



GESCHÄFTSBERICHT 2018

127. Geschäftsjahr





LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 127. Geschäftsbericht der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Dieser berichtet von einem Geschäftsjahr 2018, 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 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 Umsetzung der Maßnahme am Hochhaus Gerlinger Platz und in einer Vielzahl von Maßnahmen der kleineren und größeren Instandhaltung.

Als prägendste Bestandsmaßnahme der Jahre 2017/2018 kann die Fertigstellung der Sanierung der Bauhaussiedlung Schlieper angesehen werden. Während die baulichen Maßnahmen bereits 2017 in wesentlichen Teilen abgeschlossen werden konnten, stand das Jahr 2018 ganz im Zeichen der

Vermarktung der von außen denkmalgerecht sanierten Ausbauhäuser. Mittlerweile ist es gelungen, alle geplanten Verkäufe zu realisieren und alle Mietwohnungen zu vermieten. Darüber hinaus entstand in einem der Häuser ein kleines Bauhausmuseum, welches passend zum Jubiläumsjahr 2019 (100 Jahre Bauhaus) inkl. einer Gästewohnung fertiggestellt werden konnte. Somit endet diese sehr langwierige und schwierige Sanierungsmaßnahme mit einem vollen Erfolg. Vom ungeliebten Schmuttelkind zur Erfolgsgeschichte, wer hätte das gedacht?

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. Mittlerweile wurde noch Ende 2018 mit der baulichen Umsetzung der Maßnahme Zeughaus 14 begonnen. In diesem stadtbildprägenden und stadtgeschichtlich bedeutsamen Objekt soll im Jahr 2020 eine Gastronomie in Kooperation mit der AWO eröffnet werden. Die nächsten 1,5 Jahre werden deshalb durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Quartier geprägt sein. Parallel dazu wurde für das Mühlentor die Durchführung eines Architektenwettbewerbs vorbereitet, der in

2019 spannende Ideen für die Sanierung dieses zentralen Standorts bringen wird.

Der Neubaubereich war im letzten Jahr durch den Abschluss der wesentlichen Arbeiten für die Herstellung einer 4-gruppigen 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 2017/2018 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 2018 wieder ihre Schatten voraus. Neben den kontinuierlichen Planungen für die Realisierung weiterer umfassender Bestandssanie-



rungsmaßnahmen in den nächsten Jahren, hatte der Aufsichtsrat einen Beschluss zur Realisierung einer größeren Wohnanlage zum betreuten Wohnen, zweier Praxen für Physio- und Ergotherapie und einer 3-gruppigen Kita im Stadtteil Kalt- hof gefasst. Das Jahr 2018 war hier durch Entwurfsplanungen, Bebauungsplanände- rungsverfahren und Bauantragstellungen geprägt, sodass pünktlich zum Ende des Jahres 2018 die Rohbauleistungen ausge- schrieben werden konnten. 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 im Jahr 2017 eine erhebliche Herausforderung gemeistert werden. Die Auswirkungen der Einführung haben sich bis weit in das Jahr 2018 hineingezogen. Hier geht der Dank der Geschäftsführung an alle Mit- arbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich im Rahmen eines sehr aufwändigen und nervenzehrenden Einführungsprozesses vorbildlich engagiert haben.

Neben diesen umfangreichen Aufga- ben-pakete stand das Jahr 2018 ganz im Zei- chen einer strategischen Neuausrich- tung der Geschäftspolitik. Mit dem Erwerb der Sparkassentochtergesellschaft S-Pro- bis GmbH zum 01.01.2019 werden sich die Geschäftsfelder der Gesellschaft deutlich erweitern. Neben Projektmanagementauf- gaben in allen Bau- und Planungsberei- chen, dem Erschließungsträgergeschäft

und Projektsteuerungsaufgaben soll die Tochtergesellschaft perspektivisch auch Bauträgertätigkeiten für die IGW über- nehmen, um die Nachfrage nach Wohn- immobilien in Iserlohn möglichst breit bedienen zu können. Die neuen Tätig- keitsfelder werden das Kerngeschäft der IGW unterstützen, da diese Standort- und Projektentwicklungen zu wirtschaftlich guten Ergebnissen führen.

Darüber hinaus war das Jahr 2018 dadurch geprägt, dass die Geschäftsleitung vom Bürgermeister der Stadt Iserlohn gebe- ten wurde, sich des Themas Kissing und Möllmann anzunehmen. Im März hatte die Stadt entschieden, die Immobilie auf- grund bestehender Brandschutzmängel zwangszuräumen. Die mediale Aufregung um dieses Thema war groß und so gestal- teten sich die politischen Diskussions- und Entscheidungsprozesse und die Verhand- lungen mit dem Eigentümer der Immobi- lie kräftezehrend, langwierig und extrem schwierig. Erst Ende des Jahres konnte mit der Gründung einer Tochtergesellschaft IGW-Spezialimmobilien GmbH der ent-

scheidende Durchbruch erreicht werden. Da sich auch im abgelaufenen Geschäfts- jahr der Personalbestand kaum verändert hat, mussten die zusätzlichen Maßnahmen und Projekte von der engagierten Mitarbei- terschaft allein bewältigt werden. Dies war wiederholt nur deshalb möglich, weil alle an einem Strang ziehen und die Geschäfts- politik gemeinsam mit den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat umgesetzt wird.

Deshalb danke ich an dieser Stelle aus- drücklich 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 belas- tend war.

Darüber hinaus gilt mein Dank unserem Aufsichtsrat für die tatkräftige Unterstüt- zung der Geschäftspolitik und das voraus- schauende Engagement bei den zahlrei- chen 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 2018 wieder ihr Vertrauen geschenkt haben. Herzlichen Dank!

Dipl.-Ing. Olaf Pestl
(IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH)
im Mai 2019



JAHRESABSCHLUSS

2018

INHALTSANGABE

LAGEBERICHT

I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
III. Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	16
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	27
X. Vermögens- und Kapitalstruktur	26
XI. Wirtschaftliches Ergebnis	27
XII. Finanzlage	30
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

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 weiter gewachsen. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2018 nur noch um 1,5 %. Im Jahr 2017 lag das Wirtschaftswachstum dagegen noch bei +2,2 %. Trotz der geringeren Wachstumsrate im Vergleich zum Vorjahr befindet sich die deutsche Wirtschaft seit insgesamt neun Jahren auf einem Wachstumskurs. Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 lag erneut über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von durchschnittlich 1,2 %. Für die weiterhin positive Entwicklung waren 2018 vor allem Wachstumsimpulse aus dem Inland ausschlaggebend. Im

Vergleich zu 2017 stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,0 % sowie die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 % 2018 an. Der Anstieg der privaten sowie der staatlichen Konsumausgaben fielen damit jedoch deutlich niedriger aus als in den vergangenen drei Jahren.¹

Als weiterer treibender Faktor für das Wachstum 2018 ist der Anstieg der gesamten Bruttoinvestitionen (4,8 %) zu nennen. Hierbei stiegen die Bauinvestitionen um 3,0 % an. Dagegen hat der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, das BIP-Wachstum per Saldo im Vergleich zum Vorjahr leicht abgebremst (-0,2 %).²

Bruttoinlandsprodukt - Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2016	2017	2018
Bruttoinlandsprodukt	+2,2%	+2,2%	+1,5%
Private Konsumausgaben	+2,1%	+1,0%	+1,0%
Konsumausgaben des Staates	+4,0%	+1,6%	+1,1%
Bauinvestitionen	+3,8%	+2,9%	+3,0%
Ausrüstungsinvestitionen	+2,2%	+3,7%	+4,5%

Tabelle 1: Veränderung des BIP und einzelner Verwendungskomponenten (preisbereinigt und verkettet) im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2019)

