

GESCHÄFTSBERICHT 2014



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der Geschäftsbericht 2014 der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Politik der letzten Jahre - ein hohes Maß an Investitionen in den Bestand - kontinuierlich fortgeführt und dabei auch Akzente setzen können.



So konnten neben den Wohnungsanierungen beispielsweise die objektbezogenen Maßnahmen an den drei Gebäuden „Auf dem Winkel“ mit dem Anbau von Aufzügen, Durchführung von energetischen Optimierungen und der Fassadensanierung ebenso abgeschlossen werden, wie die mehrjährige Maßnahme in der Niddastraße, die mit einer umfangreichen Neugestaltung der Außenanlagen ihren Abschluss fand. Lohn der Arbeit ist die Vollvermietung an diesen Standorten. Darüber hinaus konnte mit der Neueinrichtung einer Zahnarztpraxis am Gerlingser Platz durch einen langfristigen Mietvertrag nicht nur eine solide Neuvermietung, sondern auch eine sehr gute Lösung für einen längerfristigen Ladenleerstand in strukturschwacher Lage gefunden werden, die Impulse für den Stadtteil mit sich bringt.

Trotz eines leichten Anstiegs der Leerstandsquote ist das Vermietungsgeschäft erfolgreich gelaufen. Die Fluktuationsquote mit unter 10% kann als ein Beleg für eine hohe Mieterzufriedenheit gewertet werden. Dabei konnten auch erfolgreiche Neuvermietungen an strukturschwächeren Standorten durchgeführt werden.

Darüber hinaus galt es im Jahr 2014 die ehemaligen Wohnimmobilien der Stadt-

werke Iserlohn, die zum Januar 2014 übernommen worden waren, in das Portfolio und das Vermietungsgeschäft zu integrieren. Strukturelle Leerstände sind kaum vorhanden, existierende Leerstände sind modernisierungsbedingt begründet.

Neben dem soliden Kerngeschäft prägten einige größere Sondereffekte das Geschäftsjahr 2014. So konnten für das Neubauvorhaben an der Rahmenstraße/Kluse die Planungen und Antragstellungen abgeschlossen und zum Jahresende die Baugenehmigung erwirkt werden. Damit konnte der ursprünglich geplante Zeitablauf zur Maßnahmenrealisierung eingehalten werden. Mit Hilfe des Iserlohner Architekten Kissing konnte ein neuer Ansatz für den Erhalt der Schlichtwohnsiedlung Schlieperblock erarbeitet werden. Dieses Konzept diente dann auch zur Förderantragstellung im Rahmen des Programms Nationale Projekte des Städtebaus, die zwar nicht unmittelbar zu einer Förderung führte, jedoch eine in Aussichtstellung von Fördermitteln des Landes NRW zur Folge hatte. Das erarbeitete Konzept und die ausgearbeitete Entwicklungsstrategie dienen als Grundlagen für die nächsten Schritte, auf dem Weg die denkmalgeschützte Siedlung zu erhalten und einer städtebaulich attraktiven Lösung zuzuführen.

Problemimmobilie
Schlieperblock



Neugestaltung der
Außenanlagen
in der Niddastraße



Fassadenanierung Auf dem Winkel



Beginn der Sanierung
Bilstein 17 / Südengraben 4

Das Geschäftsjahr 2014 wird auch verbunden bleiben mit einer Neuausrichtung der IGW in Bereichen aktiver Stadtentwicklung, die partnerschaftlich mit oder im Auftrag der Stadt Iserlohn erfolgt. Hierbei verfolgt die IGW das Ziel, strukturschwache Standorte durch Impulsinvestitionen in eine neue Entwicklungsrichtung zu bringen. Als Beispiele sind hier der gezielte Erwerb von Schlüsselimmobilien an den Standorten Mühlentor und Südengraben/Am Zeughaus, zwei innerstädtischen, zentralen Problemlagen zu nennen, bei denen neben der Durchführung des Grunderwerbs erste Sanierungsmaßnahmen und auch bereits erste Neuvermietungen erfolgten. Auch die federführende Erarbeitung des Bewerbungsantrags um den Standort für die Sparkassenakademie NRW lag dabei im Aufgabenbereich der IGW. Darüber hinaus konnten durch die damit verbundenen personellen Veränderungen in der Mitarbeiterschaft erhebliche Einsparpotenziale auch für Maßnahmen des Kerngeschäfts z. B. durch die deutliche Reduzierung von Fremdvergaben für Planungen und Bauantragstellungen eröffnet werden.

Schließlich führte die Neuausrichtung des Unternehmens dazu, das bisherige Marketingkonzept neu zu überdenken. Unter Einbeziehung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und mit Unterstützung der Iserlohner Werbeagentur camalot media wurde ein neues Marketingkonzept erarbeitet, was die IGW in Zukunft stärker in der Öffentlichkeit vertreten wird und welches sich auch in der Neugestaltung des vorliegenden Geschäftsberichts widerspiegelt.

Ich danke an dieser Stelle allen, die bei der Abarbeitung der Aufgaben mitwirken: den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren geleisteten Einsatz, Engagement und die Offenheit, die anstehenden Veränderungen positiv mitzugehen, dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit, den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für die Unterstützung, engagierte Begleitung und das entgegengebrachte Vertrauen, unseren Partnern im Handwerk, die mit uns gemeinsam den Wohnungsbestand entwickeln und erstklassige Arbeiten vollbringen und natürlich danke ich vor allem unseren Mieterinnen und Mietern, die uns Tag für Tag ihr Vertrauen schenken und zum Teil durch jahrzehntelange Mietverhältnisse ihre Verbundenheit zu unserem Unternehmen Ausdruck verleihen.



Wiesenwohnung



Neubauprojekt
Rahmenstraße

Neuentwicklung einer
Gästewohnung



Quartiersentwicklung
durch Gewerbeförderung



Dipl. - Ing. Olaf Pestl
(IGW-Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH)

UNSERE MARKE

SEIT ÜBER
120 JAHREN

GEMEINSAM

Die IGW begreift sich nicht als alleiniger Akteur in Iserlohn – zusammen mit unseren strategischen Partnern, den Mieterinnen und Mietern, der Stadt Iserlohn oder den Partnern aus dem Handwerk wollen wir Iserlohn liebenswert gestalten.

Wir

schaffen Räume

für Ihr Zuhause.

WOHNEN

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung bezahlbaren Wohnraums für alle Bürger. Wir bieten daher sehr attraktive Wohnflächen in zeitgemäßen Grundrissen und attraktiven Lagen zu einem erschwinglichen Preis an und erweitern dieses Angebot regelmäßig.

**2100
WOHNUNGEN
IM BESTAND**

ENTWICKLUNG

Stadtentwicklung ist ein wichtiges Thema für uns – nur durch die gezielte und pragmatische Entwicklung einzelner Quartiere können wir die Lebensqualität Iserlohns bewahren und steigern. Unser Wunsch ist es, unsere Stadt lebenswerter zu machen.



MÜHLENTOR

In zentraler Lage werden wir in den nächsten Jahren durch bauliche Maßnahmen und strategische Stadtentwicklung ein Quartier deutlich aufwerten und so die ganze Stadt weiter beleben.



**45 %
DES SANIERUNGSBEREICHS
WERDEN VON
DER IGW ERWORBEN**



früher

heute

SÜDENGRABEN

In der Wiege Iserlohns setzen wir uns mit einer Revitalisierungsstrategie für ein Quartier in bedeutender Lage ein. Dabei schrecken wir auch vor dem Erhalt und der Sanierung von Immobilien mit z. T. ruinösem Zustand nicht zurück.



RAHMENSTRASSE

Durch die unmittelbare Einbindung zukünftiger Mieter in den Planungsprozess sowie ein innovatives Energiekonzept schaffen wir mit 34 neuen Wohnungen unterschiedlicher Größe ein Angebot für Mehrgenerationenwohnen in zentraler Lage mit stabiler Nachbarschaft.



