

GESCHÄFTSBERICHT 2017

126. Geschäftsjahr





Wohnungen zusammenlegen zu können. Nach wie vor ist es trotz eines eher schwachen Wohnungsmarktes so, dass jede sanierte Wohnung unabhängig von deren Lage binnen kürzester Zeit wieder einen Nachmieter findet. Weitere Bestandsmaßnahmen bestanden in der Fortführung eines Balkonbauprogramms, in der Umsetzung der Maßnahme am Hochhaus Gerlingser Platz und in einer Vielzahl von Maßnahmen der kleineren und größeren Instandhaltung.

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 126. Geschäftsbericht der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Dieser berichtet von dem Geschäftsjahr 2017, das wieder durch 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 geprägt war. Auch dieses Mal ist es wieder gelungen, die seit Jahren bewährte Doppelstrategie bestehend aus aktiven Maßnahmen der Bestandssanierung gepaart mit gezielten und nachhaltigen Investitionen in den Neubau fortzusetzen. Mehrere Dutzend Wohnungen konnten in einem geplanten Sanierungsprozess wieder der Neuvermietung zugeführt werden, sodass auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Leerstandsquote auf einem geringen Niveau gehalten werden konnte. Die leer stehenden Wohnungen teilen sich in verschiedene Kategorien auf. Neben den Wohnungen, die über einen Jahresplan der Sanierung zugeführt werden, werden Wohnungen zurück gehalten, die sich in Gebäuden befinden, in denen in den nächsten Jahren größere Sanierungsmaßnahmen oder z. T. auch Abrisse und Ersatzneubauten anstehen. Darüber hinaus werden Wohnungen aus dem Markt genommen, um diese zu einem späteren Zeitpunkt mit anderen frei werdenden

Als prägendste Bestandsmaßnahme des Jahres 2017 kann die Fertigstellung der Sanierung der Bauhaussiedlung Schlieper angesehen werden. Hier fand ein langjähriger und schwieriger Planungsprozess, der zunächst den Abriss der Siedlung vorsah, seinen krönenden Abschluss mit dem Kompletterhalt der Siedlung. Zum Jahresende konnte eine Vollvermietung der zwölf in IGW-Eigentum verbliebenen Wohnungen realisiert und zehn der 17 Ausbauhäuser verkauft werden. Da weitere Verkäufe in 2018 anstehen und ein Objekt als kleines Bauhausmuseum und zusätzlich zu einer Gästewohnung umgebaut werden soll, geht die Geschäftsleitung davon aus, dass sich diese Erfolgsgeschichte auch in 2018 fortsetzen wird. Vor Beginn der Sanierung hätten die Wenigsten mit diesem Erfolg gerechnet, umso mehr können wir uns freuen, gemeinsam mit engagierten Planern, einer zupackenden Stadtverwaltung und motivierten Handwerksfirmen ein Stück bewegter Iserlohner Stadtgeschichte vor dem Untergang zu bewahren. Totgesagte leben eben doch länger!

Bei den Standortentwicklungen Südengraben/Zeughaus und Mühlentor war das abgelaufene Geschäftsjahr eher durch Vorplanungen und Förderantragstellungen geprägt als durch große bauliche Maßnahmen. Die dort verfolgte Strategie eines mehrjährigen Sanierungs- und Neubauprozesses geht weiterhin voll auf und so konnte noch in 2017 mit der umfassenden Sanierung der Objekte Am Bilstein 17 und Südengraben 4 begonnen werden.

Weitere Projekte sind in der Vorplanung und werden in 2018/2019 in bauliche Maßnahmen münden.

Der Neubaubereich war im letzten Jahr durch den Beginn der Arbeiten für die Herstellung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung und von 35 barrierefreien Wohnungen am Standort Wallstraße/Gerichtstraße geprägt. Dank eines sehr guten Rohbauunternehmers konnte schnell ein deutlicher Baufortschritt erzielt werden, sodass pünktlich zum Winter der Rohbau abgedichtet werden konnte. Hier gilt unser Dank den am Bau beteiligten Firmen, die allesamt eine hervorragende Arbeit abgeleistet haben und die Grundlage für eine pünktliche Übergabe der Kita und der Wohnungen in 2018 gelegt haben. Parallel zu dieser Maßnahme konnte im Hansahaus bereits mit einer Vorgruppe gestartet werden, die später bei einem langsamen „Anwachsen“ der Kitakinder an der Gerichtstraße helfen wird. Die Zusammenarbeit mit dem DRK als Träger beider Einrichtungen hat sich hier voll bewährt.

Weitere Projekte warfen auch in 2017 wieder ihre Schatten voraus. Neben den Planungen für die Realisierung weiterer umfassender Bestandssanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren, hat der Aufsichtsrat einen Beschluss zur Realisierung einer größeren Wohnanlage zum betreuten Wohnen, eines Dorfgemeinschaftshauses und einer drei-gruppigen Kita im Stadtteil Kalthof gefasst. Die Planungen laufen hier bereits auf Hochtouren, da vor dem Baubeginn, der für März 2019 geplant ist, zunächst ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden muss. Die Eröffnung der Wohnanlage und der Kita ist für Ende 2020 geplant.

Neben all diesen baulichen Projekten und Maßnahmen musste IGW-intern mit der Einführung eines neuen ERP-Systems eine erhebliche Herausforderung gemeistert werden. Hier geht der Dank der Geschäftsführung an alle

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich im Rahmen eines sehr aufwändigen und nervenzehrenden Einführungsprozesses vorbildlich engagiert haben.

Da sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr der Personalbestand kaum verändert hat, mussten die zusätzlichen Maßnahmen und Projekte von der engagierten Mitarbeiterschaft allein bewältigt werden. Dies war wiederholt nur deshalb möglich, weil alle an einem Strang ziehen und die Geschäftspolitik gemeinsam mit den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat umgesetzt wird.

Deshalb danke ich 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.

Darüber hinaus gilt mein Dank unserem Aufsichtsrat für die tatkräftige Unterstützung der Geschäftspolitik und das vorausschauende Engagement bei den zahlreichen aktuellen Herausforderungen, 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 2017 wieder ihr Vertrauen geschenkt haben. Herzlichen Dank!