ARBEITSMARKT

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2018 im Vergleich zu den Vorjahreswerten weiter deutlich verbessert. Laut des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 knapp 44,8 Mio. Personen erwerbstätig – dies entspricht einer Steigerung der Erwerbstätigen um ca. 1,3 % im Vergleich zum Jahr 2017. Die Zahl der Erwerbslosen (auf Basis der Arbeitskräfteerhebung in Deutschland) sank dagegen auf knapp 1,5 Mio. Das entspricht einer Verringerung im Jahresdurchschnitt 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 130.000 Personen (-8,0 %). Die bereinigte Erwerbslosenquote lag somit in 2018 bei 3,2 % (2017 = 3,5 %).³

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2019
² Ebenda
³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2019

KAPITALMARKT

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite mit einer Laufzeit < 1 Jahr und 1 bis 5 Jahren unter 1 Mio. Euro an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sind zwischen Ende 2017 und Ende 2018 deutlich gesunken. Daneben stiegen die Zinssätze unter 1 Mio. Euro für langfristige Kredite mit einer Laufzeit > 5 Jahre wieder leicht an. Kredite über 1 Mio. Euro und Laufzeiten < 1 Jahr und > 5 Jahre verzeichneten leicht sinkende Zinssätze. Dagegen stiegen zum Teil die Zinsen für mittelfristige Kredite (Laufzeit 1 bis 5 Jahre) deutlich an.⁴

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2017-12	2018-12	+/-	2017-12	2018-12	+/-	2017-12	2018-12	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,45	2,06*	-0,39	2,55	2,40*	-0,15	1,82	1,85*	0,03
> 1 Mio. Euro	1,15	1,02*	-0,13	1,51	1,72*	0,21	1,63	1,60*	-0,03

* Vorläufiger Wert vom 28.02.2019

Tabelle 2: Effektivzinssätze für Kredite (Quelle: Eigene Darstellung nach VdW Rheinland Westfalen 2018; Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S.4 und Deutsche Bundesbank 2019; Zinssätze und Renditen, Onlinezugriff am 28.02.2019)

IMMOBILIENMARKT

Im Zeitraum von Januar bis November 2018 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen wieder leicht angestiegen als im Vergleich zum selben Betrachtungszeitraum des Vorjahres. Im Jahr 2018 sind in Gesamt-Deutschland 315.200 Baugenehmigungen erteilt worden und damit 1.600 Genehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum (+0,5 %). Dieser Anstieg resultiert ausschließlich aus der Zunahme der Baugenehmigungen für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (+4,5 %). Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser ist dagegen im Jahr 2018 um weitere 0,5 % bzw. 5,2 % zurückgegangen.⁵

Die Zahl der Baufertigstellungen liegt in der Regel jedoch deutlich darunter: 2017 wurden rund 249.400 Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Dies bedeutet eine weitere Steigerung der Bautätigkeit um rund 9.100 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr 2016.⁶ 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 aus dem Jahr 2015. Für die nächsten Jahre kann daher von einem Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr ausgegangen werden.⁷

⁴ Vgl. Deutsche Bundesbank 2019; Zinssätze und Renditen, Onlinezugriff am 28.02.2019
⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.02.2019
⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019; Bautätigkeit, Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland; Onlinezugriff am 07.03.2019
⁷ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2017; Wohnungswirtschaft, Wohnungs- und Immobilienmarkt; Onlinezugriff am 14.02.2018

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERBRAUCHERPREISE

Der Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltungskosten lag im Jahresdurchschnitt 2018 mit 111,4 (2010 = 100) in Deutschland mit +1,9 % nur geringfügig über dem Wert von +1,8 % aus dem Vorjahr. Die monatlichen Inflationsraten (gemessen am Verbraucherpreisindex) lagen zwischen +1,4 % und +2,5 %. Zum Jahresende 2018 – im Monat Dezember – schwächte sich die Inflationsrate gegenüber den Vormonaten deutlich ab und befand sich nur noch bei +1,7 %. In den Monaten Mai bis November 2018 bewegte sich die Inflationsrate dagegen kontinuierlich auf einen Niveau von über +2 %.⁸

Insgesamt lässt sich sagen, dass sich der merkliche Anstieg der Teuerungsrate auch im Jahr 2018 fortgesetzt hat. In den Jahren 2013 bis 2016 lagen die Teuerungsraten jeweils unter einem Prozent.⁹

Wie bereits im Vorjahr, beeinflussten die Energiepreise die Inflationsrate erheblich. Im Jahresdurchschnitt verteuerten sich die Preise für Energieprodukte um 4,9 % gegenüber dem Vorjahr. Besonders stark erhöhten sich die Preise für Energieprodukte aus Mineralöl wie leichtes Heizöl (+27,7 %) und Kraftstoffe (+7,8 %). Demgegenüber gab es eine moderate Preisentwicklung bei anderen Energieprodukten wie Fernwärme. Des Weiteren verteuerten sich die Preise für Nahrungsmittel, diese stiegen um 2,5 % gegenüber 2017 an.¹⁰

Laut der GdW-Jahresstatistik „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019“ lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand 2017 bei 1,6 % und damit leicht stärker als im Jahr 2016 (+1,2 %). Die Steigerung bei Neu- und Wiedervermietungs-mieten fiel in 2017 etwas schwächer aus als noch ein Jahr zuvor. Die Neu- und Wiedervermietungs-mieten stiegen 2017 um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 Euro/qm, 2016 waren es noch +4,9 % und durchschnittlich 7,65 Euro/qm. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen lagen im Schnitt bei 5,64 Euro/qm nettokalt. Trotz eines Anstiegs der Mietpreise von 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr, lagen die Mieten der GdW-Unternehmen unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 Euro/qm).¹¹

KAPITALMARKT

Der vom EZB-Rat beschlossene und seit März 2016 bestehende Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität befindet sich aktuell unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,40 %.¹² Durch dieses weiter anhaltende niedrige Zinssatzniveau für Baudarlehen und Sparguthaben bestehen weiterhin Anreize zur Wohneigentumsbildung.

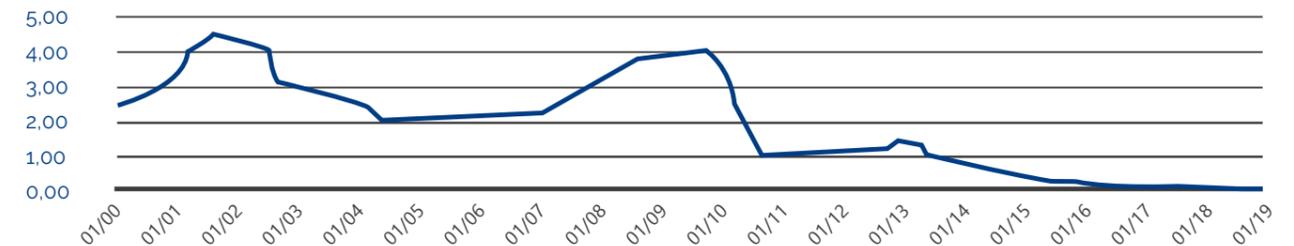


Abbildung 1: Entwicklung des Leitzinses (Hauptrefinanzierungsfazilität) der europäischen Zentralbank 1999-2018 (Quelle: Eigene Darstellung nach Deutsche Bundesbank 2018: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 26.02.2019)

BAUKOSTEN

Demgegenüber sind die Baukosten auch im Jahr 2018 weiter deutlich angestiegen – der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden lag im November 2018 mit 111,5 (2015 = 100) rund 4,8 Prozentpunkte über dem Indexwert 2017. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, war dies der stärkste (prozentuale) Anstieg seit dem Jahr 2007. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden nahmen um 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr zu.¹³



*Vorläufiges Ergebnis (November 2018)

Abbildung 2: Entwicklung des Baukostenindex (2015=100) für Wohngebäude 2014-2018 (Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 010 vom 10.01.2019)

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2019

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2018; Pressemitteilung Nr. 016 vom 16.01.2018