JAHRESABSCHLUSS

2014



LAGEBERICHT

I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
III. Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	15
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	26
X. Vermögens- und Kapitalstruktur	27
XI. Wirtschaftliches Ergebnis	28
XII. Finanzlage	29
XIII. Finanzielle Leistungsindikatoren	29
XIV. Zweckerreichung nach § 108 der GO NRW	30
XV. Nachtragsbericht	30
XVI. Chancen und Risiken	30
XVII. 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	41
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	46
V. Sonstige Angaben	46

BESTÄTIGUNGSVERMERK 52

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.¹

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigstes Standbein der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1%, die des Staates um 1,0%. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7% mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor.

Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4%. Die sonstigen Anlagen lagen um 1,2% über dem Vorjahresniveau.²

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7% mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+3,3%). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von +0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.³

¹ Vgl. DESTATIS 2015: Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015
² Vgl. ebenda
³ Vgl. ebenda

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet)			Prognose
	2012	2013	2014	
Bruttoinlandsprodukt	+0,4%	+0,1%	+1,5%	+1,2%
Private Konsumausgaben	+0,7%	+0,8%	+1,1%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,2%	+0,7%	+1,0%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	-3,0%	-2,4%	+3,7%	+4,1%
Bauinvestitionen	+0,6%	-0,1%	+3,4%	+2,1%

Tabelle 1
 Entwicklung der deutschen Wirtschaft 2012-2014 (Quelle: eigene Darstellung nach DESTATIS 2015: Pressemitteilung Nr. 16/15 vom 15.01.2015 und Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2014: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014)

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERBRAUCHERPREISE

Der Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltung lag im Jahresdurchschnitt 2014 in Deutschland bei 106,6 (NRW 107,0; 2010 = 100) und stieg damit im Bundesdurchschnitt um 0,9% im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Im Vergleich zwischen 2010 und 2014 fiel dagegen die Steigerungsrate bei den Nettokaltmieten etwas geringer aus (2014 105,4; 2013 103,8). Deutlich stärker stiegen hingegen die Kosten für Haushaltsenergie auf 119,5 an, wengleich diese im Vergleich zum Vorjahr (120,6) wieder etwas gesunken sind. Dies ist vornehmlich auf den seit September 2014 stark gesunkenen Ölpreis zurückzuführen. Durch die weiterhin bestehende enge Bindung zwischen Öl- und Gaspreis ist damit zu rechnen, dass zum Wohl der Mieter in 2015 eine eher zurückhaltende Preispolitik auf dem Gasmarkt Einzug nehmen wird.⁴ Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrug die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.⁵

ARBEITSMARKT

Die absolute Arbeitslosenzahl ist im Laufe des Jahres 2014 leicht gesunken. Die jahresdurchschnittliche Quote auf Basis aller zivilen Erwerbstätigen sank mit 6,7% leicht (-0,2%) unter dem Vorjahreswert. Die Erwerbstätigkeit hat im Jahresdurchschnitt um 0,9% weiter zugenommen und erreichte damit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.⁶

⁴ Vgl. DESTATIS 2015: Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Jahresbericht 2014; S.141, 153
⁵ Vgl. GdW 2015: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015; S.9
⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2015: Statistik nach Themen; Online Zugriff am 19.01.2015

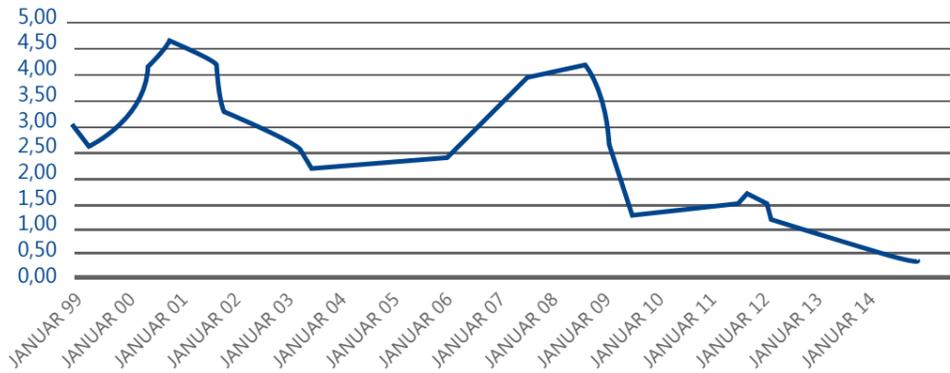


Abbildung 1
Entwicklung des Leitzinses
(Hauptrefinanzierungsfazilität)
der europäischen Zentralbank
1999-2014
(Quelle: Eigene Darstellung
nach Deutsche Bundesbank
2015: Deutsche Bundesbank
Zinsstatistik, EZB-Zinssätze;
Online Zugriff am 11.03.2015)

KAPITALMARKT

Durch seit 2009 weiter sinkende Zinssätze für Baudarlehen und Sparguthaben bestehen Anreize zur Wohneigentumsbildung. Der Leitzins der EZB lag Ende 2014 mit 0,05% auf dem niedrigsten Stand in der Geschichte der EZB.⁷

BAUKOSTEN

Demgegenüber hat die Baukostenentwicklung an Dynamik gewonnen: Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden ist 2014 erneut angestiegen und lag 9,4 Prozentpunkte über dem Indexwert von 2010 (2013 = 107,5). Der Preisindex für Instandhaltungen an Wohnungen hat

ebenfalls weiter angezogen und liegt mit 111,5 noch darüber (Jahresdurchschnitt 2013 = 109,0).⁸

Für Wohnungsunternehmen bleibt die Umsetzung baulicher Maßnahmen im Neubau und der Instandhaltung nach wie vor sehr kostenintensiv. Demgegenüber sind positive Impulse für die Wohnungsnachfrage aufgrund der günstigen Beschäftigungs- und Zinsentwicklung möglich.

⁷ Vgl. Deutsche Bundesbank 2015: Deutsche Bundesbank Zinsstatistik, EZB-Zinssätze; Online Zugriff am 11.03.2015
⁸ DESTATIS 2015: Fachserie 17 Reihe 4, Preisindizes für die Bauwirtschaft, November 2014; S. 20ff

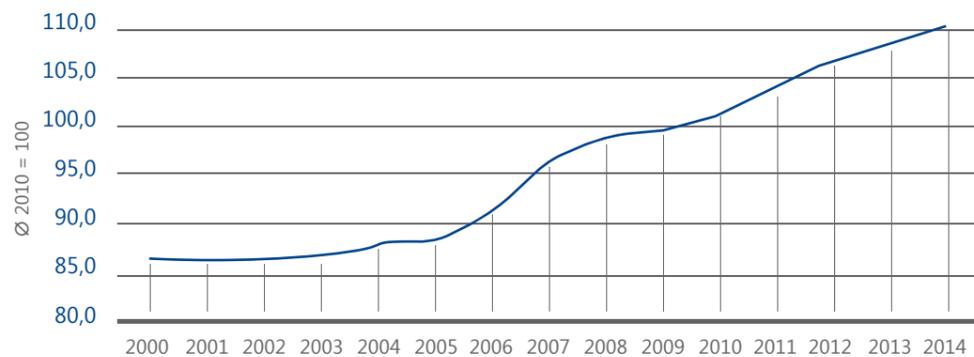


Abbildung 2
Entwicklung des Baupreisindex
für Wohngebäude 2000-2014
(Quelle: eigene Darstellung
nach DESTATIS 2015: Fachserie
17 Reihe 4, Preisindizes für
die Bauwirtschaft, November
2014; S. 20ff)