Dipl.-Ing. Olaf Pestl
(IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH)
im April 2018

JAHRESABSCHLUSS

2017

INHALTSANGABE

LAGEBERICHT

I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
III. Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	14
IV. Der Wohnungsmarkt in Iserlohn	18
V. Geschäftstätigkeit der IGW	22
VI. Bautätigkeit/Investitionen in den Bestand	23
VII. Bestandsentwicklung	24
VIII. Mietentwicklung	25
IX. Betreuungstätigkeit	25
X. Vermögens- und Kapitalstruktur	26
XI. Wirtschaftliches Ergebnis	27
XII. Finanzlage	28
XIII. Finanzielle Leistungsindikatoren	28
XIV. Zweckerreichung nach § 108 der Gemeindeordnung NRW	29
XV. Chancen und Risiken	30
XVI. Prognosebericht	31

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

33

BILANZ

34

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

36

ANHANG

I. Allgemeine Angaben	38
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	38
III. Angaben zur Bilanz	42
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	46
V. Sonstige Angaben	46

LAGEBERICHT

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ein deutliches Wirtschaftswachstum prägte die konjunkturelle Lage Deutschlands im Jahr 2017. Um 2,2 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von durchschnittlich + 1,3 %. Für diese positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im achten Jahr in Folge waren in 2017 vor allem Wachstumsimpulse aus dem Inland ausschlaggebend. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 %, die des Staates um 1,4 % höher als im Jahr zuvor.¹

Die treibenden Faktoren der starken Binnennachfrage waren in 2017 im Vergleich zum Vorjahr u.a. Bruttoanlageinvestitionen (+ 3,0 %) und Bauinvestitionen (+ 2,6 %) sowie Ausrüstungsinvestitionen (+ 3,5%). Auch der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, hatte auf das BIP-Wachstum per Saldo ebenfalls einen leicht positiven Effekt (+ 0,2 %). Deutschland exportierte preisbereinigt 4,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2016. Im gleichen Zeitraum legten die Importe mit 5,2 % stärker zu.²

Bruttoinlandsprodukt - Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%	+2,2%
Private Konsumausgaben	+1,7%	+2,1%	+2,0%
Konsumausgaben des Staates	+2,9%	+3,7%	+1,4%
Bauinvestitionen	+1,4%	+2,7%	+2,6%
Ausrüstungsinvestitionen	+3,9%	+2,2%	+3,5%

Tabelle 1: Veränderung des BIP und einzelner Verwendungskomponenten (preisbereinigt und verkettet) im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt 2018; Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2018)

ARBEITSMARKT

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt verbesserte sich im Jahr 2017 im Vergleich zu den Vorjahreswerten weiter – der neue Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen lag bei knapp 44,3 Millionen, was einer Steigerung von ca. + 1,5 % entspricht. Laut Statistischem Bundesamt sank die Zahl der Erwerbslosen (auf Basis der Arbeitskräfteerhebung in Deutschland) auf knapp 1,7 Millionen. Das entspricht einer Verringerung im Jahresdurchschnitt 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 79.000 Personen (- 4,5 %). Die bereinigte Erwerbslosenquote lag somit in 2017 bei 3,7 % (2016 = 3,9 %).³

KAPITALMARKT

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite unter 1 Mio. Euro an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) stagnierten zwischen Ende 2016 und Ende 2017. Kredite über 1 Mio. Euro verzeichneten weiter leicht sinkende Zinssätze.⁴

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2016-12	2017-11	+/-	2016-12	2017-11	+/-	2016-12	2017-11	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,50	2,50	0,00	2,57	2,57	0,00	1,77	1,87	0,10
> 1 Mio. Euro	1,27	1,09	-0,18	1,64	1,32	-0,32	1,62	1,58	-0,04

Tabelle 2: Effektivzinssätze für Kredite (Quelle: VdW Rheinland Westfalen 2018; Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S.4)

IMMOBILIENMARKT

Im Zeitraum von Januar bis November 2017 wurden deutlich weniger Baugenehmigungen erteilt, als im selben Betrachtungsraum des Vorjahres. Die 313.700 erteilten Baugenehmigungen in Gesamt-Deutschland sind 7,8 % oder 26.400 weniger als im Vorjahr. Von diesem Rückgang waren alle Segmente / Gebäudearten betroffen, wobei vor allem die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen deutlich abgenommen hat. Hier ist ein Rückgang von 9.500 Wohnungen bzw. -42,8 % zu verzeichnen. Wenn diese Kategorie (in der auch Flüchtlingsheime betrachtet werden) nicht berücksichtigt wird, beträgt der Rückgang der Baugenehmigungen insgesamt nur 2,1 %.⁵

Die Zahl der Baufertigstellungen liegt in der Regel jedoch deutlich darunter: 2016 wurden nur rund 240.300 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Dies waren allerdings immerhin rund 20.000 neu gebaute Wohneinheiten mehr, als im Vorjahr 2015.⁶ Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hält einen Wohnungsneubaubedarf von langfristig jährlich 230.000 Wohnungen (2015 bis 2030) für erforderlich. Hinzu kommen 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.⁷

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2018; Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2018

² Ebenda

³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2018; Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2018

⁴ Vgl. VdW Rheinland Westfalen 2018; Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S.4

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2018; Zahlen und Fakten, Bautätigkeit, Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland; Onlinezugriff am 14.02.2018 (<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen/Bautatigkeit/Tabellen/Baufertigstellungen.html>)

⁶ Ebenda

⁷ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2017; Wohnungswirtschaft, Wohnungs- und Immobilienmarkt; Onlinezugriff am 14.02.2018 (http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/wohnungsmarktprognosen_node.html)

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERBRAUCHERPREISE

Der Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltung lag im Jahresdurchschnitt 2017 mit 109,3 (2010 = 100) in Deutschland mit +1,8 % deutlich über den Werten aus dem Vorjahr – die sog. Jahresteuersraten lagen in den zurückliegenden vier Jahren jeweils unter einem Prozent. Die monatlichen Inflationsraten (gemessen am Verbraucherpreisindex) lagen zwischen + 1,5 % und + 2,2 %. Insgesamt kann von einem merklichen Anstieg der Teuerungsrate in 2017 gesprochen werden. Die Energiepreise beeinflussten, wie bereits im Vorjahr, die Inflationsrate erheblich, denn im Jahresdurchschnitt verteuerten sich die Energiepreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr. Vor allem erhöhten sich die Preise für leichtes Heizöl (+ 16,0 %) und Kraftstoffe (+ 6,0 %). Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (- 1,5 %) sowie Gas (- 2,8 %) wurden hingegen günstiger.⁸

Laut der GdW-Jahresstatistik „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018“, lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand 2016 bei moderaten 1,2 %. Deutlich stärker haben sich die Neu- und Wiedervermietungsflächen weiter erhöht, und zwar um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 Euro/qm. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen lagen im Schnitt bei 5,51 Euro/qm nettokalt. Trotz hoher Modernisierungsaufwendungen, lagen die Mieten der GdW-Unternehmen unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 Euro/qm).⁹

KAPITALMARKT

Am 25. Januar 2018 hat der EZB-Rat beschlossen, dass der seit März 2016 bestehende Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,40 % bestehen bleiben.¹⁰ Durch diese anhaltend niedrigen Zinssätze für Baudarlehen und Sparguthaben bestehen weiterhin Anreize zur Wohneigentumsbildung.