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

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

¹² Vgl. Ebenda

¹³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 010 vom 10.01.2019

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

In Nordrhein-Westfalen hat sich die bereits 2017 angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten im Jahr 2018 weiter verschärft. Laut des NRW/BANK-Wohnungsmarktbarometers 2018 sind für die derzeitige Situation auf den Wohnungsmärkten die dynamische Nachfrageentwicklung und das Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage sowie die steigende Zahl der Haushalte verantwortlich. Besonders das untere Preissegment sowie das öffentlich geförderte Mietsegment werden weiterhin von den Experten der NRW/BANK als sehr angespannt bewertet. Daneben wird die Angebotslage im Wohnungssegment für Rollstuhlfahrer und Familien mit mehreren Kindern als unzureichend und nicht nachfragegerecht definiert.¹⁴

Die Zuwanderung (ob durch EU-Arbeitsmigration oder durch den Zuzug von Geflüchteten) nimmt weiterhin Einfluss auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Weiterhin besteht der Trend, dass ein großer Teil der zugewanderten Geflüchteten aus den Jahren 2015 und 2016 die Sammelunterkünfte verlassen und Wohnraum auf dem regulären Markt suchen. Diese Situation erhöht

weiter den oben beschriebenen Druck besonders auf das untere Preissegment sowie das öffentlich geförderte Mietsegment. Auch sind 2018 weiterhin 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.¹⁵

Die hohe Bautätigkeit reicht vor allem in diesen prosperierenden Regionen und Großstädten wie Düsseldorf, Münster oder Dortmund nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken. Gleichzeitig stoßen Verwaltung sowie Wohnungs- und Bauunternehmen teilweise an ihre kapazitiven Grenzen, was die Probleme weiter verschärft.¹⁶

Des Weiteren gilt das knappe Bauland in den o.g. Regionen als eines der größten Hemmnisse um den hohen Bedarf zu decken. Das knappe Bauland beeinflusst die Preise für Wohnbauland, welche laut den Experten der NRW/BANK als weiteres großes Hindernis bei der Realisierung von neuen Wohnungen angesehen wird.¹⁷

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist nach vorläufigen Ergebnissen im Jahr 2018 weiter merklich angestiegen. Es wurden in diesem Zeitraum insgesamt 55.543 Wohneinheiten in neuen und bestehenden Wohngebäuden von den Bauämtern genehmigt, dies entspricht einer Steigerung von 5,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2017 = 52 481 Wohnungen). Der Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2018 betraf mit 14,6 % insbesondere den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei Eigentumswohnungen gab es einen deutlichen Anstieg um 16,9 % bei Mietwohnungen fiel der Anstieg dagegen mit 4,2 % nicht ganz so stark aus.¹⁸

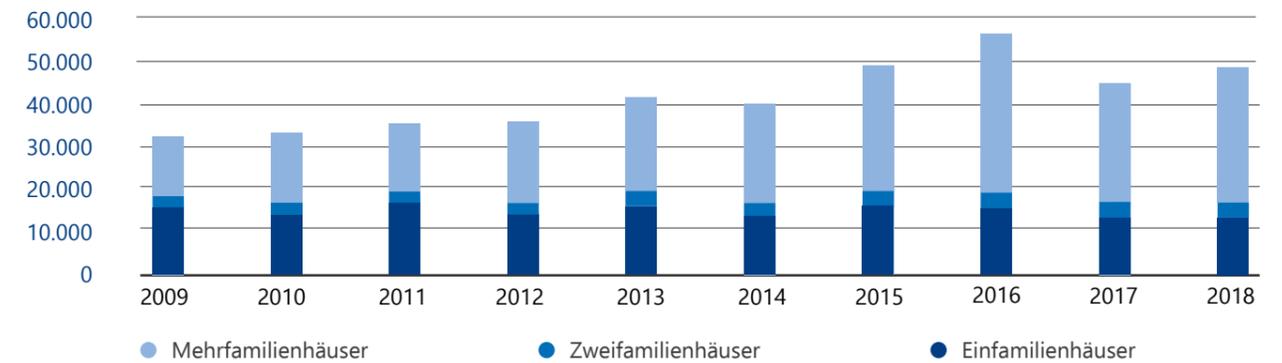


Abbildung 3: Erteilte Baugenehmigungen für den Neubau von Wohneinheiten in Wohngebäuden – darunter Wohnungen aus Mehr- Zwei und Einfamilienhäusern – 2009-2018 in NRW (Quelle: eigene Darstellung nach IT NRW 2019; Pressemitteilung (053/19) vom 13.03.2018)

GRUNDSTÜCKSMARKT

Der Grundstücksmarktbericht 2018 weist NRW-weit im Jahr 2017 eine ungebrochene Nachfrage an Immobilien und Grundstücken aus, worauf der Markt mit steigenden Preisen reagierte. Im Jahr 2017 sind die Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke zwar leicht - um 1 % im Vergleich zum Vorjahr - zurückgegangen, jedoch ist der tatsächliche Geldumsatz bei den Transaktionen gegenüber dem Jahr 2016 insgesamt um 7 % gestiegen. Allgemein ist festzustellen, dass in fast allen Teilmärkten ein Anstieg der Kauffälle zu beobachten ist. Ausnahmen bilden jedoch die Teilmärkte für „Geschosswohnungsbau“, „Gewerbe- und Industrie“ sowie „Wohnungs- und Teileigentum“. Diese waren im Jahr 2018 von einer leichten Stagnation bzw. Rückgang gekennzeichnet.¹⁹

Im Detail haben sich die unterschiedlichen Segmente bzgl. der Kaufpreise wie folgt entwickelt: Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete im Jahr 2017 in Nordrhein-Westfalen einen Preiszuwachs von durchschnittlich 6 %. Im Bereich des Wohneigentums sind die Preise um 5 % gestiegen. Unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau sind mit regionalen Unterschieden im Schnitt um etwa 4 % teurer geworden (mit einer Bandbreite von -13 % bis +17 %). In gleichem Maß sind die Preise für den Geschosswohnungsbau gestiegen.²⁰

Bei genauerer Betrachtung der regionalen Unterschiede der Baulandpreise sind die Grundstücke in sog. mittleren Wohnlagen in der Region Düsseldorf mit im Schnitt 740 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.²¹

¹⁴ Vgl. NRW/BANK 2018: Wohnungsmarktbarometer 2018; S. 3 f.

¹⁵ Vgl. Ebenda S. 4, 9

¹⁶ Ebenda S. 10

¹⁷ Vgl. Ebenda S. 10 ff.

¹⁸ Vgl. IT. NRW 2019: Pressemitteilung (053/19) vom 13.03.2019

¹⁹ Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2018: Grundstücksmarktbericht 2018; S. 9

²⁰ Ebenda; S. 10ff.

²¹ Ebenda; S. 33 f.

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

GRUNDSTÜCKSVKKEHR

Der Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Iserlohn weist für das Jahr 2017 einen geringen Rückgang aller Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum auf, 835 im Vergleich zu Vorjahr 2016 (847). Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Schenkungen, Erbauseinandersetzung oder Zwangsversteigerungen etc.) ging die Veräußerung von unbebauten wie auch bebauten Grundstücken gegenüber 2016 um 8 % bzw. 4% zurück, wohingegen die Zahl der Kauffälle bei Wohnungs-/Teileigentum mit 29 % stark angestiegen ist.²²

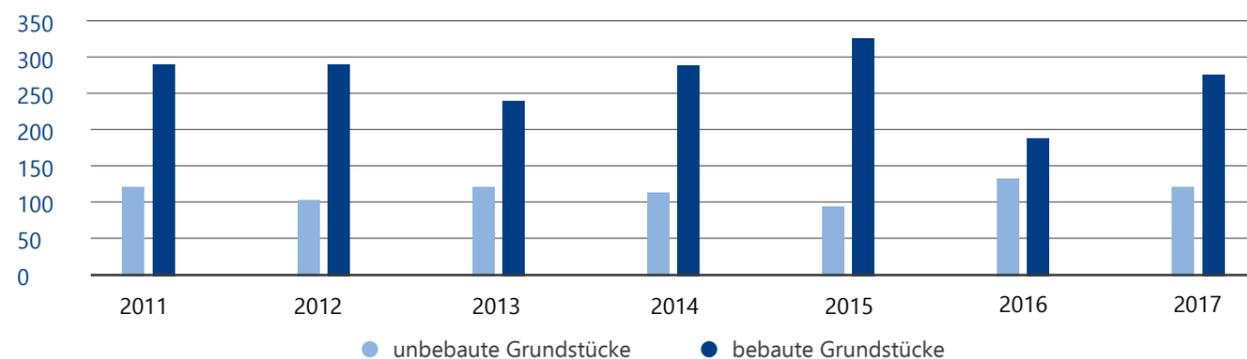


Abbildung 4: Kauffallzahlen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) differenziert nach Grundstücks-kategorien 2011-2017 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn 2018: S. 13)