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

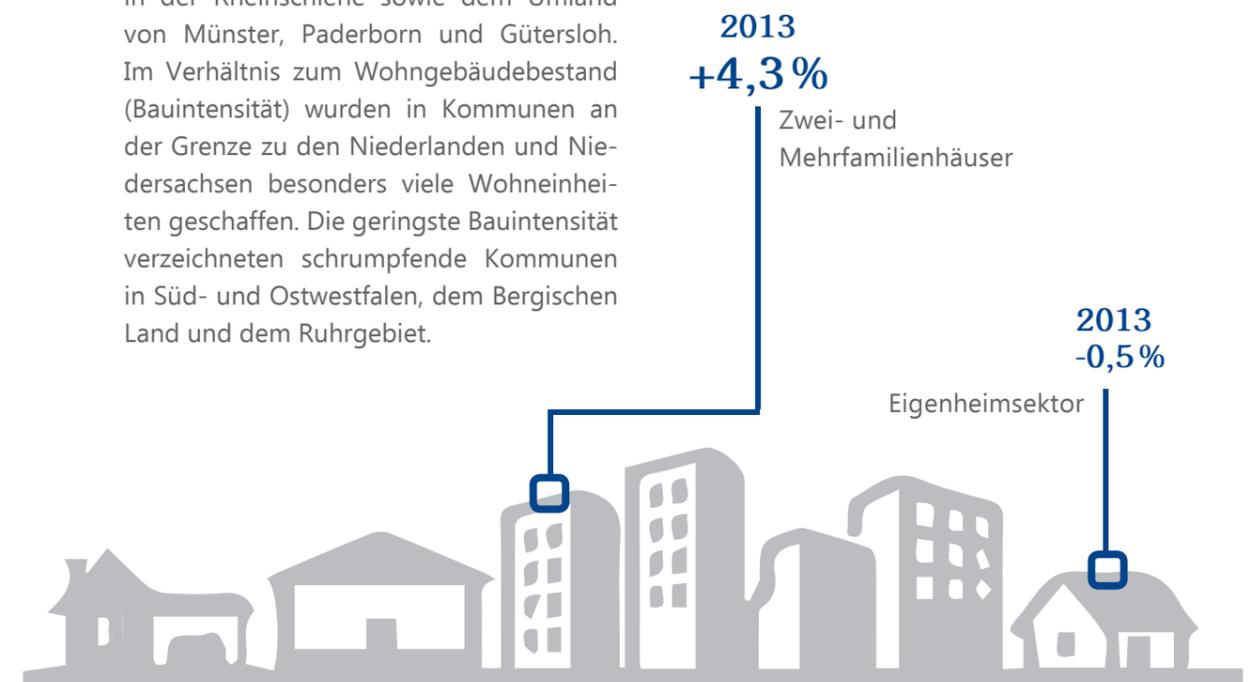
Der Wohnungsmarkt war im Jahr 2014 im landesweiten Durchschnitt von einem deutlichen Aufwärtstrend geprägt. Nach wie vor entwickeln sich die einzelnen Wohnungsmarktregionen u.a. hinsichtlich Bautätigkeit, Nachfrage und Preisen innerhalb des Landes jedoch sehr heterogen.

BAUTÄTIGKEIT

Die Bautätigkeitsstatistik für das Jahr 2013⁹ zeigt, dass sich der seit 2010 abzeichnende Trend einer wieder steigenden Bautätigkeit fortgeführt hat (+5,2% im Vergleich zum Vorjahr), aber weiterhin auf relativ niedrigem Niveau liegt. Während der Eigenheimsektor erstmals seit den letzten 5 Jahren leicht rückläufig war (2013 -0,5%), wurden in Zwei- und Mehrfamilienhäusern weiterhin mehr Wohnungen geschaffen (2013 +4,3%).¹⁰ Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen 2013 nach wie vor in der Rheinschiene sowie dem Umland von Münster, Paderborn und Gütersloh. Im Verhältnis zum Wohngebäudebestand (Bauintensität) wurden in Kommunen an der Grenze zu den Niederlanden und Niedersachsen besonders viele Wohneinheiten geschaffen. Die geringste Bauintensität verzeichneten schrumpfende Kommunen in Süd- und Ostwestfalen, dem Bergischen Land und dem Ruhrgebiet.

Die verbesserten Förderbedingungen haben im Jahr 2013 dazu geführt, dass die Wohnungsbauförderprogramme wieder besser angenommen wurden als in den Vorjahren.¹¹

⁹ Die Bautätigkeitsstatistik für das Jahr 2014 wird voraussichtlich erst Mitte 2015 veröffentlicht.
¹⁰ Vgl. IT.NRW 2015: Landesdatenbank NRW; Online Zugriff am 05.02.2015
¹¹ Vgl. NRW.Bank 2014: Wohnungsmarktbericht NRW 2014, Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen; S.4ff



1 LAGEBERICHT

BAUGENEHMIGUNGEN

Nach einem Tief im Jahr 2008 steigt die Zahl der Neubau-Baugenehmigungen im Land Nordrhein-Westfalen weiter an. Auch im ersten Halbjahr 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fast 9% mehr Genehmigungen für Wohneinheiten in Wohngebäuden erteilt. Besonders stark sind die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser angestiegen (2013 +36,1% und 1. HJ 2014 +24%), während im 1. Halbjahr 2014 die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sogar leicht rückläufig waren. In naher Zukunft dürfte sich der Anstieg der Bautätigkeit daher weiter fortsetzen.¹² Dies dürfte in erster Linie auf das anhaltend sinkende Zinsniveau zurückzuführen sein, das Bauvorhaben zunehmend mangels Anlagelalternativen attraktiver erscheinen lässt.

Während aber der Anstieg im Regierungsbezirk Düsseldorf mit +23% überdurchschnittlich ausfiel, war im Regierungsbezirk Arnsberg mit rund -14% ein Rückgang zu verzeichnen.¹³

¹² Vgl. ebenda S.5 und IT.NRW 2015: Landesdatenbank NRW; Online Zugriff am 05.02.2015

¹³ Vgl. IT.NRW 2014: Pressemitteilung 219 / 14 vom 12.08.2014

- WE in Mehrfamilienhäusern
- WE in Zweifamilienhäusern
- WE in Einfamilienhäusern

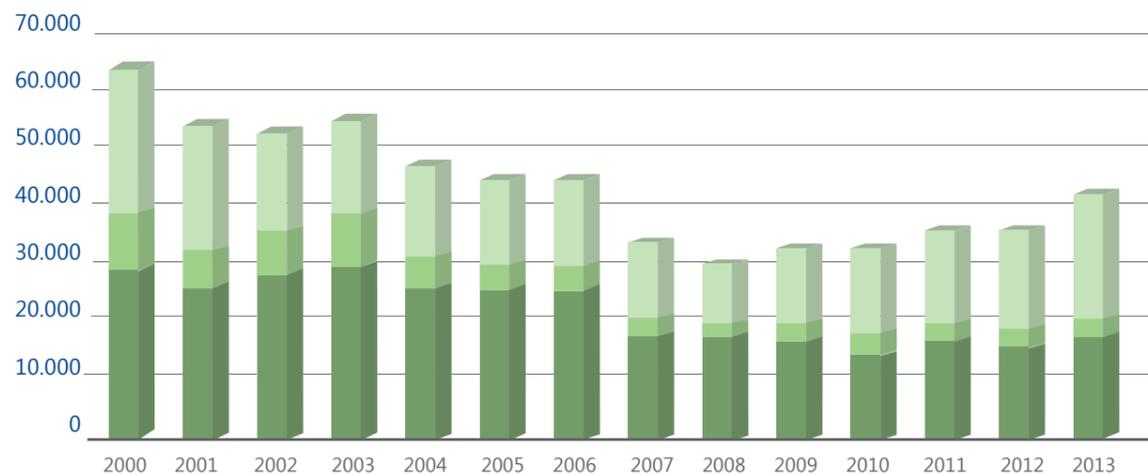
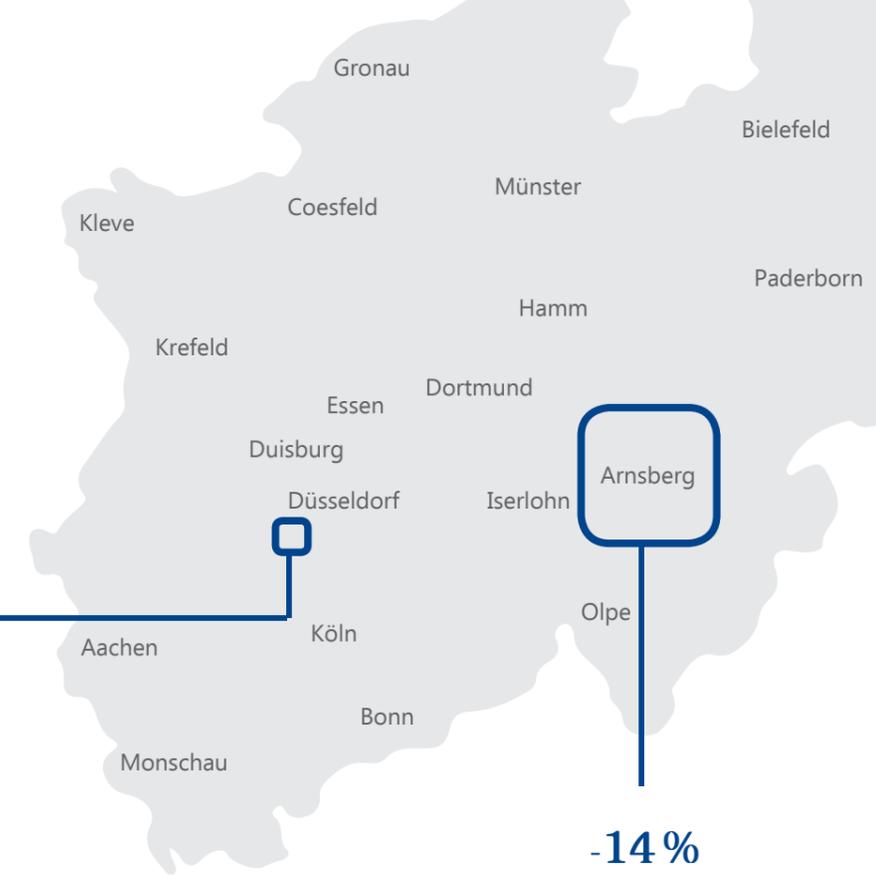