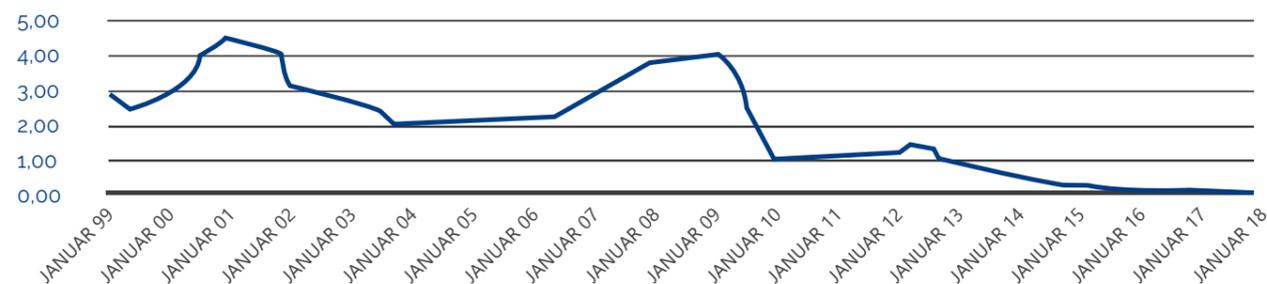


Abbildung 1: Entwicklung des Leitzinses (Hauptrefinanzierungsfazilität) der europäischen Zentralbank 1999-2018 (Quelle: Eigene Darstellung nach Deutsche Bundesbank 2018: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 14.02.2018)

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt 2018: Pressemitteilung Nr. 016 vom 16.01.2018

⁹ Vgl. GdW 2018: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018: S. 9

¹⁰ Vgl. Deutsche Bundesbank 2018: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 14.02.2018 und Europäische Zentralbank 2018: PRESSEMITTEILUNG vom 25. Januar 2018

BAUKOSTEN

Demgegenüber stiegen die Baukosten auch im Jahr 2017 weiter deutlich an – der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden lag 2017 mit 116,8 (2010 = 100) rund 3,0 Prozentpunkte über dem Indexwert 2016. Dieser Preisanstieg ist der stärkste (prozentuale) Anstieg seit zehn Jahren.¹¹

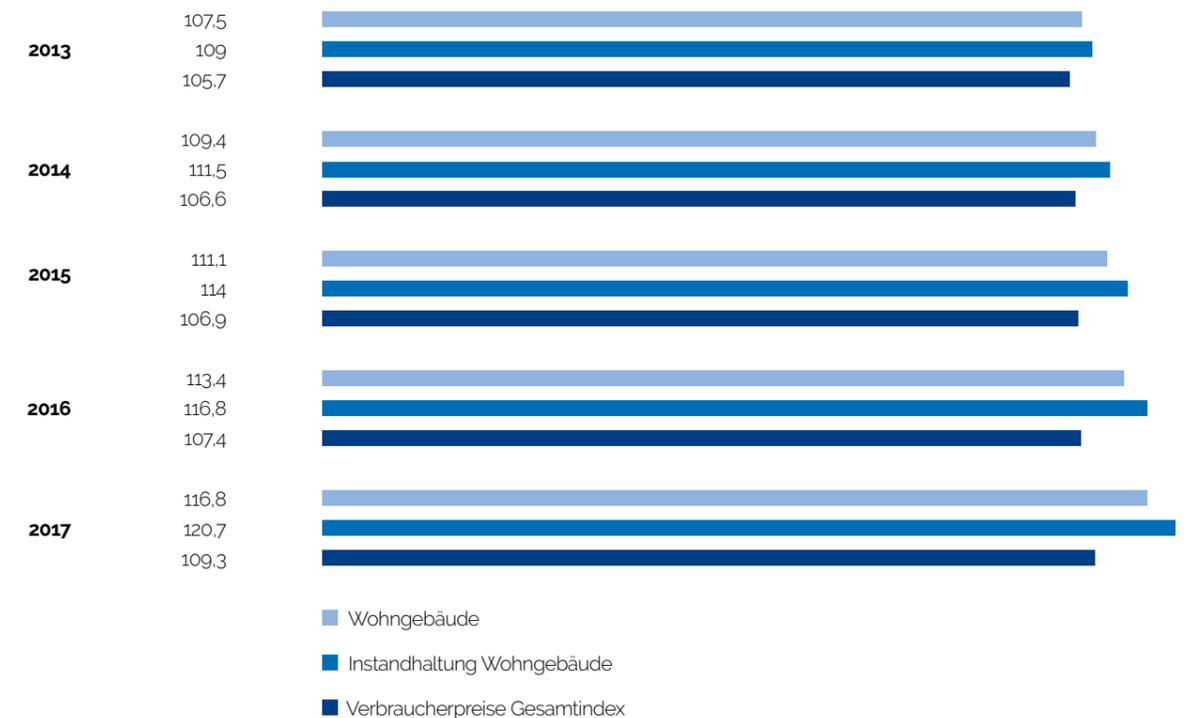


Abbildung 2: Entwicklung des Baukostenindex für Wohngebäude 2013-2017 (Quelle: eigene Darstellung nach IT NRW 2018: Landesdatenbank, Onlinezugriff am 14.02.2018)

Ohne Berücksichtigung von Bauleistungen für Schönheitsreparaturen legten die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden ebenfalls weiter um 3,3 % zu.¹²

¹¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2018: Pressemitteilung Nr. 008 vom 10.01.2018

¹² Vgl. Ebenda

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

In Nordrhein-Westfalen sind die Wohnungsmärkte weiterhin als angespannt zu bezeichnen, ausschlaggebend hierfür sind vor allem die dynamische Nachfrageentwicklung, die steigende Zahl der Haushalte und die gute wirtschaftliche Entwicklung, so die Einschätzung des Wohnungsmarktbarometers der NRW.BANK im Frühjahr 2018. Besonders das untere Preissegment sowie das öffentliche geförderte Mietsegment werden weiterhin als sehr angespannt definiert. Die übergreifende Marktanspannung ist derzeit so hoch, wie zuletzt in den 1990er-Jahren.¹³

Auch die Zuwanderung (ob durch EU-Arbeitsmigration oder durch den Zuzug von Flüchtlingen) nimmt Einfluss auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Prognosen hierzu sind mit vielen Unsicherheiten behaftet – die NRW.BANK beschreibt dennoch einen Trend, in dem die 2015 und 2016 zugewanderten Flüchtlinge (soweit sie einen anerkannten Schutzstatus haben) die Sammelunterkünfte verlassen und Wohnraum auf dem regulären Markt suchen. Diese Herausforderung wird ohne Arbeits- oder Ausbildungsplatz noch drastischer, dann sind die Flüchtlinge ebenso auf den Teilmarkt der SGBII-Empfänger ange-

wiesen, was den oben beschriebenen Druck auf eben dieses Segment weiter erhöht. Auch hier sind regionale Unterschiede zu beobachten – so stehen die Regionen Sauerland/Siegerland auf Grund der entspannteren Märkte bei der Eingliederung in die regulären Wohnungsmärkte allgemein deutlich besser da, als bspw. die Rheinschiene oder das Münsterland.¹⁴

Die hohe Bautätigkeit reicht vor allem in diesen prosperierenden Städten wie Düsseldorf, Münster oder Dortmund nicht aus, den Bedarf zu decken. Gleichzeitig stoßen Verwaltung sowie Wohnungs- und Bauunternehmen teilweise an ihre kapazitiven Grenzen, was die Probleme weiter verschärft.¹⁵

Gleichzeitig wird in den o.g. Regionen mit vergleichsweise entspannten Märkten quantitativ zu viel gebaut und es werden Überhänge erwartet. Diese betreffen aber nicht die Teilsegmente der altersgerechten, kleineren und bezahlbaren Wohnungen – hier ist definitiv auch weiterhin Neubau notwendig und sinnvoll, um den Bestand qualitativ zu ergänzen und die enorme Nachfrage zu decken.¹⁶

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen insgesamt (vorläufige Ergebnisse 2017) lag deutlich unter der Zahl des Vorjahres (- 21,1%), wobei die 52.482 erteilten Genehmigungen trotzdem auf relativ hohem Niveau ähnlich wie in 2015 liegen. Besonders stark war der Rückgang bei neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.¹⁷



Abbildung 3: Erteilte Baugenehmigungen für den Neubau von Wohneinheiten in Wohngebäuden 2008-2017 in NRW (Quelle: eigene Darstellung nach IT NRW 2017: Pressemitteilung (073/18) vom 20.03.2018)

Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden lag zur Berichterstellung noch nicht vor.