Der Grundstücksmarktbericht 2018 zeigt weiter, dass im Bereich der Kauffälle für unbebaute Grundstücke (Baugrundstücke) im Jahr 2017 fast ausschließlich - zu 95 % - Grundstücke zur Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert wurden. Das Grundstücksmarktsegment für Geschosswohnungsbau spielt dagegen nur eine sehr unbedeutende Rolle. In den vergangenen Jahren (2011 bis 2017) wurden nur vereinzelt Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert – meist zur Errichtung von seniorengerechten Wohngebäuden in Form von Wohnungseigentum²³

Bei den bebauten Grundstücken machen die Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung insgesamt im Jahr 2017 etwa 20 % der gesamten Kauffälle aus. Die Anzahl der Kauffälle war mit insgesamt 48 in 2017 jedoch weiter rückläufig (2015 = 68 und 2016 = 50). Bei der Betrachtung der Kauffallzahlen für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern der letzten sieben Jahre fällt auf, dass diese im Jahr 2017 sich auf einem nur leicht unterdurchschnittlichen Niveau befinden – im Durchschnitt wurden in den letzten sieben Jahren pro Jahr 51 bebaute Grundstücke mit Geschosswohnungen veräußert.²⁴ Der gesamte Geldumsatz auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt ist im Jahr 2017 um ca. 7,6 % auf rund 123 Mio. Euro

²² Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2018: Grundstücksmarktbericht 2018: S. 11ff

²³ Vgl. Ebenda S. 18 ff.

²⁴ Vgl. Ebenda S. 18 ff.

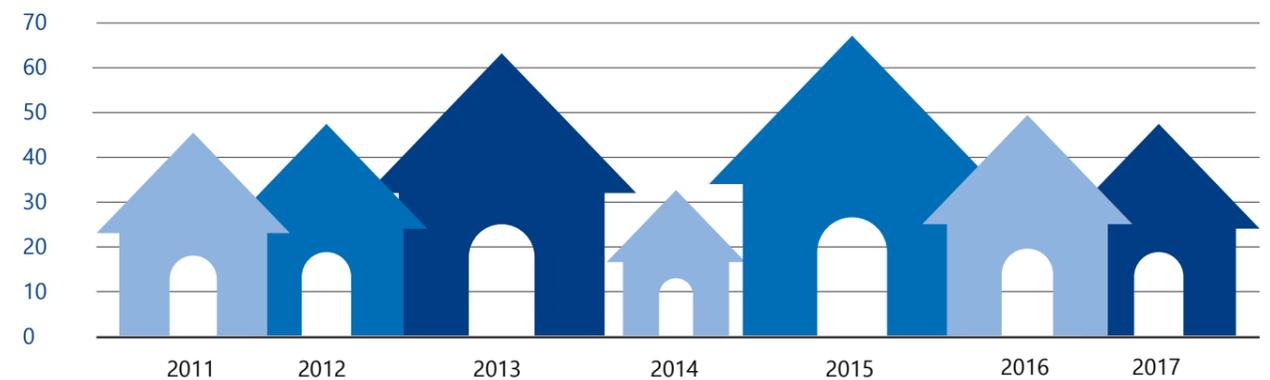


Abbildung 5: Kauffälle Drei- und Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke) differenziert nach den Jahren 2011-2017 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn 2018: S. 20)

gesunken. Zuvor sind die Umsätze auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt bis zum Jahr 2016 konstant gestiegen – auf 133 Mio. Euro im Jahr 2016. Gleichzeitig haben sich die Baulandpreise zum Teil nur geringfügig entwickelt. Der durchschnittliche mittlere Wohnbaulandwert betrug 194 Euro/qm und ist damit im Jahr 2017 in Iserlohn um 1 % gestiegen; des Weiteren lagen die Preise zwischen 180 Euro/qm und 240 Euro/qm.²⁵

MIETEN

Der NRW-weite Trend zum Preisanstieg lässt sich auch für das Stadtgebiet Iserlohn feststellen: Die aktuellen Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten, netto kalt) stiegen im Zeitraum 2015-2017 um 4,7 % an. Die mittlere Wiedervermietungs-miete für Bestandswohnungen lag 2017 bei 5,60 Euro/qm und damit in der Kategorie 5,50 bis 6,00 Euro/qm, damit ist das Mietpreisniveau im Vergleich zum Vorjahr angestiegen – 2016 lag das Mietpreisniveau in Iserlohn noch in der Kategorie von 5,00 bis 5,50 Euro/qm. Im NRW-weiten Vergleich bewegt sich Iserlohn jedoch auf einem niedrigen Mietpreisniveau. Im Vergleich dazu verteuerten sich die Neubaumieten deutlich stärker und lagen 2017 im Mittel zwischen 8,01 und 8,50 Euro/qm.²⁶

PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

In Iserlohn unterlagen Ende 2017 2.605 Wohnungen einer Preisbindung.²⁷ 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 %).²⁸

²⁵ Vgl. Ebenda S. 11 ff.

²⁶ Vgl. NRW.BANK 2017: Wohnungsmarktbeobachtung NRW 2018: Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2018 S. 28ff

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 Einheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden lag in den vergangenen 10 Jahren 2008-2017 mit durchschnittlich nur rund 42 WE pro Jahr fertiggestellten Wohneinheiten auf sehr niedrigem Niveau (1998-2007 136 WE/Jahr). Nach einem Anstieg der Baufertigstellungen in den Jahren 2015 und 2016 (2015=53; 2016=63), sank die Zahl 2017 wieder leicht auf 52 Wohneinheiten. Dies sind allerdings nach wie vor mehr als in dem o.g. Zeitraum.²⁹

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen lag 2017 mit 126 Wohneinheiten geringfügig (ca. 18 %) über den Werten des Vorjahrs mit 103 Genehmigungen.³⁰

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die demographisch bedingte Bevölkerungsentwicklung d.h. die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung hat sich im Jahr 2018 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 weiterhin über der Zahl der Geburten. Der Saldo liegt 2018 hierbei mit -425 also wieder stärker negativ als 2017 mit -393.³¹

Durch Wanderungsgewinne konnte jedoch ein Teil des natürlichen Bevölkerungsverlustes ausgeglichen werden. Der Wanderungssaldo (Saldo der zu- und fortziehenden Personen) verdeutlicht, dass +303 Personen mehr nach Iserlohn zugezogen sind als fortgezogen. Im Vergleich zu den Jahren 2016 und 2017 konnte im Jahr 2018 ein Wanderungsgewinn verzeichnet werden (2017= +15, 2016= +243). Der anteilige Wanderungssaldo unter der deutschen Bevölkerung betrug 2018 -0,59 %, der Saldo unter der ausländischen Bevölkerung +3,0 %. Zum 31.12.2017 sind insgesamt 94.701 Personen in der Stadt Iserlohn gemeldet, dies sind allerdings 122 Einwohner weniger als im Vorjahr.³²

Der im folgenden Diagramm dargestellte Altersstrukturvergleich zwischen 2007 und 2018 zeigt, dass Einwohner über 65 Jahren weiter einen steigenden prozentualen Anteil an der Gesellschaft ausmachen. Im Vergleich zum Vorjahr (2017) hat sich der prozentuale Wert noch weiter verstärkt (22,5 %). Der Anteil der Einwohner unter 17 Jahren nimmt weiter ab und ist im Vergleich zum Jahr 2017 noch einmal deutlich gesunken (-18,4 %)³³

