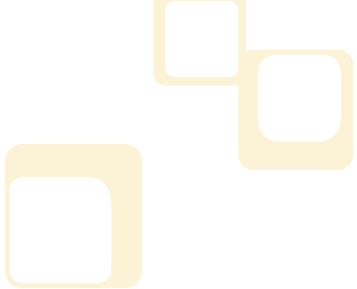
Regiebetrieb:

Gärtner	5
Maler	4
	30 (6)

Zusätzlich:

Personalüberlassung von der Stadt Iserlohn	1
Aufsicht IGW-Waschhaus	1
Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	7

()= davon Teilzeitbeschäftigte



ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pestl

Aufsichtsrat:

Michael Schmitt (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. (FH)
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Dimitrios Axourgos, M.Ed. (stv. Vorsitzender)
Lehrer
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Frieder Altrogge
Dipl.-Ing.
S-PROBIS Sparkassen-Projektentwicklungen Iserlohn

Rainer Düllberg
Diplom-Kaufmann
Direktor
Leiter der Commerzbank Filiale Arnsberg-Iserlohn

Horst Fiesel
Pensionär
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Christian Grobauer
Oberstudienrat
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Gerd Heutelbeck
Kaufmann
Heutelbeck & Uerpmann, Heutelbeck AG

Manuel Huff
Fraktionsgeschäftsführer
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Dr. Matthias Stefan Jakubanis
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Mike-Sebastian Janke
Stadtbaurat
Ressortleiter Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz
der Stadt Iserlohn

Volker Keitmann
Bankkaufmann
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Alexander Langguth
Angestellter
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Elke Olbrich-Tripp
Fraktionsgeschäftsführerin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Gabriele Stange
Dipl.-Sozialpädagogin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Iserlohn, den 10. Mai 2017

IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Pestl