GRUNDSTÜCKSMARKT

Der Grundstücksmarktbericht 2017 weist NRW-weit im Jahr 2016 eine ungebrochene Nachfrage an Immobilien und eine steigende Anzahl an Grundstückskäufen aus, worauf der Markt mit steigenden Preisen reagierte. Im Jahre 2016 waren sowohl Kauffälle (+ 6,0 %) sowie tatsächlicher Geldumsatz (+ 14 %) in allen Regionen NRWs steigend. Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete im Jahr 2016 in Nordrhein-Westfalen einen Preiszuwachs von durchschnittlich 5,0 %. Im Bereich des Wohneigentums sind die Preise um 6,0 % gestiegen. Unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau sind landesweit um etwa 4,0 % teurer geworden (mit einer Bandbreite von 0,0% bis +22,0 %). In gleichem Maß sind die Preise für den Geschosswohnungsbau gestiegen.¹⁸

Bei genauerer Betrachtung der regionalen Unterschiede der Baulandpreise sind die Grundstücke in sog. Mittleren Wohnlagen in der Region Düsseldorf mit im Schnitt 680 Euro/qm am teuersten. Besonders günstig war dagegen Bauland in einigen ländlich geprägten Gebieten, wie z.B. in der Eifel oder Ostwestfalen mit Preisen unter 50 Euro/qm.¹⁹

¹³ Vgl. NRW.BANK 2018: Wohnungsmarktbericht NRW 2017; S. 4ff, 22

¹⁴ Vgl. Ebenda S. 9ff

¹⁵ Vgl. Ebenda S. 2f, 27

¹⁶ Vgl. Ebenda S. 59ff

¹⁷ Vgl. IT. NRW 2018: Pressemitteilung (073/18) vom 20.03.2018

¹⁸ Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2017: Grundstücksmarktbericht 2017; S3ff

¹⁹ Ebenda; S. 23f.

MIETEN

Bei der Entwicklung der Mieten in Nordrhein-Westfalen ist weiterhin keine Trendwende in Sicht, sodass die Neubaumieten 2016 auch unvermindert anstiegen. Ausweislich der NRW.BANK-Statistiken, hat sich die mittlere Neubaumiete in den vergangenen zehn Jahren um 2,60 Euro auf 9,52 Euro/qm verteuert. Fast alle Regionen in NRW zeigen diese Steigerungstendenzen – insb. im preisgünstigen Segment steigen nun auch im Sauerland die Mieten an. Die regionalen Unterschiede bleiben aber weiterhin beträchtlich, sodass in Ballungsräumen Preise von bis zu 10 Euro/qm erreicht werden und andere einzelne Regionen noch Preise von unter 7 Euro/qm verzeichnen.²⁰

Auch die Preisentwicklung im Bereich der Wiedervermietungsmiten ist durch anhaltendes Wachstum geprägt, hier hat sich die mittlere Wiedervermietungsmitete landesweit um 0,91 Euro auf 6,70 Euro/qm verteuert.²¹

Durch eine weitere Abnahme von preisgebundenen Mietwohnungsbeständen, treten für bestimmte Nachfrager-Gruppen zunehmend Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche auf, auch wenn sich die Steigerung der Nebenkosten zuletzt weniger dynamisch entwickelte. Besonders Geringverdiener sowie Studierende und Ältere auf der Suche nach kleinen, barrierefreien Wohnungen leiden unter dem Anstieg der Mieten sowie der Wohnungsknappheit.²²



²⁰ Vgl. NRW.BANK 2017: Wohnungsmarktbericht NRW 2017; S. 29ff

²¹ Vgl. Ebenda S. 29ff

²² Vgl. Ebenda S. 30ff

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

GRUNDSTÜCKSVKVERKEHR

Der Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Iserlohn weist für das Jahr 2016 einen gestiegenen Wohnbaulandwert von 192 Euro/qm aus. Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle an bebauten und unbebauten Grundstücken im Berichtsjahr 2017 mit 684 im Vergleich zum Vorjahr 2016 wieder leicht gestiegen (667). Unbebaute Grundstücke wurden mit einer deutlichen Zunahme von +40,0 % gegenüber dem Vorjahr besonders häufig veräußert, die Häufigkeit der Kauffälle von bebauten Grundstücken ging in diesem Zeitraum um elf Prozentpunkte zurück.²³

Der Geldumsatz auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt ist seit 2012 weiter konstant gestiegen – auf 132,72 Mio. Euro, was einer Steigerung von 12,0 % entspricht, wobei die Anzahl der Kauffälle nur um 3,0 % gestiegen ist. Parallel hierzu ist der mittlere Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in 2016 um 4,9 % gestiegen. Der Gutachterausschuss zeigt weiter, dass das Preisniveau für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus durchweg vergleichbar mit den Grundstücken des o.g. individuellen Wohnungsbaus bleibt – insgesamt spielt dieses Segment nur eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.²⁴

+4,9%
Steigerung des Baulandwerts für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen

+40,0%
verkaufte unbebaute Grundstücke



MIETEN

Der NRW-weite Trend zum Preisanstieg lässt sich auch für das Stadtgebiet Iserlohn feststellen: Die aktuellen Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten, netto kalt) stiegen im Zeitraum 2013-2016 zwischen 0,31 bis 0,40 Euro/qm an. Der Durchschnitt in NRW lag bei +0,45 Euro/qm. Die mittlere Wiedervermietungsrente für Bestandswohnungen lag in Iserlohn zwischen 4,51 und 5,50 Euro/qm, was weiterhin einem niedrigen Niveau entspricht. Im Vergleich dazu verteuerten sich die Neubaumieten deutlich stärker und lagen 2016 im Mittel zwischen 7,01 und 8,00 Euro/qm.²⁵

PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

In Iserlohn unterlagen Ende 2016 2.582 Wohnungen einer Preisbindung. Die NRW.Bank geht in ihrer Modellrechnung von einem Rückgang des Bestandes im Zeitraum von 2016 bis 2030 um rund - 19,4 % aus (Land NRW -34,2 %).²⁶

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 zehn Jahren 2007-2016 wurden nur rund 40 WE pro Jahr fertiggestellt (1997-2006 115 WE/Jahr). 2016 wurden mit 63 Wohnungen allerdings weit mehr als im Vorjahr als fertiggestellt gemeldet (2014=34; 2015=53).²⁷