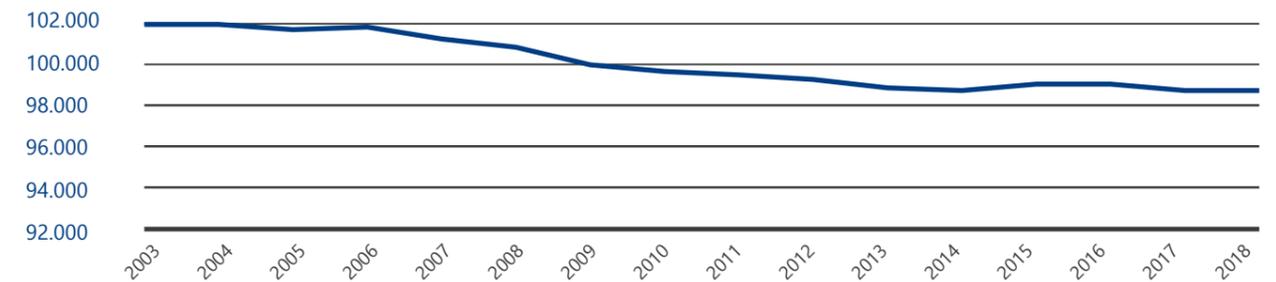


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2019: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2018, Onlinezugriff am 07.03.2019)

Die noch aktuelle Bevölkerungsprognose 2014-2029 der Stadt geht davon aus, dass die Bevölkerung bis 2029 unter 90.000 sinken und der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen weiter wachsen wird. 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).³⁴

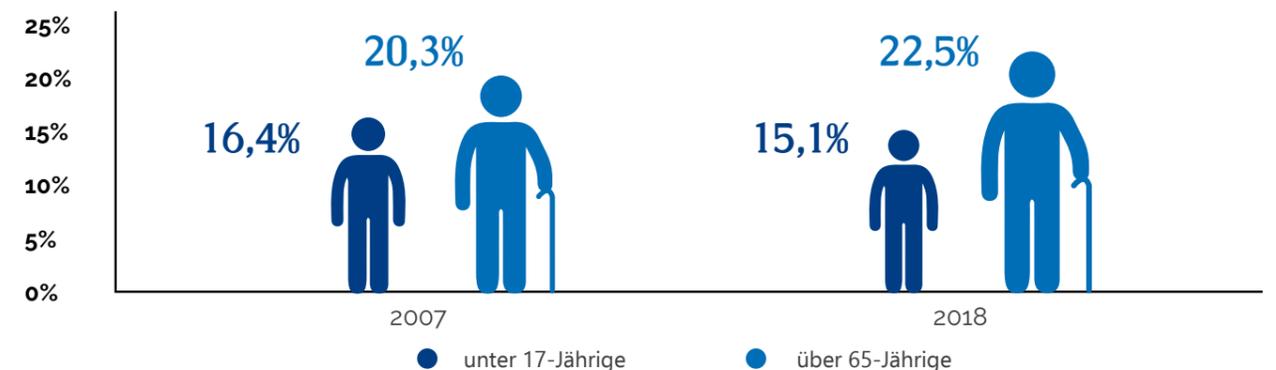


Abbildung 7: Altersstrukturvergleich in Iserlohn. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2018: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2017, Onlinezugriff am 13.02.2018)

Aus den Bevölkerungsverlusten und der Überalterung der Iserlohner resultieren u.a. Veränderungen in der Wohnraumnachfrage und der Haushaltsstruktur. Die Nachfrage nach kleinflächigen, barrierearmen und zentrumsnahen Wohnraum für die wachsende Zahl älterer und hochaltriger Personen sowie nach preisgünstigen Wohnraum in Iserlohn wird weiter steigen. Ebenso ist auch in Iserlohn eine verstärkte Nachfrage nach günstigen und großen Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern zu verzeichnen.

27 Vgl. Ebenda S. 4

28 Vgl. NRW/BANK 2017: Preisgebundener Wohnungsbestand 2016; S. 35, 41

29 Vgl. IT.NRW 2019: Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 28.02.2019

30 IT.NRW 2019: Stadt Iserlohn, Baugenehmigungen Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank,

Onlinezugriff am 28.02.2019

31 Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2019: Information zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2018; S. 1 f.

32 Vgl. Ebenda S. 3 f.

33 Ebenda S. 12 f.

34 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€ 4.195 (2017: T€ 3.521) vorgenommen. Dies entspricht 30,43 €/m².

Ein weiterer Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2018 war die Neubaumaßnahme „Gerichtstraße“ / „Wallstraße“. Hier entstanden 35 Wohneinheiten davon sieben öffentlich gefördert, eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftsraum. Zum Bilanzstichtag waren Kosten in Höhe von T€ 6.897 angefallen.

Die Neubaumaßnahme „Kalthof“ an der „Refflinger Straße“ mit 35 Wohnungen, einer Gemeinschaftsfläche, zwei Praxen, einer Gästewohnung und einer Kindertagesstätte wird im Jahr 2020 fertiggestellt sein. Zum Bilanzstichtag waren Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 109 angefallen.

Vier Häuser des denkmalgeschützten Ensembles „Bauhassiedlung Schlieper“ wurden in 2018 zu einem Verkaufspreis von T€ 449 veräußert. Zum Bilanzstichtag waren von den 16 zum Verkauf stehenden Ausbauhäusern bereits 14 Häuser verkauft. Zwei Häuser sind zum Bilanzstichtag mit Kosten in Höhe von T€ 205 bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden ein Objekt mit einer Wohneinheit und einer Gewerbeeinheit an der „Mendener Straße“ und eine Grundstückspartzele zwecks Grundstücksbereinigung an der „Bleichstraße“ mit einem Volumen von T€ 136 erworben.

Ein weiterer Ankauf wurde mit dem Tochterunternehmen STADTprojekt GmbH getätigt. Ankaufkosten zum Bilanzstichtag sind in Höhe von T€ 10 angefallen. Sowie der Ankauf des Tochterunternehmens IGW-Spezialimmobilien GmbH in Höhe von T€ 27.

Im Geschäftsjahr 2018 standen 205 Kündigungen 204 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 2018 wieder wesentliche Unternehmensschwerpunkte. Durch Investitionen 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 2018 insgesamt T€ 2.622 (Vorjahr: T€ 3.118) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.289
abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand	-7
Eigenleistungen der Regiebetriebe und der technischen Verwaltung	869
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-264
	2.887

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

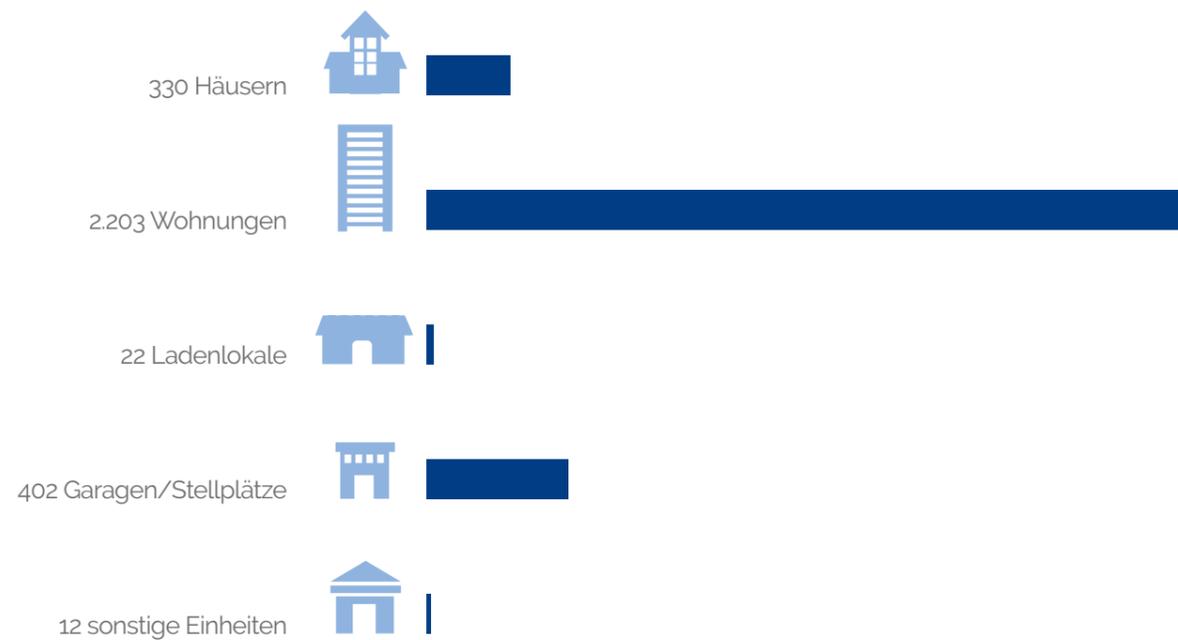
MODERNISIERUNG / NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Daneben wurden T€ 1.559 (i.V. T€ 534) für die Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassen die Sanierung von Wohnungen.



VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2018 einen Bestand von



mit einer Wohn- und Nutzfläche von 137.438 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€ 182 auf T€ 7.906 gestiegen (i.V. T€ 7.724). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neubaumaßnahme, dem Objektankauf, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer **Durchschnittsmiete**

- bei **Altbauten** von € 4,46/m²/Monat (i.V. € 4,30/m²/Monat)
- bei **Neubauten** von € 5,07/m²/Monat (i.V. € 5,05/m²/Monat)

Die **Erlösschmälerungen** insgesamt betragen T€ 547 (i.V. T€ 558). Davon entfallen auf Sollmieten T€ 409 (i.V. T€ 419) und auf Umlagen T€ 138 (i.V. T€ 139), das entspricht 4,9 % der Bruttoumsatzerlöse.

	T€	T€
Die Mietforderungen betragen	64	
abzüglich aktivisch abgesetzte Wertberichtigung	/20	44

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 24 (i.V. T€ 14) abgeschrieben. Die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen betragen T€ 4 (i.V. T€ 4). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betragen T€ 24 (i.V. T€ 4).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2018 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	31/12/2018		31/12/2017		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	149	0,2	172	0,3	-23
Sachanlagen	60.960	88,0	56.166	82,9	4.794
Finanzanlagen	51	0,1	20	0,0	31
	61.160	88,3	56.358	83,2	4.802

Umlaufvermögen	T€	%	T€	%	T€
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.393	4,9	3.744	5,5	-351
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	466	0,7	559	0,8	-93
Flüssige Mittel	4.216	6,1	7.076	10,5	-2.860
	8.075	11,7	11.379	16,8	-3.304
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,0	1	0,0	23
Gesamtvermögen	69.259	100,0	67.738	100,0	1.521

KAPITAL Eigenkapital	31/12/2018		31/12/2017		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Gezeichnetes Kapital	3.989	5,8	3.990	5,9	-1
Gewinnrücklagen	14.602	21,1	14.602	21,6	0,0
Jahresüberschuss	377	0,5	0,0	0,0	377
	18.968	27,4	18.592	27,5	376
Rückstellungen	139	0,2	253	0,4	-114
Verbindlichkeiten	49.795	71,9	48.485	71,5	1.310
Rechnungsabgrenzungsposten	357	0,5	408	0,6	-51
Gesamtkapital	69.259	100,0	67.738	100,0	1.521

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2018 beträgt T€ 377.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2018 bzw. 2017 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	2018	2017
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.047	883
Dienstleistungstätigkeit	15	0
Sonstiger Geschäftsbereich	-735	-688
Finanzergebnis	1	1
Neutrales Ergebnis	49	21
Jahresüberschuss	377	217

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 164 auf T€ 1.047 verbessert. Den gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Instandhaltungskosten steht vornehmlich der Anstieg der Kapitalkosten gegenüber.

Das Ergebnis der Dienstleistungstätigkeit betrifft die Verwaltung von Wohneigentum und Hauseigentum Dritter sowie die technische Betreuung.

Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbereichs ist im Wesentlichen auf die Zuordnung von Personal- und Sachaufwendungen im Rahmen der Bau- und Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2018 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	61.396
Und der lang-/mittelfristigen Passiva von	64.627
ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	3.231

Am 31. Dezember 2018 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der Cashflow beträgt T€ 1.760 (i.V. T€ 1.669).

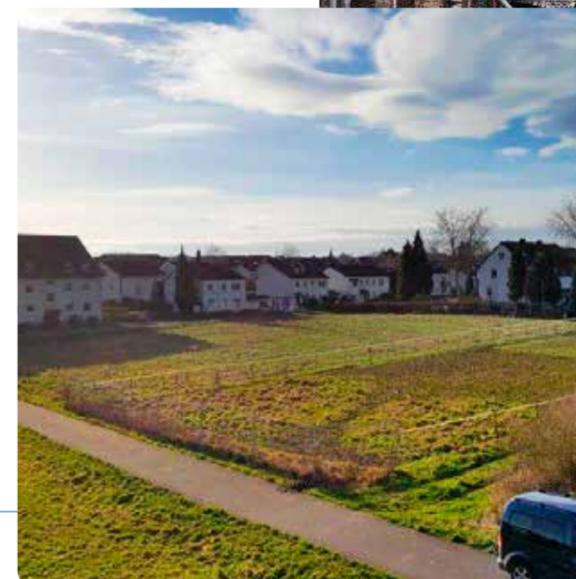
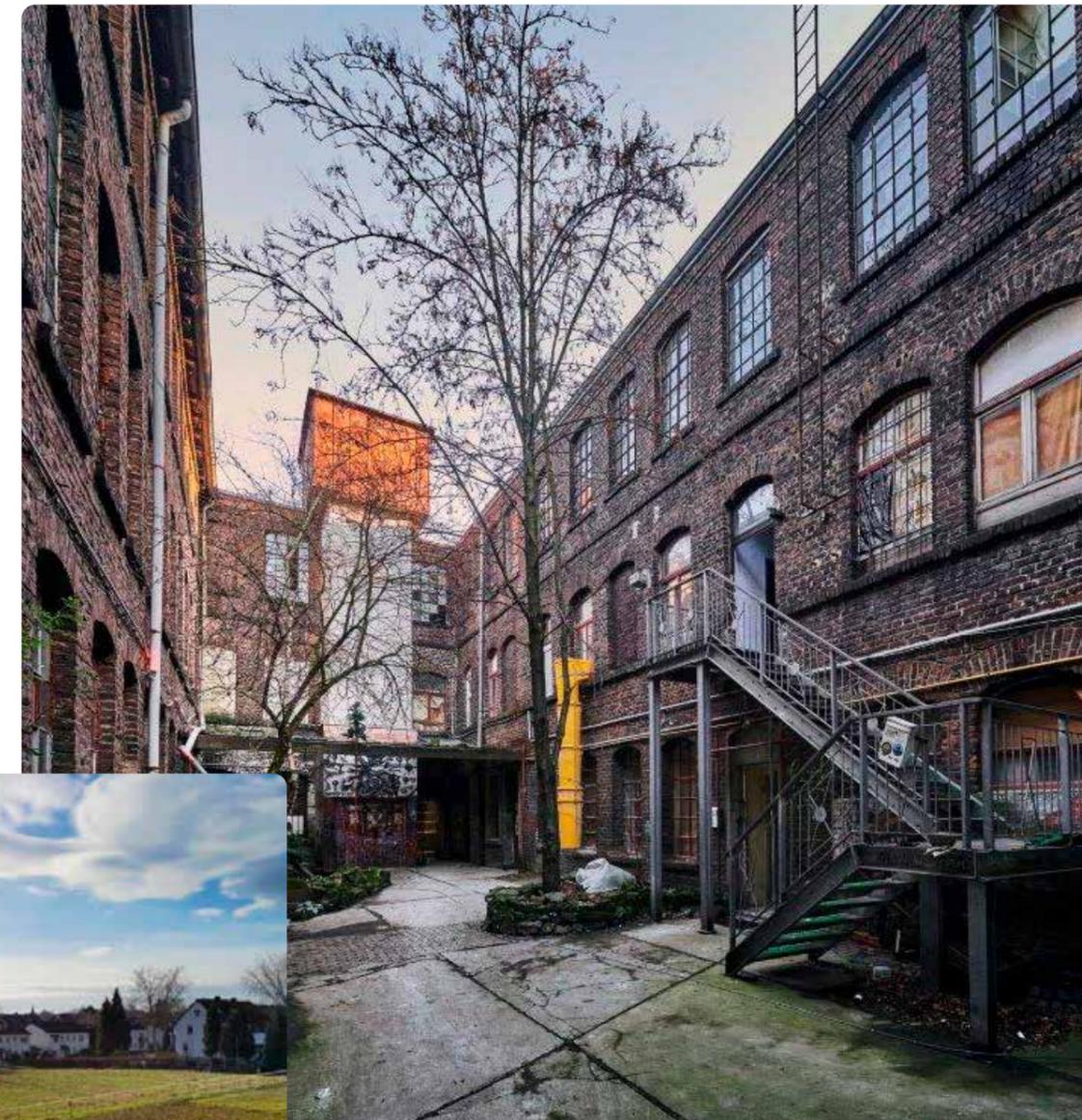
XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	in	2018	2017	2016
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragssteuer}}{\text{Eigenkapital am 31.12}}$	%	2,0	1,2	1,2
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	1.760	1.669	1.457
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	6.213	6.622	9.540
Durchschnittliche Miete / Monat / m ²	$\frac{\text{Sollmiete : 12}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	4,72	4,65	4,52
Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	21,42	23,44	20,58
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Kündigungen}}{\text{Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12}}$	%	9,2	9,2	8,6
Fremdkapitalzinsen	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Sollmiete}}$	%	10,5	8,4	6,9