Abbildung 3
Erteilte Baugenehmigungen für den Neubau von Wohneinheiten in Wohngebäuden 2000-2013 in NRW
(Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2015: Landesdatenbank NRW; Online Zugriff am 05.02.2015)



+23%
Anstieg an Bauvorhaben
im Regierungsbezirk Düsseldorf

-14%
Rückgang an Bauvorhaben
im Regierungsbezirk Arnsberg

GRUNDSTÜCKSMARKT

Der Grundstücksmarktbericht 2014 weist NRW-weit im Jahr 2013 einen insgesamt stabilen Geldumsatz bei einer konstanten Zahl an Grundstücksverkäufen aus. Damit verknüpft waren steigende Preise in verschiedenen Teilmärkten. Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stiegen weiter um 1% an, jedoch mit regionalen Unterschieden: In einigen Regionen blieben die Preise konstant, dagegen legten die Preise in den Regionen Düsseldorf, Ruhrgebiet und der Bergisch-/Märkischen Städteregion um 3% bzw. 2% zu. Besonders hohe Bauland- und Immobilienpreise mussten in und um Düsseldorf, Köln und Bonn sowie in Aachen bezahlt werden. Die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern legten um 2% und für Wohnungseigentum um 3% im Vergleich zum Vorjahr zu.¹⁴

MIETEN

Ausweislich der Mietangebote im Internet sind die Neubaumieten im Landesmittel seit 2008 mit zunehmender Dynamik und insgesamt flächendeckend angestiegen. 2013 hat sich die Entwicklung in einigen Regionen wieder leicht abgeschwächt oder war sogar rückläufig. Die Wiedervermietungsmieten sind ebenfalls seit 2008 stetig gestiegen (+6,1%). 2013 stiegen diese jedoch nur noch in den nachfragestarken Regionen wie z.B. der Rheinschiene, Aachen und Münster, die auch weiterhin die teuersten Regionen in NRW sind.¹⁵

¹⁴ Vgl. Ministerium für Inneres und Kommunales 2014: Pressemitteilung vom 05.09.2014

¹⁵ Vgl. NRW.Bank 2014: Wohnungsmarktbericht NRW 2014, Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen; S.39ff

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

Auch der Iserlohner Immobilienmarkt konnte vom anhaltenden Zinstief und verstärkter Nachfrage profitieren: Trotz weiter sinkender Bevölkerungszahlen stiegen 2013/2014 Bautätigkeit und Kaufpreise leicht an.

GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

Der Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Iserlohn wird im März 2015 erwartet und findet im kommenden Jahresabschluss Berücksichtigung.

MIETEN UND KAUFPREISE

Die aktuellen Angebotsmieten bei Wiedervermietung sind auf lokaler Ebene rückläufig und lagen im Jahr 2013 im Durchschnitt auf einem niedrigen Niveau zwischen 4,50 € und 5,00 €/m² nettokalt. In der mittelfristigen Betrachtung zwischen 2008 und 2013 sind die Angebotsmieten für die Stadt Iserlohn um mehr als 5 % gesunken.¹⁶

Die Kaufpreis-Mieten-Relation als Indikator für die Entstehung von Preisblasen auf dem Immobilienmarkt stellt für den Iserlohner Wohnungsmarkt derzeit keine Tendenz zu einer Überhitzung (=Anstieg Angebotspreise für Immobilien um mehr als 20% stärker als die Mieten). Hier ist für den Märkischen Kreis zwischen 2010 und 2013 ein leichter Anstieg um bis zu 5% feststellbar, in Hagen und im Kreis Unna stieg diese etwas stärker um 5-10%. Dennoch ist eine generelle Verteuerung feststellbar, ein Umstand der auch auf die aktuell günstigen Finanzmarktkonditionen zurückzuführen ist: Beispielsweise ist

die sogenannte „Eigenheim-Erschwinglichkeit“ (= Verhältnis von Eigenheimkaufpreisen und Jahresnettoeinkommen) in Iserlohn gesunken. Mit einem Wert von 5-7 Jahresnettoeinkommen liegt die Stadt 2013 nun in der zweithöchsten Kostenkategorie – etwa ein ganzes Jahresnettoeinkommen höher als im Vorjahr.¹⁷

¹⁶ Vgl. Ministerium für Inneres und Kommunales 2014: Pressemitteilung vom 05.09.2014

¹⁷ Vgl. NRW.Bank 2014: Wohnungsmarktbericht NRW 2014, Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen; S.39ff

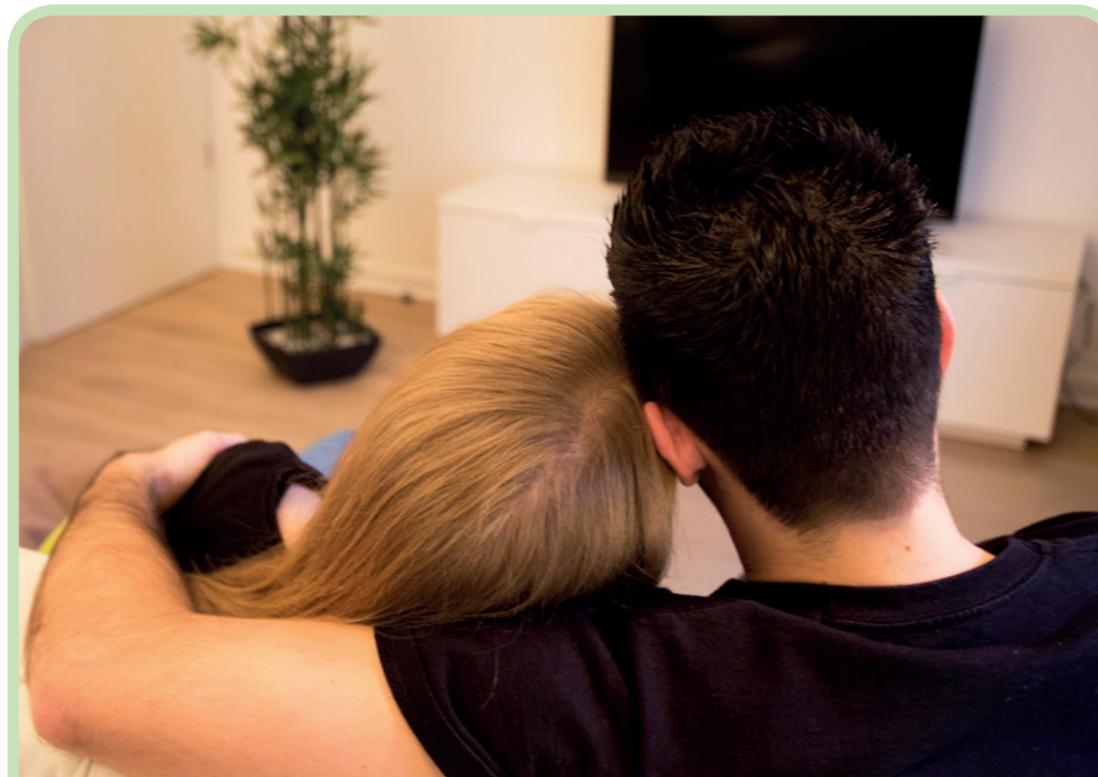
PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