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen²⁸ lag 2016 mit 103 Wohneinheiten etwa 70 % über den Werten aus dem Vorjahr (61 Genehmigungen). Gut die Hälfte machten dabei Wohneinheiten im Neubau aus (49 WE). Die Baugenehmigungszahlen liegen nach wie vor deutlich unter den Zahlen in den 1990er Jahren (rd. 220 WE/Jahr).²⁹

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die demografisch bedingte Bevölkerungsveränderung d. h., die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung hat sich auch im Jahr 2017 in Iserlohn weiter fortgesetzt, nachdem sich die Einwohnerzahl durch den Zuzug von Schutzsuchenden im Jahr 2015 zunächst erhöht hatte. Wie die Daten der städtischen Statistikstelle zeigen, liegt die Zahl der Todesfälle immer noch über der Zahl der Geburten, trotz einer jüngst eingetretenen positiven Entwicklung der Geburtenzahl. Der Saldo liegt 2017 hierbei mit -393 also wieder stärker negativ als 2016 mit -359.³⁰

²³ Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2018: Grundstücksmarktbericht 2017: S. 10ff

²⁴ Vgl. Ebenda S. 13ff

²⁵ Vgl. NRW.BANK 2017: Wohnungsmarktbeobachtung NRW 2017:

Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2017 S. 29ff

²⁶ Vgl. NRW.BANK 2017: Preisgebundener Wohnungsbestand 2016: S. 35, 41

²⁷ Vgl. IT.NRW 2018: Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 15.02.2018

²⁸ in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umbaumaßnahmen im Bestand, Onlinezugriff am 15.02.2018

²⁹ IT.NRW 2017: Baugenehmigungen Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 15.02.2018

³⁰ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2018: schriftliche Auskunft vom 14.02.2018

Der Wanderungssaldo (Saldo der zu- und fortziehenden Personen) hingegen stagniert mit +15 Personen im Vergleich zu den Vorjahren, während 2016 (+243 Personen) und 2015 (+1062 Personen) noch deutliche Wanderungsgewinne zeigten. Der anteilige Wanderungssaldo unter der deutschen Bevölkerung betrug 2017 - 0,95 %, der Saldo unter der ausländischen Bevölkerung + 3,3 %. Zum 31.12.2017 sind insgesamt 94.823 Personen in der Stadt Iserlohn gemeldet, allerdings -408 Einwohner weniger als im Vorjahr.³¹

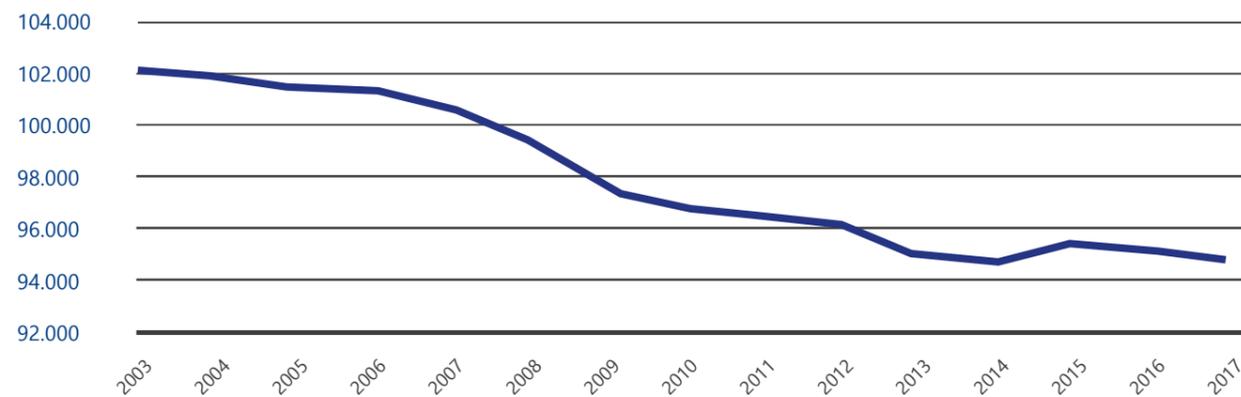


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12.2017 (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2018; Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2017, Onlinezugriff am 13.02.2018)

Der im folgenden Diagramm dargestellte Altersstrukturvergleich zwischen 2007 und 2017 zeigt, dass Einwohner über 65 Jahren weiter einen steigenden prozentualen Anteil an der Gesellschaft ausmachen. Im Vergleich zum Vorjahr (2016), hat sich der prozentuale Wert dieser Überalterung, hauptsächlich bedingt durch den Zuzug von zumeist jüngeren Menschen mit Migrationshintergrund, jedoch nicht noch weiter verschlechtert.³²

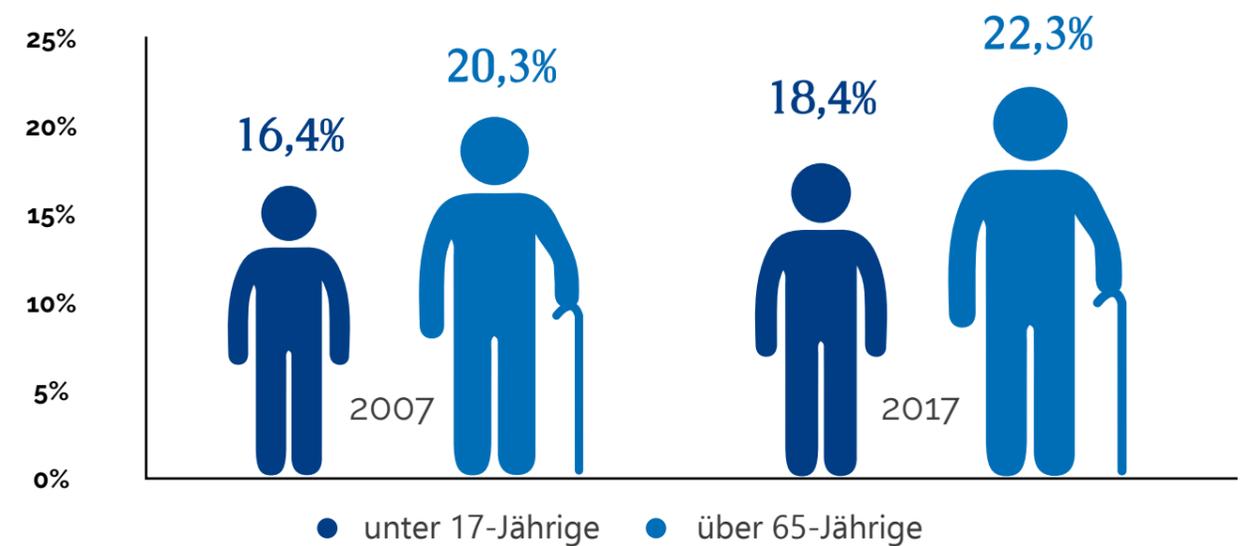


Abbildung 5: Altersstrukturvergleich in Iserlohn. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2018; Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2017, Onlinezugriff am 13.02.2018)

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).³³

Inwiefern sich der Zuzug von Schutzsuchenden langfristig auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich abschätzen. Aus den Bevölkerungsverlusten und der Überalterung der Iserlohner resultieren u. a. auch Veränderungen in der Wohnraumnachfrage. Die Nachfrage nach barrierearmem, zentrumsnahem Wohnraum für die wachsende Zahl älterer und hochaltriger Personen sowie nach preisgünstigem Wohnraum in Iserlohn wird weiter steigen.