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.

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 Zinsände-

rungsrisiken 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 2019 wird eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung erwartet. Im Geschäftsjahr 2019 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 201 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.

Im April 2018 war die Stadt Iserlohn der Auffassung, die Immobilie Kissing und Möllmann nach über 30-jähriger illegaler Nutzung aus Brandschutzgründen räumen lassen zu müssen. Gleichzeitig wurde die IGW zum einen gebeten, sich um die Unterbringung der von der Räumung Betroffenen zu kümmern und zum anderen mit dem Eigentümer über einen möglichen Ankauf zu verhandeln. Nach schwierigsten Verhandlungen und monatelangen Diskussionen in städtischen Gremien und im Aufsichtsrat der IGW glückte dann im Dezember sowohl die Gründung einer eigenständigen IGW-Tochtergesellschaft als auch der Ankauf der Immobilie zum 01.01.2019. Das offizielle Gründungsdatum der IGW-Spezialimmobilien GmbH ist der 12.12.2018. Da es sich hierbei formell nicht um eine Neugründung, sondern den Erwerb einer Vorratsgesell-

schaft handelte, wird das Tochterunternehmen bereits für 2018 einen vollständigen Jahresabschluss erarbeiten. Das Kontrollgremium der Tochter wird vom Aufsichtsrat der IGW gestellt und vollständig, eigenständig geführt.

Zum 01.01.2019 hat die IGW zur strategischen Geschäftsfelderweiterung die ehemalige Sparkassentochtergesellschaft S-Probis GmbH erworben. Diese firmiert ab 2019 unter dem Namen STADTprojekt GmbH als 100%-ige IGW-Tochter und ist mit den Aufgabenschwerpunkten Erschließungsträgermaßnahmen und Projektentwicklung betraut. Hierbei tritt sie auch als Dienstleisterin im Projektmanagement über die Stadtgrenzen Iserlohns hinaus auf.

Weitere Ankäufe sind im Rahmen der Stadtentwicklung im Jahr 2019 vorgesehen. Insbesondere für das Neubauvorhaben in Kalthof sind die hierzu erforderlichen Grundstücksflächen von der Stadt Iserlohn zu erwerben. Kaufpreise fallen insgesamt in Höhe von T€ 662 an.

Die Neubaumaßnahme „Kalthof“ an der „Refflinger Straße“ mit 35 Wohnungen, einer Gemeinschaftsfläche, zwei Praxen, einer Gästewohnung und einer Kindertagesstätte wird im Jahr 2020 fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr 2019 sind Verkäufe geplant. Ein Objekt an der Nordstraße und eine Grundstücksfläche an der Wallstraße werden veräußert. Darüber hinaus sollen Objekte im Lau und im Lägertal sowie die restlichen Ausbauhäuser in der Bauhaussiedlung Schlieper veräußert werden.

Iserlohn, 02. Mai 2019

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2018 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“ zweimal zusammen. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2018 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 10. Juli 2019 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2018. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in Höhe von € 376.929,35 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen. Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen, der vorgesehenen Gewinnverwendung ihre Zustimmung zu erteilen.

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

Iserlohn, 10. Juli 2019

Michael Schmitt
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

BILANZ

zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		149.318,84	171.578,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.981.547,05		47.581.177,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.851.815,27		4.824.176,67
3. Grundstücke ohne Bauten	283.152,85		283.152,85
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	173.071,12		117.211,62
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.640,50		187.201,98
8. Anlagen im Bau	0,00		2.915.644,49
9. Bauvorbereitungskosten	173.178,44	60.959.992,20	8.990,83
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	36.067,01		5.200,00
2. Andere Finanzanlagen	14.730,00	50.797,01	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		61.160.108,05	56.357.651,65
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	204.821,83		611.031,18
2. Unfertige Leistungen	3.152.340,00		3.099.548,15
3. Andere Vorräte	36.232,63	3.393.394,46	33.605,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	43.931,40		59.079,56
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		3.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	422.512,92	466.444,32	496.444,45
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.215.915,77	7.076.263,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		23.551,50	960,00
Bilanzsumme		69.259.414,10	67.737.584,59

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
Stammkapital	4.044.810,00		4.044.810,00
abzüglich eigene Anteile	55.610,00	3.989.200,00	54.940,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.022.405,00		2.022.405,00
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	12.579.514,91	14.601.919,91	12.579.514,91
III. Bilanzgewinn			
1. Verlustvortrag	0,00		-1.847.738,07
2. Jahresüberschuss	376.929,35		217.459,76
3. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	376.929,35	1.630.278,31
Eigenkapital insgesamt		18.968.049,26	18.591.789,91
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		139.487,83	252.678,98
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.976.833,43		31.939.870,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.324.767,67		12.114.888,16
3. Erhaltene Anzahlungen	3.407.688,87		3.395.721,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.913,50		183.662,85
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	813.136,10		847.591,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 18.180,44 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00	18.180,44	49.794.520,01	2.972,71 (738,87) (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		357.357,00	408.408,00
Bilanzsumme		69.259.414,10	67.737.584,59

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.686.003,70		10.306.078,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	449.000,00		1.211.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	23.645,42		8.603,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.765,18	11.199.414,30	40.207,22
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-353.417,50	244.768,44
3. Sonstige betriebliche Erträge		371.936,23	354.034,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.538.756,57		5.660.631,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		1.046.659,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.918,26	5.542.674,83	351,13
Rohergebnis		5.675.258,20	5.457.049,28
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.552.947,23		1.658.464,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 105.503,16	406.371,64	1.959.318,87	422.702,99 (113.774,39)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.433.426,50	1.503.151,13
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		696.237,38	633.604,59
8. Erträge aus Beteiligungen	632,70		632,70
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	345,15	977,85	345,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		929.946,45	769.656,54
11. Ergebnis nach Steuern		657.306,85	470.447,58
12. Sonstige Steuern		280.377,50	252.987,82
13. Jahresüberschuss		376.929,35	217.459,76
14. Verlustvortrag		0,00	1.847.738,07
15. Entnahme aus Gewinnrücklagen		0,00	1.630.278,31
16. Bilanzgewinn		376.929,35	0,00

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-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 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, 60 Jahre für die kernsanierte Maßnahme Bauhaussiedlung Schlieper sowie 30 Jahre für die Maßnahme Hans-Böckler-Str.65.