In Iserlohn unterlagen Ende 2013 insgesamt 2.754 Mietwohnungen einer Preisbindung (öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand); bis zum Jahr 2030 wird sich diese Zahl voraussichtlich um rund 20% reduzieren. Nach Einschätzung der NRW-Bank wird die Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen noch als generell zu niedrig beurteilt, auch wenn die Verbesserung der Förderbedingungen der

Wohnraumförderung zu einer Nachfrageerhöhung geführt hat. Im Jahr 2013 wurden in Iserlohn jedoch weniger als 20 neue Wohnungen öffentlich gefördert.¹⁸

Die aktuellen Förderbestimmungen 2015 in der NRW-Wohnraumförderung sehen zwar generell bessere Konditionen, jedoch für den gesamten Märkischen Kreis eine Herabstufung hinsichtlich der Kostenkategorien und des Mietniveaus vor. Letzteres macht die Wohnungsbauförderung für aktuelle Projektentwicklungen wieder etwas uninteressanter.

¹⁸ Vgl. Ministerium für Inneres und Kommunales 2014: Pressemitteilung vom 05.09.2014



BAUAKTIVITÄTEN

Die Bauaktivitäten am Iserlohner Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Baufertigstellungen von genehmigungs-/anzeigespflichtige Maßnahmen im Bestand sowie im Neubau ablesen. Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden liegt seit dem Jahr 2001 mit kleinen Ausnahmen auf einem sehr niedrigen Niveau (10-Jahres-Schnitt 2004-2013 61 WE/Jahr, 1994-2003 202 WE/Jahr). 2013 wurden mit 22 Wohnungen wieder mehr als im Vorjahr (2012 = 13) fertiggestellt gemeldet.¹⁹

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die demografisch bedingten Bevölkerungsveränderungen haben sich auch im Jahr 2014 in Iserlohn weiter fortgesetzt.

Wie die Daten der städtischen Statistikstelle zeigen, erfolgen weiterhin deutlich weniger Geburten als Sterbefälle (Saldo -362), bei tendenziell steigenden Sterbefallzahlen. Der Wanderungssaldo (Saldo der zu- und fortziehenden Personen) hingegen ist mit +74 Personen nach zwei negativ saldierten Jahren wieder positiv. Wesentlich hierfür war – ähnlich der Entwicklung in NRW insgesamt – die erhöhte Zuwanderung jüngerer Personengruppen aus dem Ausland. Insgesamt verliert Iserlohn dadurch weiterhin an Einwohnern (-0,31%), sodass zum 31.12.2014 insgesamt 94.615 Personen in der Stadt gemeldet waren.²⁰

¹⁹ Vgl. IT.NRW 2015: Landesdatenbank NRW; Online Zugriff am 11.03.2015

²⁰ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle, „Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2014“, S.2 ff.

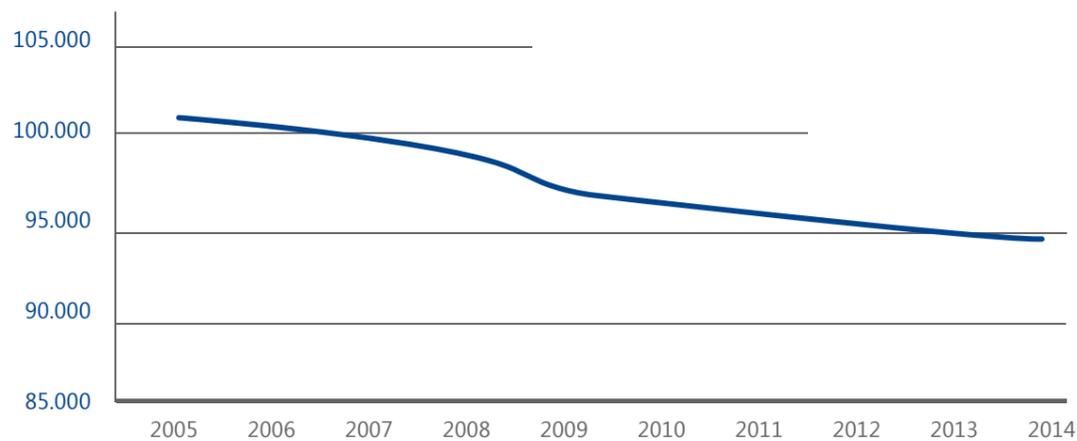
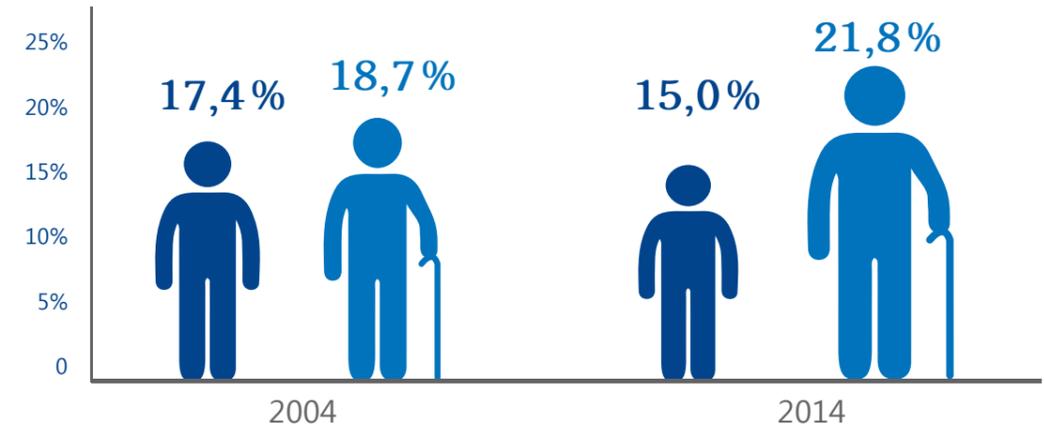


Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12. (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn Statistikstelle: Beiträge zur Stadtforschung und Statistik, „Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn 2005-2014“)



- unter 17-jährige
- über 65-jährige

Die steigenden Sterbefallzahlen resultieren aus einer fortschreitenden Überalterung der Iserlohner Bevölkerung. Der im Diagramm dargestellte Altersstrukturvergleich der vergangenen Dekade zeigt deutlich, dass Einwohner über 65 Jahren einen steigenden prozentualen Anteil ausmachen. Auch in absoluten Werten steigt die Zahl der älteren Einwohner im betrachteten Zeitraum an (+2.028).²¹

Aus den Bevölkerungsverlusten und den strukturellen Veränderungen resultieren u.a. Veränderungen der Wohnraumnachfrage. Langfristig werden insgesamt weniger Wohneinheiten benötigt, was das Leerstandsrisiko für nicht den Anforderungen entsprechende Objekte und Lagen/Quartiere erhöhen wird. Daneben wird die Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum für die wachsende Zahl älterer und hochaltriger Personen in Iserlohn steigen.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt wird sich die bisherige Entwicklung weiter fortsetzen, sodass die Bevölkerung bis 2026 deutlich unter 90.000 sinkt und die ältere Bevölkerung weiter wächst.²²

²¹ Vgl. Stadt Iserlohn Statistikstelle: „Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn 2005-2014“

²² Vgl. Stadt Iserlohn, Anlage 2 zur Drucksache 8/1515, „Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Iserlohn für den Zeitraum 2011 bis 2026“ S.2



V. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER IGW

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes war im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederholt der zentrale Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Entsprechend wurden Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von T€4.049 (2013: T€4.224) vorgenommen. Dies entspricht 32,39€/m². Die Fortsetzung der Fassadensanierung sowie die Neugestaltung der Außenanlagen „Auf dem Winkel“ und „Gerlingser Platz 8“ waren wichtige Bestandteile der Investitionen.