³¹ Vgl. Ebenda
³² Ebenda

³³ 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€ 3.521 (2016: T€ 3.808) vorgenommen. Dies entspricht 26,30 €/m².

Ein weiterer Schwerpunkt war die Fertigstellung der zwölf Mietwohnungen am Drosselweg des Projektes „Bauhaussiedlung Schlieper“. Bis zum Bilanzstichtag waren insgesamt Kosten von T€ 1.696 angefallen.

Des Weiteren sind bei dem Neubauprojekt Rahmenstraße/ Kluse noch Zugänge in Höhe von T€ 665 angefallen, somit betragen die Kosten insgesamt T€ 9.179 (einschließlich Grundstückskosten).

Die Sanierung des denkmalgeschützten Ensembles „Bauhaussiedlung Schlieper“ wurde in 2017 nahezu fertiggestellt. Zum Bilanzstichtag waren von den 17 zum Verkauf stehenden Ausbauhäusern bereits zehn Häuser zu einem Verkaufspreis von insgesamt T€ 1.211 verkauft und ein Haus in den eigenen Bestand überführt worden. Zum Bilanzstichtag waren insgesamt Kosten in Höhe von T€ 1.720 angefallen.

Die Sanierungsmaßnahme der Flüchtlingsunterkunft „Hansahaus“ wurde in 2017 abgeschlossen. Die Sanierungskosten betragen insgesamt T€ 3.963 (einschließlich Grundstückskosten).

Ein weiterer Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2017 war der Baubeginn der Neubaumaßnahme Gerichtstraße/Wallstraße. Hier entstehen 35 Wohneinheiten davon sieben öffentlich gefördert und eine Kindertagesstätte. Zum Bilanzstichtag waren bereits Kosten in Höhe von T€ 2.916 angefallen.

Im Geschäftsjahr 2017 standen 206 Kündigungen 162 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote konnte mit 9,2% in einer branchentypischen Größenordnung 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 2017 wieder wesentliche Unternehmensschwerpunkte. Durch Innovationen wird Beschäftigung in Iserlohn geschaffen und die kommunale Wohnungspolitik unterstützt.

VI. BAUTÄTIGKEIT/INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

INSTANDHALTUNG

Zur Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes wurden in 2017 insgesamt T€ 3.118 (Vorjahr: T€ 2.659) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.499
abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand	-27
Eigenleistungen der Regiebetriebe und der technischen Verwaltung	882
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-236
	3.118

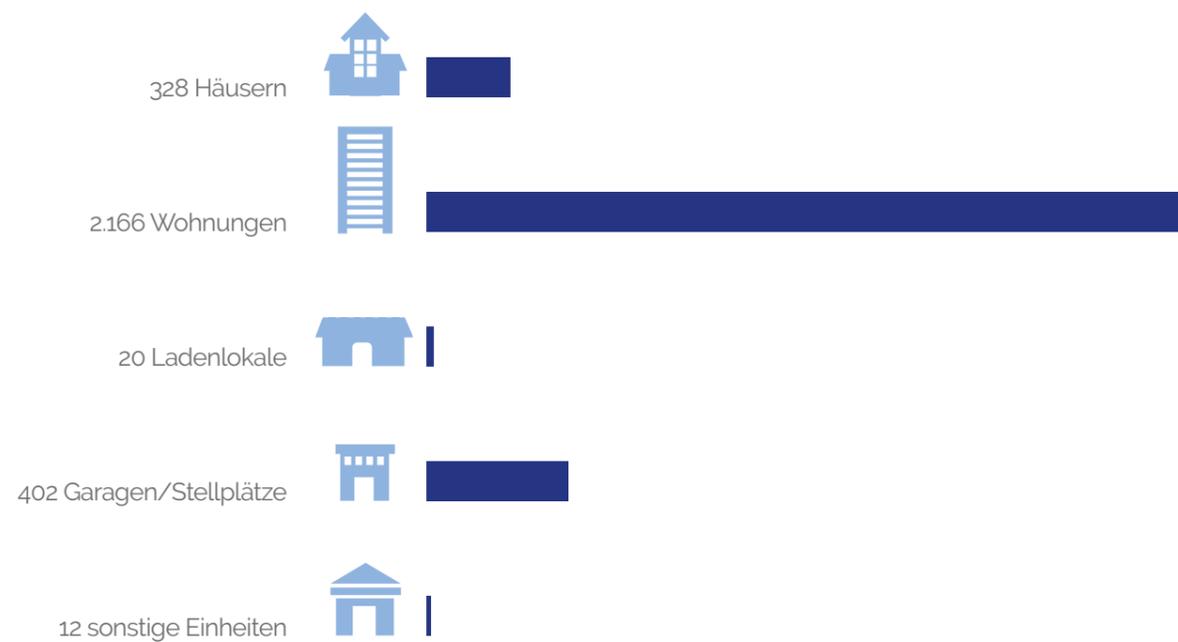
Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen insbesondere Reparaturen und Erneuerungen in den folgenden Gewerken: Heizungs- und Sanitärarbeiten, Elektroarbeiten, Malerarbeiten, Maurer- und Fliesenarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Schlosserarbeiten, Schreinerarbeiten.

MODERNISIERUNG / NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Daneben wurden T€ 534 (i.V. T€ 1.149) für die Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassen die Sanierung von Wohnungen.

VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2017 einen Bestand von



mit einer Wohn- und Nutzfläche von 133.875 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€ 627 auf T€ 7.724 gestiegen (i.V. T€ 7.097). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus Objektankäufen, II. BV, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer **Durchschnittsmiete**

- bei **Altbauten** von € 4,30/m²/Monat (i.V. € 4,31/m²/Monat)
- bei **Neubauten** von € 5,05/m²/Monat (i.V. € 4,79/m²/Monat)

Die **Erlösschmälerungen** insgesamt betragen T€ 558 (i.V. T€ 557). Davon entfallen auf Sollmieten T€ 419 (i.V. T€ 430) und auf Umlagen T€ 139 (i.V. T€ 127), das entspricht 5,2 % der Bruttoumsatzerlöse.

	T€	T€
Die Mietforderungen betragen	79	
abzüglich aktivisch abgesetzte Wertberichtigung	/20	59

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 14 (i.V. T€ 15) abgeschrieben. Die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen betragen T€ 4 (i.V. T€ 4). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betragen T€ 4 (i.V. T€ 18).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2017 auf (Vorjahreszahlen in Klammern) 25 (25) Wohnungen, 2 (2) gewerbliche Objekte und 5 (5) Garagen/Stellplätze.