 **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 € 3.152.340,00 (Vorjahr € 3.099.548,15) 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 € 73.586,00 (i.V. € 130.000,00)

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	26.362
Grundstücke mit Geschäftsbauten	445
Grundstücke ohne Bauten	10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	77
Grundstücke mit fertigen Bauten UV	102
Andere RAP	90

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

Pensionsverpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 erteilten Zusagen in Höhe von € 12.571,74 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 1,55% 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 € 357.357,00 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 2018

Anschaffungs- kosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2018
€	€	€	€	€

A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	220.007,48	0,00	1.517,61	0,00	218.489,87
--------------------------------	------------	------	----------	------	------------

B. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.404.134,91	5.709.106,59	7.959,50	3.469.081,42	87.574.363,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.485.568,01	161.895,38	0,00	0,00	5.647.463,39
Grundstücke ohne Bauten	297.460,69	0,00	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	144.038,01	70.270,69	1.210,66	0,00	213.098,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	308.166,95	107.518,59	22.357,34	0,00	393.328,20
Anlagen im Bau	3.469.081,42	0,00	0,00	-3.469.081,42	0,00
Bauvorbereitungskosten	8.990,83	164.187,61	0,00	0,00	173.178,44
	88.400.310,79	6.212.978,86	31.527,50	0,00	94.581.762,15

C. Finanzanlagen

Beteiligungen	5.200,00	36.067,01	5.200,00	0,00	36.067,01
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	19.930,00	36.067,01	5.200,00	0,00	50.797,01
Anlagevermögen insgesamt	88.640.248,27	6.249.045,87	36.727,50	0,00	94.851.049,03

kum. Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€

48.428,89	22.259,75	1.517,61	0,00	69.171,03	149.318,84	171.578,59
-----------	-----------	----------	------	-----------	------------	------------

30.822.960,73	1.216.418,71	0,00	553.436,93	32.592.816,37	54.981.547,05	47.581.177,65
661.391,34	134.256,78	0,00	0,00	795.648,12	4.851.815,27	4.824.176,67
14.307,84	0,00	0,00	0,00	14.307,84	283.152,85	283.152,85
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
26.826,39	14.411,19	1.210,66	0,00	40.026,92	173.071,12	117.211,62
120.964,97	46.080,07	22.357,34	0,00	144.687,70	248.640,50	187.201,98
553.436,93	0,00	0,00	-553.436,93	0,00	0,00	2.915.644,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.178,44	8.990,83
32.234.171,20	1.411.166,75	23.568,00	0,00	33.621.769,95	60.959.992,20	56.166.143,06

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.067,01	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	50.797,01	19.930,00
32.282.600,09	1.433.426,50	25.085,61	0,00	33.690.940,98	61.160.108,05	56.357.651,65

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

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

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 17.095.754,84 (i.V. € 17.737.807,05)
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 11.637.023,52 (i.V. € 11.365.860,00)
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen € 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 Verbindlichkeitspiegel:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2018	insgesamt		Restlaufzeit				Sicherheit	
	€	€	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherheit ¹⁾
			€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	32.976.833,43	992.987,79	31.983.845,64	3.862.585,79	28.121.259,85	32.976.833,43	GPR	
gegenüber anderen Kreditgebern	12.324.767,67	883.303,72	11.441.463,95	1.428.578,83	10.012.885,12	687.744,15	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	3.407.688,87	3.407.688,87	-	-	-	-	-	
aus Vermietung	253.913,50	253.913,50	-	-	-	-	-	
aus Lieferungen und Leistungen	813.136,10	813.136,10	-	-	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.180,44	18.180,44	-	-	-	-	-	
Gesamtbetrag 31.12.2018	49.794.520,01	6.369.210,42	43.425.309,59	5.291.164,62	38.134.144,97	33.664.577,58		

1) GPR = Grundpfandrecht, Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

Verbindlichkeiten 2017	insgesamt		Restlaufzeit				Sicherheit	
	€	€	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherheit ¹⁾
			€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	31.939.870,16	1.066.404,41	30.873.465,75	3.691.040,04	27.182.425,71	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 31.12.2017	48.484.707,70	5.828.671,69	42.656.036,01	5.091.320,78	37.564.715,23	44.054.627,67		

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.

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
12 weitere Gesellschafter	68.630,00	1,7
Eigene Anteile der Gesellschaft	55.610,00	1,4
	4.044.810,00	100,0

Entsprechend der Vorschriften gem. BilMoG sind die eigenen Anteile in Höhe von € 55.610,00 vom Stammkapital abzusetzen, so dass ein gezeichnetes Kapital in Höhe von € 3.989.200,00 ausgewiesen wird.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Am 31. Dezember 2018 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen von insgesamt € 608.411,33. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für zehn Kfz mit Laufzeiten über jeweils ein - vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 96.381,05. Ein Mietvertrag für den Regiebetrieb läuft bis zum 28.02.2020 und weist eine Verpflichtung in Höhe von € 10.371,34 auf. Zwei neue Mietverträge in Höhe von insgesamt 985,00 € monatlich wurden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Weiterhin besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 317.565,60. Ein Vertrag für die Anmietung von Druckgeräten besteht für vier Jahre und weist eine Verpflichtung von € 6.530,72 auf. Ein Programm für die Erfassung der Verkehrssicherung wurde mit einem Vertrag für zwei Jahre angeschafft und die Verpflichtung beträgt € 4.426,80. Außerdem wurde ein Zeichenprogramm mit einer Laufzeit von zwei Jahren angeschafft und weist eine Verpflichtung von € 4.782,48 auf.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2018 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.550.536,62 (Vorjahr € 1.514.859,92) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 7.627,27 (Vorjahr € 8.179,27) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 23.222,00.

BETEILIGUNGEN

Die 100%ige Tochter IGW-Spezialimmobilien GmbH mit Sitz in der Nordstr. 21, Iserlohn wurde im Dezember 2018 mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 € erworben. Ein Jahresabschluss lag noch nicht vor.

NACHTRAGSBERICHT

Zum 01.01.2019 hat die IGW die ehemalige Sparkassentochtergesellschaft S-Probis GmbH erworben. Diese firmiert ab 2019 unter dem Namen STADTprojekt GmbH als 100%ige IGW-Tochter und ist mit den Aufgabenschwerpunkten Erschließungsträgermaßnahmen und Projektentwicklung betraut.

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.
- **Beitragsätze:** 6,45 % (vom Arbeitnehmer zusätzlich zu tragende 1,71 %) der beitragspflichtigen Entgelte zuzüglich Pauschal- bzw. Individualsteuer sowie (zur Deckung von Altzusagen) vorläufig 1,81 % ab 01. Juli 2018.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** € 1.512.902,93 (2018).

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 17.000,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 376.929,35 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

BETRIEBSORGANISATION

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

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich beschäftigt:

Einsatzort	(Berufs-)bezeichnung	Anzahl Mitarbeiter	
		Vollzeit	davon 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	5	-
	Maler	4	-
		30	6
Zusätzlich	Aufsicht IGW-Waschhaus	1	-
	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	-	8

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pestl

Aufsichtsrat:

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

Volker Keitmann (stv. Vorsitzender)
Bankkaufmann
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Frieder Altrogge
Bauassessor
S-PROBIS Sparkassen-Projektentwicklungen Iserlohn

Dimitrios Axourgos, M.Ed.
Lehrer
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 29.05.2018

Thomas Bickert
Angestellter
ab 29.05.2018

Rainer Düllberg
Dipl.-Kfm.
Regionalleiter Commerzbank

Horst Fiesel
Pensionär
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Christian Grobauer
Oberstudienrat
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Thorsten Grote
Stadtbaurat
Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn
ab 09.10.2018

Gerd Heutelbeck
Kaufmann
Heutelbeck & Uerpmann, Heutelbeck AG

Manuel Huff
Fraktionsgeschäftsführer
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Mike-Sebastian Janke
Ressortleiter
Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn
bis 31.07.2018

Eva Kirchhoff
Architektin
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 02. Mai 2019

IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Pestl