Ein weiterer Schwerpunkt war das Neubauprojekt an der Rahmenstraße/Kluse. Im Jahr 2014 wurde die Planung von 34 Mietwohnungen, einem Gemeinschaftsraum sowie einer Tiefgarage konkretisiert und ein Bauantrag gestellt. Die Baugenehmigung ist bis zum Jahresende erteilt worden. Bis zum Bilanzstichtag sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von insgesamt T€405 angefallen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt 11 Objekte mit 47 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 14 Garagen, ein Objekt mit Abbruchabsicht, ein Grundstück mit anderen Bauten sowie 3 Grundstückspartzellen mit einem Volumen von T€1.817 erworben. Im Rahmen der Neueinrichtung

der Abteilung Stadtentwicklung befinden sich unter den ersten Ankäufen Objekte im Quartier „Südengraben/Zeughaus“, sowie „Mühlentor“. Diese Stadtquartiere sollen in den nächsten Jahren aufgewertet werden.

Im Geschäftsjahr 2014 standen 208 Kündigungen 185 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote konnte mit 9,9% in einer branchentypischen Größenordnung gehalten werden und liegt um 1,1% unter der des Vorjahres.

Die IGW ist nicht nur für die Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die Stadt Iserlohn ein kompetenter und verlässlicher Partner. Die IGW entwickelt Wohnquartiere, sichert Zukunftsfähigkeit durch erhebliche Investitionen und festigt dadurch stabile Nachbarschaften. Durch Innovationen sichert und schafft die IGW Beschäftigung in Iserlohn und unterstützt die kommunale Wohnungspolitik.

VI. BAUTÄTIGKEIT/INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

INSTANDHALTUNG

Zur Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes wurden in 2014 insgesamt T€ 3.486 (Vorjahr: T€ 3.649) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T€	
2.930	▪ Fremdleistungen
-3	▪ abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand
698	▪ Eigenleistungen der Regiebetriebe und der technischen Verwaltung
-139	▪ abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter
3.486	

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€ 563 (i.V. T€ 575) für die Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst.

FOLGENDE MASSNAHMEN WURDEN DURCHGEFÜHRT:

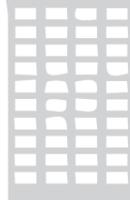
Komplette Sanierung von 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, davon 3 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit barrierearm ausgestattet:

T€ 563

VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2014 einen Bestand von:

303 
Häusern

2.089 
Wohnungen

13 
Ladenlokalen

Wohn- und Nutzflächen
von 124.959 m²

281 
Garagen / Stellplätzen

9 
Sonstige
Einheiten

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€ 235 auf T€ 6.600 gestiegen (i.V. T€ 6.365). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus Objektankäufen, II. BV, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer **Durchschnittsmiete**

- bei **Altbauten** von € 4,13/m²/Monat (i.V. € 4,20/m²/Monat)
- bei **Neubauten** von € 4,54/m²/Monat (i.V. € 4,48/m²/Monat)

Die **Erlösschmälerungen** insgesamt betragen T€ 408 (i.V. T€ 347). Davon entfallen auf Sollmieten T€ 317 (i.V. T€ 236) und auf Umlagen T€ 91 (i.V. T€ 111), das entspricht 4,3% der Bruttoumsatzerlöse.

	T€	T€
Die Mietforderungen betragen	55	
abzüglich aktivisch abgesetzte Wertberichtigung	./. 20	35

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 25 (i.V. T€ 19) abgeschrieben. Die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen betragen T€ 3 (i.V. T€ 9). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betragen T€ 32 (i.V. T€ 19).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Miet- und Eigentumswohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2014 auf (Vorjahreszahlen in Klammern):

	Wohnungseigentum	Dritte	Stadt Iserlohn	Gesamt
Wohnungen	230 (529)	0 (37)	35 (35)	265 (601)
gewerbliche Objekte	0 (0)	0 (14)	2 (3)	2 (17)
Garagen / Stellplätze	64 (340)	0 (15)	5 (5)	69 (360)

Mit den Eigentümern und Eigentümergemeinschaften sind entsprechende Verwalter- bzw. Treuhandverträge abgeschlossen.

Das Vermögen der Eigentümer wird getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet.

Zur stärkeren Orientierung der Unternehmenspolitik an Fragestellungen der Stadtentwicklung wurde die Einrichtung einer neuen Abteilung „Stadtentwicklung“ im Umfang von drei Personalstellen ab dem 01.01.2014 geschaffen.

Mit der Stadt Iserlohn ist ein entsprechender Vertrag „Betreuungsakt“ geschlossen, um die Abrechnung von Betreuungsleistungen zu regeln.

X. VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	2014		2013		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
VERMÖGEN					
Anlagevermögen					
■ Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,0	16	0,1	-1
■ Sachanlagen	38.342	90,9	36.642	89,6	1.700
■ Finanzanlagen	10	0,0	10	0,0	0
	38.367	90,9	36.668	89,7	1.699

	T€	%	T€	%	T€
Umlaufvermögen					
■ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.792	6,6	2.899	7,1	-107
■ Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	448	1,1	272	0,7	176
■ Wertpapiere	0	0,0	0	0,0	0
■ Flüssige Mittel	591	1,4	1.035	2,5	-444
	3.831	9,1	4.206	10,3	-375
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	1	0,0	0
	42.199	100,0	40.875	100,0	1.324

	T€	%	T€	%	T€
KAPITAL					
Eigenkapital					
■ Gezeichnetes Kapital	3.992	9,4	3.992	9,8	0
■ Gewinnrücklagen	16.232	38,5	16.232	39,7	0
■ Bilanzverlust	-1.237	-2,9	-1.106	-2,7	-131
	18.987	45,0	19.118	46,8	-131
Rückstellungen	98	0,2	327	0,8	-229
Verbindlichkeiten	23.114	54,8	21.430	52,4	1.684
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
	42.199	100,0	40.875	100,0	1.324

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

JAHRESFEHLBETRAG 2014

T€ -131

Die Gewinn- und Verlustrechnungen

2014 bzw. 2013 gliedern sich nach

Leistungsbereichen:

	T€ 2014	T€ 2013
Hausbewirtschaftung	75	-6
Dienstleistungstätigkeit	-118	-136
Sonstiger Geschäftsbereich	-192	-78
Finanzergebnis	3	10
Neutrales Ergebnis	101	-57
Jahresfehlbetrag	-131	-267

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 81 auf einen Überschuss von T€ 75 verbessert. Zur Erhöhung haben insbesondere die gestiegenen Sollmieten und gesunkene Instandhaltungskosten beigetragen.

Das Ergebnis der Dienstleistungstätigkeit ist geprägt durch Umstrukturierungen. Ab dem 01.01.2014 wurde die neue Abteilung Stadtentwicklung integriert.

Außerdem decken die marktbedingt erzielbaren Gebühren im Bereich der Fremdverwaltung die Aufwendungen für die verwaltungsgemäße Betreuung nicht in ausreichender Höhe ab. Der Geschäftsbe-

reich wird lt. Aufsichtsratsbeschluss vom 31.08.2010 aufgrund der jahrelangen negativen Ergebnisse auslaufen.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbereich ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 114 auf T€ -192 gesunken. Dieser Rückgang resultiert insbesondere aus dem gestiegenen Personalaufwand für die neu geschaffene Abteilung Stadtentwicklung im Rahmen der Bau- und Modernisierungstätigkeit.

Der neutrale Bereich ist insbesondere geprägt durch den Verkauf von Bestandsimmobilien.

XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2014 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva	38.368
und der lang-/mittelfristigen Passiva	37.561
ergibt eine Unterdeckung aus der Fristenkongruenz	-807

Der Cashflow beträgt T€ 982 (Vorjahr: T€ 790).

XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definiton	in	2014	2013	2012
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresfehlbetrag / -überschuss vor Ertragssteuer</u> Eigenkapital am 31.12	%	-0,7	-1,4	-1,6
Cashflow	Jahresfehlbetrag /-überschuss + Abschreibungen	T€	982	790	719
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	2.818	1.547	897
Durchschnittliche Miete / Monat / m ²	<u>Sollmiete : 12</u> Wohn-/ Nutzfläche	€/m ²	4,40	4,37	4,29
Instandhaltungskosten je m ²	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn-/ Nutzfläche	€/m ²	27,90	30,09	28,35
Fluktuationsquote	<u>Anzahl der Kündigungen</u> Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12	%	9,9	11,0	11,6
Fremdkapitalzinsen	<u>Fremdkapitalzinsen</u> Sollmiete	%	6,6	6,0	6,6

XIV. ZWECKERREICHUNG NACH § 108 DER GEMEINDEORDNUNG NRW

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

XV. NACHTRAGSBERICHT

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

XVI. CHANCEN UND RISIKEN

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

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

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

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken

im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird durch ein Risikomanagement beobachtet.

Risiken aus Preisänderungen oder Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar und auf Grund der monatlich eingehenden Mietzahlungen nicht zu erwarten.

Die demographische Entwicklung wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Fluktuations- und Leerstandsquote haben. Aus

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

XVII. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2015 wird eine **Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung** erwartet. Im Geschäftsjahr 2015 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 47 eingeplant. Diese Planung sieht vor, die Instandhaltungsmaßnahmen 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 setzt die IGW positive Zeichen.

Durch die Neubaumaßnahme Rahmenstraße/Kluse mit barrierearmen Wohnungen wird das bestehende Portfolio erweitert.

Weitere Objektankäufe sind im Rahmen der Stadtentwicklung im Jahr 2015 vorgesehen. Kaufverträge für 8 Objekte mit 30 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und ein unbebautes Grundstück mit Kaufpreisen in Höhe von T€ 747 sind bereits unterzeichnet.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2014 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 acht gemeinsamen Sitzungen wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Darüber hinaus standen die ehemalige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Frau Renate Brunswicker, (Mitglied und Vorsitz des Aufsichtsrates bis 27.08.2014), der neue Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Michael Schmitt, (Mitglied und Vorsitz des Aufsichtsrates ab 27.08.2014) und der Geschäftsführer in ständigem Kontakt, um geschäftspolitische und wohnungswirtschaftliche Ereignisse zu erörtern.

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

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2014 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 21. Mai 2015 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2014. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzverlust in Höhe von € 1.237.222,14 auf neue Rechnung vorzutragen. 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.



Michael Schmitt
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Iserlohn, 21. Mai 2015

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagenvermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		15.307,23	16.202,19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.105.834,68		34.873.891,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	485.389,50		485.761,67
3. Grundstücke ohne Bauten	939.756,52		886.632,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	289.251,27		289.251,27
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
6. Technische Anlagen und Maschinen	894,02		1.479,02
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.111,05		67.467,47
8. Bauvorbereitungskosten	404.351,96		37.412,30
9. Geleistete Anzahlungen	35.362,38	38.341.951,89	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.200,00		5.200,00
2. Andere Finanzanlagen	4.730,00	9.930,00	4.730,00
Anlagevermögen insgesamt		38.367.189,12	36.668.027,70
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.776.408,14		2.881.555,07
2. Andere Vorräte	15.215,03	2.791.623,17	17.025,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.774,27		10.332,14
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	97.585,50		85.585,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	164.867,40		157,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	150.781,86	448.009,03	176.487,16
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		590.976,19	1.034.716,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		992,70	951,90
Bilanzsumme		42.198.790,21	40.874.838,79

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
Stammkapital	4.044.810,00		4.044.810,00
abzügliche eigene Anteile	52.370,00	3.992.440,00	52.370,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.022.405,00		2.022.405,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.588.790,59		1.588.790,59
3. Andere Gewinnrücklagen	12.621.002,63	16.232.198,22	12.621.002,63
III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	-1.106.357,17		-839.106,73
2. Jahresfehlbetrag	-130.864,97	-1.237.222,14	-267.250,44
Eigenkapital insgesamt		18.987.416,08	19.118.281,05
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		98.221,26	327.328,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.053.012,03		16.906.578,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber andere Kreditgebern	920.868,05		974.266,08
3. Erhaltene Anzahlungen	3.102.422,97		3.007.971,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.951,53		142.988,39
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		22.005,58
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	683.802,92		375.418,94
7. Sonstige Verbindlichkeiten	203.095,37	23.113.152,87	0,00
davon aus Steuern: € 518,08			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(0,00)
Bilanzsumme		42.198.790,21	40.874.838,79

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.186.744,33		8.916.919,24
b) aus Betreuungstätigkeit	294.715,30	9.481.459,63	125.946,04
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-105.146,93	206.754,43
3. Sonstige betriebliche Einträge		410.737,41	241.588,03
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.737.806,92		6.127.137,60
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	137.080,45	5.874.887,37	12.254,42
Rohergebnis		3.912.162,74	3.351.815,72
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.333.390,50		1.118.540,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung un Untersützung davon für Altersvorsorgung: 114.918,75 €	368.371,62	1.701.762,12	309.380,99 (96.702,80)
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagensvermögen und Sachanlagen		1.113.271,17	1.062.122,10
7. Sonstige betriebliche Anwendungen		568.322,23	528.515,21
8. Einträge aus Beteiligungen	312,00		260,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	345,15		345,15
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: 0,00 €	2.111,13	2.768,28	9.633,43 (5.583,82)
11. Zinsen und ähnliche Anwendungen		438.572,46	386.220,70
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		93.003,04	-42.725,17
13. Sonstige Steuern		223.868,01	224.525,27
14. Jahresfehlbetrag		-130.864,97	-267.250,44

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. 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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die „**Immateriellen Vermögensgegenstände**“ sind zu Anschaffungskosten vermindert, um zeitanteilige Abschreibungen über 3 und 8 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:



30-60 Jahre Gesamtnutzungsdauer

Altbauten

Wohngebäude – Altbauten – auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer zwischen 30 und 60 Jahren. Bei Altbauten mit voll abgeschriebenen Gebäudekosten wurden Abschreibungen auf aktivierte Modernisierungskosten über eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren vorgenommen bzw. 40 Jahre für die neubaugleiche Sanierungsmaßnahme Bergwerkstraße 20. Eine Sanierungsmaßnahme wurde mit 5 % abgeschrieben.



80 Jahre Gesamtnutzungsdauer

Neubauten

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.

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 3 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 5 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

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

2.776.408,14 €

(Vorjahr € 2.881.555,07)

bilanziert, für die am Abschlussstichtag die Abrechnungen mit den Mietern noch nicht erstellt waren.

- „Heiz- und Reparaturmaterialien“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.
- Bei den „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	164.864,12 € (i.V. € 0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	30.000,00 € (i.V. € 0,00)

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

	Aktiv	Passiv
Grundstücke mit Wohnbauten	x	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	x	
Grundstücke ohne Bauten	x	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	x	
Andere RAP	x	

Passivierungspflichtige „Rückstellungen“ wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Pensionsverpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 erteilten Zusagen in Höhe von € 15.036,19 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 4,04 % 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.