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

VERMÖGEN Anlagevermögen	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	172	0,3	79	0,2	93
Sachanlagen	56.166	82,9	50.938	91,1	5.228
Finanzanlagen	20	0,0	20	0,0	0
	56.358	83,2	51.037	91,3	5.321

Umlaufvermögen	T€	%	T€	%	T€
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.744	5,5	3.580	6,4	164
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	559	0,8	251	0,5	308
Flüssige Mittel	7.076	10,5	1.027	1,8	6.049
	11.379	16,8	4.858	8,7	6.521
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	2	0,0	-1
Gesamtvermögen	67.738	100,0	55.897	100,0	11.841

KAPTIAL Eigenkapital	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Gezeichnetes Kapital	3.990	5,9	3.990	7,1	0
Gewinnrücklagen	14.602	21,6	16.232	29,0	-1.630
Bilanzverlust	0	0,0	-1.848	-3,3	1.848
	18.592	27,5	18.374	32,8	218
Rückstellungen	253	0,4	136	0,3	117
Verbindlichkeiten	48.484	71,5	36.928	66,1	11.556
Rechnungsabgrenzungsposten	409	0,6	459	0,8	-50
Gesamtkapital	67.738	100,0	55.897	100,0	11.841

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2017 beträgt T€ 217.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2017 bzw. 2016 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	2017	2016
	T €	T €
Hausbewirtschaftung	883	1131
Dienstleistungstätigkeit	0	-12
Sonstiger Geschäftsbereich	-688	-833
Finanzergebnis	1	1
Neutrales Ergebnis	21	-62
Jahresüberschuss	217	225

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 248 auf T€ 883 vermindert. Die Ergebnisabnahme ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungskosten, Abschreibungen auf Sachanlagen und Kapitalkosten zurückzuführen.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbereich ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 145 auf T€ -688 gestiegen. Die Verbesserung resultiert insbesondere aus Erträgen aus dem Verkauf von Reihenausbauhäusern.

XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2017 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	57.000
Und der lang-/mittelfristigen Passiva von	62.957
ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	5.957

Am 31. Dezember 2017 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt (+ T€ 5.957).

Der Cashflow beträgt T€ 1.669 (i.V. T€ 1.457).

XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	in	2017	2016	2015
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragssteuer}}{\text{Eigenkapital am 31.12}}$	%	1,2	1,2	-4,6
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	1.669	1.457	347
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	6.622	9.540	5.956
Durchschnittliche Miete / Monat / m ²	$\frac{\text{Sollmiete : 12}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	4,65	4,52	4,40
Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	23,44	20,58	31,12
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Kündigungen}}{\text{Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12}}$	%	9,2	8,6	10,5
Fremdkapitalzinsen	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Sollmiete}}$	%	8,4	6,9	6,7

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 demografische 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 2018 wird eine **Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung** erwartet. Im Geschäftsjahr 2018 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 127 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.

Iserlohn, 9. Mai 2018

Weitere Ankäufe sind im Rahmen der Stadtentwicklung im Jahr 2018 vorgesehen. Die Kaufverträge für ein Grundstück in der Nähe vom Hansaparkplatz als Ergänzungsfläche zur Wallstraße 1 sowie ein Objekt in der Mendener Straße mit einer Wohnung und einem Ladenlokal werden zur Unterzeichnung vorbereitet. Kaufpreise fallen insgesamt in Höhe von T€ 150 an.

Die Neubaumaßnahme „Beginnenwohnen“ an der Wallstraße / Gerichtstraße mit 35 Wohnungen davon sieben öffentlich gefördert und einer Kindertagesstätte wird im Jahr 2018 fertiggestellt sein.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2017 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 drei 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“ neunmal zusammen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2017 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 21. Juni 2018 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2017. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, Entnahmen aus den Gewinnrücklagen in Höhe von € 1.630.278,31 vorzunehmen. Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen, 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, 21. Juni 2018

Michael Schmitt
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

BILANZ

zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		171.578,59	79.053,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	475.811.776,5		455.979.566,0
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.824.176,67		996.889,16
3. Grundstücke ohne Bauten	283.152,85		176.653,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	248.586,46		248.586,46
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
6. Technische Anlagen und Maschinen	117.211,62		113.025,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.201,98		169.076,00
8. Anlagen im Bau	2.915.644,49		3.398.356,35
9. Bauvorbereitungskosten	8.990,83		235.024,30
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	56.166.143,06	2.752,98
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.200,00		5.200,00
2. Andere Finanzanlagen	14.730,00	19.930,00	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		56.357.651,65	51.037.303,38
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		673.230,28
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	611.031,18		0,00
3. Unfertige Leistungen	3.099.548,15		2.883.819,33
4. Andere Vorräte	33.605,95	3.744.185,28	22.729,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.079,56		12.537,78
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.000,00		6.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	496.444,45	558.524,01	232.161,50
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.076.263,65	1.027.385,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		960,00	2.107,20
Bilanzsumme		67.737.584,59	55.897.274,00

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 (davon für das Geschäftsjahr entnommen: € 1.588.790,59 (Vorjahr: € 0,00))	0,00		1.588.790,59
3. Andere Gewinnrücklagen (davon für das Geschäftsjahr entnommen: € 414.877,2 (Vorjahr: € 0,00))	12.579.514,91	14.601.919,91	12.621.002,63
III. Bilanzgewinn/-verlust			
1. Verlustvortrag	-184.773,07		-2.073.220,19
2. Jahresüberschuss	217.459,76		225.482,12
3. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	1630.278,31	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		18.591.789,91	18.374.330,15
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		252.678,98	136.339,48
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.939.870,16		31.878.690,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.114.888,16		808.364,31
3. Erhaltene Anzahlungen	3.395.721,95		3.257.682,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	183.662,85		158.292,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847.591,87		824.115,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 738,87	2.972,71	48.484.707,70	0,00 (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		408.408,00	459.459,00
Bilanzsumme		67.737.584,59	55.897.274,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.306.078,48		9.594.325,13
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.211.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	8.603,03		9.770,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.207,22	11.565.888,73	40.801,85
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		244.768,44	702.118,31
3. Sonstige betriebliche Erträge		354.034,76	310.751,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.660.631,76		5.028.243,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.046.659,76		615.670,81
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	351,13	6.707.642,65	13.032,50
Rohergebnis		5.457.049,28	5.000.819,60
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.658.464,30		1.547.350,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 113.774,39 €	422.702,99	2.081.167,29	470.631,33 (109.893,76)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.503.151,13	1.282.976,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		633.604,59	636.589,49
8. Erträge aus Beteiligungen	632,70		468,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	345,15		345,15
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	977,85	105,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		769.656,54	591.607,92
12. Ergebnis nach Steuern		470.447,58	472.581,89
13. Sonstige Steuern		252.987,82	247.099,77
14. Jahresüberschuss		217.459,76	225.482,12
15. Verlustvortrag		1.847.738,07	2.073.220,19
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		1.630.278,31	0,00
17. Bilanzgewinn/-verlust		0,00	-1.847.738,07

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 Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (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 drei bis zehn 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 zehn 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 sowie 60 Jahre für die kernsanierte Sanierungsmaßnahme Schlieperblock.

 **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**

- Bei Ankäufen wird die Restnutzungsdauer im Einzelnen festgelegt.
- 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 € 3.099.548,15 (Vorjahr € 2.883.819,33) 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:

- Sonstige Vermögensgegenstände € 130.000,00 (i.V. € 30.000,00)

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

Es ergeben sich folgende aktive Latenzen:

	T€
Grundstücke mit Wohnbauten	28.010
Grundstücke mit Geschäftsbauten	368
Grundstücke ohne Bauten	10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	77
Bauvorbereitungskosten AV	0
Bauvorbereitungskosten UV	0
Grundstücke mit unfertigen Bauten UV	902
Andere RAP	94

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

Pensionsverpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 erteilten Zusagen in Höhe von € 13.593,29 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 2,16% 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 € 408.408,00 angesetzt. Die Laufzeit beträgt zehn Jahre.

III. ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:
Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2017

Anschaffungs- kosten 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2017
€	€	€	€	€

A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	107.661,75	112.345,73	0,00	0,00	220.007,48
--------------------------------	------------	------------	------	------	------------

B. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.102.318,33	2.855.092,74	1.991,77	448.715,61	78.404.134,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.545.524,18	896.411,39	0,00	3.043.632,44	5.485.568,01
Grundstücke ohne Bauten	190.960,86	106.499,83	0,00	0,00	297.460,69
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	248.586,46	0,00	0,00	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	126.663,51	17.374,50	0,00	0,00	144.038,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	251.249,71	56.917,24	0,00	0,00	308.166,95
Anlagen im Bau	3.951.793,28	2.680.620,19	0,00	-3.163.332,05	3.469.081,42
Bauvorbereitungskosten	235.024,30	8.990,83	0,00	-235.024,30	8.990,83
Geleistete Anzahlungen	2.752,98	0,00	0,00	-2.752,98	0,00
	81.689.157,12	6.621.906,72	1.991,77	91.238,72	88.400.310,79

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	81.816.748,87	6.734.252,45	1.991,77	91.238,72	88.640.248,27

kum. Abschreibun- gen 01.01.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibun- gen a. Abgänge	Abschreibun- gen Umb.	kum. Abschreibun- gen 31.12.2017	Buchwerte 31.12.2017	Buchwerte 31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€

28.608,75	19.820,14	0,00	0,00	48.428,89	171.578,59	79.053,00
-----------	-----------	------	------	-----------	------------	-----------

29.504.361,73	1.318.595,53	0,00	0,00	30.822.957,26	475.811.776,55	455.979.566,60
548.635,02	112.756,32	0,00	0,00	661.391,34	4.824.176,67	996.889,16
14.307,84	0,00	0,00	0,00	14.307,84	283.152,85	176.653,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	248.586,46	248.586,46
34.283,00	0,00	0,00	0,00	34.283,00	0,51	0,51
13.638,51	13.187,88	0,00	0,00	26.826,39	117.211,62	113.025,00
82.173,71	38.791,26	0,00	0,00	120.964,97	187.201,98	169.076,00
553.436,93	0,00	0,00	0,00	553.436,93	2.915.644,49	3.398.356,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.990,83	235.024,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.752,98
30.750.836,74	1.483.330,99	0,00	0,00	32.234.167,73	56.166.143,06	50.938.320,38

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00	14.730,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.930,00	19.930,00
30.779.445,49	1.503.151,13	0,00	0,00	32.282.596,62	56.357.651,65	51.037.303,38

Die „Forderungen aus Grundstücksverkäufen“ betragen € 3.000,00.

In den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ sind Forderungen in Höhe von € 31.022,58 (i.V. € 1.022,58) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

- Rückstellungen für Verwaltungsaufwand in Höhe von € 175.220,00

In den folgenden Positionen sind **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** enthalten:

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 17.737.807,05 (i.V. € 14.153.506,83)
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 11.365.860,00 (i.V. € 0,00)
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen € 0,00 (i.V. € 4.962,58)

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 Verbindlichkeitspiegel:

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

Verbindlichkeiten 2017	insgesamt	davon Restlaufzeit				Sicherheit	
	€					gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
gegenüber Kreditinstituten	31.939.870,16	894.030,16	31.045.840,00	3.691.040,04	27.354.799,96	31.939.739,51	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	12.114.888,16	332.317,90	11.782.570,26	1.400.280,74	10.382.289,52	12.114.888,16	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.395.721,95	3.395.721,95	-	-	-	-	
aus Vermietung	183.662,85	183.662,85	-	-	-	-	
aus Lieferungen und Leistungen	847.591,87	847.591,87	-	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.972,71	2.972,71	-	-	-	-	
Gesamtbetrag	48.484.707,70	5.656.297,44	42.828.410,26	5.091.320,78	37.737.089,48	44.054.627,67	

1) GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten 2016	insgesamt	davon Restlaufzeit				Sicherheit	
	€					gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
gegenüber Kreditinstituten	31.878.690,38	5.822.846,43	26.055.843,95	3.015.130,20	23.040.713,75	26.778.559,73	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	808.364,31	59.215,46	749.148,85	245.410,14	503.738,71	808.364,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.257.682,12	3.257.682,12	-	-	-	-	
aus Vermietung	158.292,89	158.292,89	-	-	-	-	
aus Lieferungen und Leistungen	824.115,67	824.115,67	-	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	-	-	-	-	
Gesamtbetrag	36.927.145,37	10.122.152,57	26.804.992,80	3.260.540,34	23.544.452,46	27.586.924,04	

1) GPR = Grundpfandrecht

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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 eines Garagengrundstücks Erich-Nörrenberg und einer Grundstücksparzelle an der Bauhaussiedlung Schlieper wurde ein Buchgewinn von € 61.353,89 erzielt.

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, so dass 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 € 83.030,73. Ein Mietvertrag für die Gärtnerei ist für zwei Jahre abgeschlossen und weist eine Verpflichtung in Höhe von € 19.261,06 auf. Weiterhin besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 375.886,80. Ein Vertrag für die Anmietung von Druckgeräten besteht für vier Jahre und weist eine Verpflichtung von € 12.128,48 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 31.12.2017 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.514.859,92 (Vorjahr € 1.451.342,04) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 8.179,27 (Vorjahr € 7.624,40) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 27.127,00. Hiervon entfallen € 22.357,00 auf die Abschlussprüfungsleistungen und € 4.770,00 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 01. Juli 2017.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** : € 1.497.625,63 (2017).

Von § 286 Abs. 4 in Verbindung mit § 285 Nr. 9 a HGB wurde Gebrauch gemacht. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 14.000,00.

BETRIEBSORGANISATION

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

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich beschäftigt:

Einsatzort	(Berufs-)bezeichnung	Anzahl Mitarbeiter	
		Vollzeit	Teilzeit
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	6	-
	Maler	4	-
		31	6
Zusätzlich	Aufsicht IGW-Waschhaus	1	-
		1	0
Sonstige	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	8	
		8	

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
Dipl.-Kfm.
Regionalleiter Commerzbank

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
Ressortleiter
Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn

Volker Keitmann
Bankkaufmann
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Alexander Langguth MdL
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 9. Mai 2018

IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Pestl