III. ANGABEN ZUR BILANZ

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

Anschaffungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2014
€	€	€	€	€

A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	68.703,06	4.231,46	0,00	0,00	72.934,52
--------------------------------	-----------	----------	------	------	-----------

B. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.591.026,32	2.311.314,41	31.851,17	0,00	63.870.489,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	986.096,18	15.728,00	0,00	0,00	1.001.824,18
Grundstücke ohne Bauten	886.632,09	53.124,43	0,00	0,00	939.756,52
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	289.251,27	0,00	0,00	0,00	289.251,27
Bauten auf fremden Grundstücken	34.283,51	0,00	0,00	0,00	34.283,51
Technische Anlagen und Maschinen	64.220,63	0,00	0,00	0,00	64.220,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.546,98	36.020,53	15.070,22	0,00	320.497,29
Bauvorbereitungskosten	37.412,30	366.939,66	0,00	0,00	404.351,96
Geleistete Anzahlungen	0,00	35.362,38	0,00	0,00	35.362,38
	64.188.469,28	2.818.489,41	46.921,39	0,00	66.960.037,30

C. Finanzanlagen

Beteiligungen	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
Andere Finanzanlagen	4.730,00	0,00	0,00	0,00	4.730,00
	9.930,00	0,00	0,00	0,00	9.930,00

Anlagevermögen insgesamt **64.267.102,34** **2.822.720,87** **46.921,39** **0,00** **67.042.901,82**

kum. Abschreibungen 01.01.2014	Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibung a. Abgänge	kum. Abschreibungen 31.12.2014	Buchwerte 31.12.2014	Buchwerte 31.12.2013
€	€	€	€	€	€

52.500,87	5.126,42	0,00	57.627,29	15.307,23	16.202,19
-----------	----------	------	-----------	-----------	-----------

26.717.135,14	1.069.082,63	21.562,89	27.764.654,88	36.105.834,68	34.873.891,18
500.334,51	16.100,17	0,00	516.434,68	485.389,50	485.761,67
0,00	0,00	0,00	0,00	939.756,52	886.632,09
0,00	0,00	0,00	0,00	289.251,27	289.251,27
34.283,00	0,00	0,00	34.283,00	0,51	0,51
62.741,61	585,00	0,00	63.326,61	864,02	1.479,02
232.079,51	22.376,95	15.070,22	239.386,24	81.111,05	67.467,47
0,00	0,00	0,00	0,00	404.351,96	37.412,30
0,00	0,00	0,00	0,00	35.362,38	0,00
27.546.573,77	1.108.144,75	36.633,11	28.618.085,41	38.341.951,89	36.641.895,51

0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.730,00	4.730,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.930,00	9.930,00

27.599.074,64 **1.113.271,17** **36.633,11** **28.675.712,70** **38.367.189,12** **36.668.027,70**

Die „**Forderungen aus Grundstücksverkäufen**“ betragen € 97.585,50.

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

Der „**Bilanzverlust**“ aus dem Geschäftsjahr 2013 in Höhe von € 1.106.357,17 – bestehend aus dem Verlustvortrag 2013 in Höhe von € 839.106,73 und dem Jahresfehlbetrag 2013 in Höhe von 267.250,44 – wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 04.12.2014 auf neue Rechnung vorgetragen.

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

- Rückstellungen für Verwaltungsaufwand in Höhe von € 98.221,26

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

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 5.695.845,49 (i.V. € 4.649.889,50)
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen € 260,00 (i.V. € 0,00)
- Sonstige Verbindlichkeiten € 27.577,29 (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 sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte u.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2014	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	18.053.012,03	908.859,85	1.931.506,92	15.212.645,26	17.653.012,03	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	920.868,05	55.317,25	240.466,42	625.084,38	920.868,05	GPR
erhaltene Anzahlung	3.102.422,97	3.102.422,97	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	149.951,53	149.951,53	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	683.802,92	683.802,92	0,00	0,00	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	203.095,37	203.095,37	0,00	0,00	0,00	
Gesambetrag	23.113.152,87	5.103.449,89	2.171.973,34	15.837.729,64	18.573.880,08	

Verbindlichkeiten 2013	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	16.906.578,46	507.194,38	1.847.917,29	14.551.466,79	16.906.578,46	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	974.266,08	53.470,23	232.325,97	688.469,88	974.266,08	GPR
erhaltene Anzahlungen	3.007.971,95	3.007.971,95	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	142.988,39	142.988,39	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuung	22.005,58	22.005,58	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	375.418,94	375.418,94	0,00	0,00	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesambetrag	21.429.229,40	4.109.049,47	2.080.243,26	15.239.936,67	17.880.844,54	

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus dem Verkauf der Häuser Thomeeskamp 14, 16 und Stefanstr. 10, 12, 14 wurde ein Buchgewinn von

€ 197.420,05

erzielt.

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzverlust in Höhe von

€ 1.237.222,14

auf neue Rechnung vorzutragen.

V. SONSTIGE ANGABEN

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital ist von den Gesellschaftern wie folgt übernommen:

	€	%
Stadt Iserlohn	3.755.110,00	92,8
Sparkasse der Stadt Iserlohn	165.460,00	4,1
15 weitere Gesellschafter	71.870,00	1,8
Eigene Anteile der Gesellschaft	52.370,00	1,3
	<u>4.044.810,00</u>	<u>100,0</u>

Entsprechend der Vorschriften gem. BilMoG sind die eigenen Anteile in Höhe von € 52.370,00 vom Stammkapital abzusetzen, so dass ein gezeichnetes Kapital in Höhe von

€ 3.992.440,00

ausgewiesen wird.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Leasingverträge für 8 Kfz mit Laufzeiten über jeweils 3 - 4 Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 75.681,97. Ein Mietvertrag für die Gärtnerei ist für 2 Jahre abgeschlossen und weist eine Verpflichtung in Höhe von € 10.371,34 auf. Weiterhin besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 191.916,00.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2014 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.400.274,04 (Vorjahr € 1.356.061,94) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 10.806,94 (Vorjahr € 20.892,17) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 23.352,50. Hiervon entfallen € 20.202,50 auf die Abschlussprüfungsleistungen und € 3.150,00 auf Steuerberatungsleistungen.

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 1,41 %) der beitragspflichtigen Entgelte zuzüglich Pauschal- bzw. Individualsteuer sowie (zur Deckung von Altzusagen) vorläufig 1,76 % ab 2014. Aufgrund dieses Sanierungsbeitrages, einer Beitragsanhebung seit 1995 um 3,06 Prozentpunkte (=63,75 %) und einer Verminderung der Leistungszusage ab 2001 werden weitere erhebliche Beitragserhöhungen in absehbarer Zeit nicht erwartet.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** € 1.264.654,13 (2014).

Von § 286 Abs. 4 in Verbindung mit § 285 Nr. 9 a HGB wurde Gebrauch gemacht. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 17.400,00.

Betriebsorganisation

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

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich beschäftigt:

Geschäftsstelle:	Prokurist	1
	Allgemeine Verwaltung, Sekretariat, Versicherungen, Marketing	4 (1)
	Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	5 (1)
	Stadtentwicklung	2
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	4
	Verwaltung von Wohnungseigentum, Hausbesitz Dritter	2
	Auszubildende	1
	19 (2)	
Regiebetrieb:	Gärtner	3
	Maler	2
	24 (2)	
Zusätzlich:	Personalüberlassung von der Stadt Iserlohn	1
	Aufsicht IGW-Waschhaus	1 (1)
	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	4

()= davon Teilzeitbeschäftigte

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

Aufsichtsrat

Michael Schmitt

Dipl.-Ing. (FH)

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 01.07.2014

Vorsitz ab 27.08.2014

(Vorsitzender)

Renate Brunswicker

Kauffrau

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
Vorsitz bis 27.08.2014

(Vorsitzende)

Dimitrios Axourgos

Lehrer

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

(stv. Vorsitzender)

Frieder Altrogge

Dipl.-Ing.

S-PROBIS Sparkassen-Projektentwicklungen Iserlohn
ab 29.07.2014

Katrin Brenner

Erste Beigeordnete der Stadt Iserlohn
bis 01.07.2014

Rainer Düllberg

Bankdirektor

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

Student

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

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

Mike-Sebastian Janke
Ressortleiter Planen, Bauen,
Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn
ab 01.07.2014

Volker Keitmann
Bankkaufmann
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 01.07.2014

Dr. Christoph Krämer
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse der Stadt Iserlohn
bis 29.07.2014

Alexander Langguth
Angestellter
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 01.07.2014

Manfred Minzberg
Pensionär
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 01.07.2014

Elmar Mohr
Pensionär
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 01.07.2014

Elke Olbrich-Tripp
Fraktionsgeschäftsführerin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Gabriele Stange
Dipl.-Sozialpädagogin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 01.07.2014

Thomas Stenger
Elektromeister
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 01.07.2014

Iserlohn, den 25. März 2015

Dipl. - Ing. Olaf Pestl
(IGW-Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IGW-Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Iserlohn, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.



Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der letzten Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung

der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 27. März 2015

(Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V)

Dieter Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer

