

GESCHÄFTSBERICHT 2019

128. Geschäftsjahr





LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 128. Geschäftsbericht der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Ich hoffe, dass wir mit diesem Geschäftsbericht nicht nur den gesetzlich vorgegebenen Rahmen erfüllen, sondern Ihnen darüber hinaus einen lezenswerten Einblick in die Geschäftspolitik unseres Unternehmens vermitteln können. Natürlich ist es so, dass die Neubauprojekte und die damit in Zusammenhang stehende mediale Aufbereitung der verschiedenen Themen häufig den Eindruck vermitteln, dass sich die IGW schwerpunktmäßig nur mit diesen neuen Themen beschäftigt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Ca. 70 % unseres Tagesgeschäfts fließt in die Weiterentwicklung und Aufwertung unseres Bestandes und die Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter. Insbesondere im Jahr 2019 konnten durch zusätzliche Investitionen in den Bestand Impulse gesetzt werden, die sich bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr z. B. durch das leichte Absinken der Leerstandsquote bemerkbar gemacht haben. Diese zusätzlich in die Wohnungsanierung gesteckten Mittel werden ihre volle Wirkung jedoch erst in den Folgejahren entfalten, da sich viele Wohnungen über

den Jahreswechsel 2019/2020 noch in der Sanierung befunden haben.

Allerdings darf man an dieser Stelle auch nicht verkennen, dass es nicht damit getan ist, einmalig eine größere Summe in die Sanierung einer größeren Anzahl von Wohnungen zu stecken. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine Daueraufgabe, die insbesondere vor dem Hintergrund des vorhandenen IGW-Bestandes eine besondere Herausforderung darstellt. Das Portfolio der IGW setzt sich schwerpunktmäßig aus einer Vielzahl von Objekten – insbesondere im unmittelbaren Innenstadtbereich – zusammen, die in die Baualtersklasse bis 1935 einsortiert werden können. Den zweiten großen IGW-Bestand bilden die Gebäude, die zur Bewältigung der größten Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg in sehr kurzer Zeit neu errichtet wurden. Nach diesen beiden Epochen, mit sehr umfangreichen Neubauten, hat die IGW sukzessive bis in die 1990er Jahre hinein immer weniger Neubauten errichtet. Erst in den letzten Jahren wurde wieder nennenswert in den Neubau investiert.

Um die bekannten Probleme von Gebäudebeständen der 50er/60er Jahre des letzten Jahrhunderts (u. a. bzgl. Dämmung, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit) zu beheben, ist es deshalb nicht zielführend, sich ausschließlich auf das Thema Wohnungssanierung zu fokussieren. Die Geschäftspolitik der IGW besteht deshalb aus einem Bündel verschiedener Strategien zur Verbesserung des Gebäudebestandes. Neben den bereits genannten Wohnungssanierungen werden schrittweise Gebäudebestände in eine Komplettsanierung gebracht. Als Beispiele können hier die in den zurückliegenden Jahren durchgeführten Sanierungen des Schlieperblocks, der Bestände auf dem Winkel oder dem Gebäudekomplex am Gerlingser Platz genannt werden. Auch in den nächsten Jahren wird diese Strategie weiter verfolgt.

So befindet sich gegenwärtig eine größere Bestandseinheit im Stadtteil Wermingsen in der Vorplanung für eine umfangreiche Modernisierung des Bestandes. Die besondere Herausforderung dabei ist, dass diese Maßnahmen i. d. R. im bewohnten Zustand der Gebäude durchgeführt werden müssen, was für die jeweils betroffenen Mieterinnen und Mieter mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sein kann. Durch eine gute technische Vorbereitung und eine sorgfältige Auswahl der einzusetzenden Firmen versucht die technische Abteilung die Einschränkungen so gering wie möglich zu halten. Neben der Gebäudesanierung kommen allerdings auch Maßnahmen zu

Abbruch/Teilabbruch und Neubau sowie der Verkauf von Altbeständen und Zukauf neuer Bestände zum Einsatz, sodass perspektivisch eine Gesamtverbesserung des Immobilienportfolios erreicht und Risiken aus der Gebäudeunterhaltung gleichmäßiger verteilt werden können.

Letztlich stellen natürlich auch die Neubauten der letzten Jahre einen Teil der Gesamtstrategie dar. Durch ein hohes Maß an Diversifikation im Neubaubereich konnten neue Marktzugänge geschaffen werden. Neben klassischen Wohnungsangeboten mit modernen Grundrissen und hochwertigen Baumaterialien, konnten Wohnprojekte realisiert, neue Sozialwohnungen gebaut und auch ein neues Angebot für betreutes Wohnen geschaffen werden. Diese strategische Ergänzung des Wohnungsbestandes führt zu einer Risikominimierung bei möglichen Mietausfällen aufgrund veränderter Nachfragestrukturen. Dadurch, dass sich diese Neubauten i. d. R. in zentralen Lagen befinden, weisen sie zudem ein hohes Maß an Zukunftssicherheit auf. Neben dem Wohnungsbereich hat sich das Portfolio allerdings auch dadurch diversifiziert, dass Wohnfolgeeinrichtungen oder gewerbliche Angebote neu geschaffen werden konnten. So konnten zusätzliche



Arzt- und Physiopraxen, Kitas - oder zukünftig im Hansahaus - auch städtische Verwaltungsbereiche neu geschaffen werden und ergänzen durch mehrjährige Mietvertragsgestaltungen den Immobilienbestand der IGW.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten im Neubaubereich Impulse insbesondere durch den Baubeginn der großen Stadtteilentwicklungsmaßnahme Kalthof mit der Errichtung einer dreizügigen Kita, 35 Wohnungen sowie zweier Praxisflächen, durch die Weiterführung der Maßnahmen im Bereich des Zeughauses und durch die Durchführung eines Architektenwettbewerbs zur Sanierung und Ergänzung des Gebäudeensembles im Bereich Mülentor/Kurt-Schumacher-Ring gegeben werden.

Sowohl im Neubau als auch im Sanierungsbereich spielen die Themen Nachhaltigkeit und gesunde Baustoffe eine immer größere Rolle. Dies ist zum einen durch die entsprechenden europäischen oder nationalen Gesetzgebungen so gewollt und gefordert und zum anderen ureigenster Teil der Strategie der IGW, da sich nur dann Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen wohl fühlen und dauerhaft bleiben, wenn auch die äußeren Rahmenbedingungen passen. Wichtig ist hier jedoch, dass auch Maß gehalten wird, da jede Gesetzesnovellierung der letzten Jahre ihren nicht unerheblichen Teil dazu beigetragen hat, dass die Baukosten und

letztlich auch die erforderlichen Mieten dauerhaft steigen mussten. Darüber hinaus spielt auch das Thema Digitalisierung im Wohnungsbau eine immer größere Rolle, weshalb die IGW bei allen Neubaumaßnahmen eine Breitbandversorgung mit Glasfaserverbindungen anstrebt und häufig über entsprechende Baukostenzuschüsse realisiert.

Weiterhin war das abgelaufene Geschäftsjahr dadurch geprägt, dass im Personalbereich deutliche Veränderungen vorgenommen werden mussten. Durch erheblichen Mehraufwand nach Einführung eines neuen ERP-Systems und durch die deutliche Zunahme an Betreuungsnotwendigkeiten der Mieterschaft mussten zusätzliche Stellen in der Verwaltung geschaffen werden. Darüber hinaus ist auch im gewerblichen Bereich ein Mitarbeiterzuwachs eingetreten, da aufgrund der guten Auftragslage immer wieder größere Schwierigkeiten bei der zeitnahen Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten vorhanden sind und zu entsprechenden Mehrkosten führen. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt,



dass die zusätzlichen Investitionen in den Personalbereich, die das wirtschaftliche Ergebnis zunächst belasten, mittelfristig zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit und auch der Wirtschaftlichkeit führen werden.

Zu einem Vorwort im Geschäftsbericht der IGW gehört auch, einige Worte zu den Tochtergesellschaften zu verlieren, die seit dem 01.01.2019 zum Unternehmen gehören. Mit der STADTprojekt GmbH, die sich im Erschließungsträgergeschäft betätigt, konnten in 2019 die Weichen für die Entwicklung des Standortes Hänsel-Textil gestellt und mit dem Bau des Erschließungsgebiets im Gennaer Feld begonnen werden. Die Tochtergesellschaft IGW – Spezialimmobilien GmbH ist mit dem Erwerb einer 10.000 qm großen Fabrikanlage von 1865 in die Entwicklung des innerstädtischen Bereichs Kissing und Möllmann eingetreten und hat das Jahr 2019 entgegen aller Erwartungen mit einem positiven Gesamtergebnis abgeschlossen. Die ehemaligen Mieterinnen und Mieter konnten nach der Zwangsräumung und nach Durchführung

umfangreicher Brandschutzmaßnahmen wieder in ihre Mietflächen zurück kehren und es entwickelt sich an dem Standort mittlerweile durch gezielte Neuvermietungen ein recht quirliges Leben. Beide Tochtergesellschaften tragen mit zur Diversifizierung des Tätigkeitsbereichs der IGW bei und stellen wichtige Stützen in der Gesamtentwicklung unserer Heimatstadt dar.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz, dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern für die Gestaltung und Unterstützung der Geschäftspolitik und den Mieterinnen und Mietern dafür, dass sie uns auch in 2019 wieder die Treue gehalten oder sich für eine Wohnung bei der IGW entschieden haben.



Dipl.-Ing. Olaf Pestl

(IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH)
im April 2020





JAHRESABSCHLUSS
2019

INHALTSANGABE

LAGEBERICHT

I.	Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
II.	Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
III.	Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	17
IV.	Der Wohnungsmarkt in Iserlohn	19
V.	Geschäftstätigkeit der IGW	23
VI.	Bautätigkeit/Investitionen in den Bestand	24
VII.	Bestandsentwicklung	25
VIII.	Mietentwicklung	26
IX.	Betreuungstätigkeit	26
X.	Vermögens- und Kapitalstruktur	27
XI.	Wirtschaftliches Ergebnis	28
XII.	Finanzlage	28
XIII.	Finanzielle Leistungsindikatoren	29
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 2019, das zehnte Jahr in Folge, weiterhin auf Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete 2019 einen Anstieg um +0,6 %. Jedoch zeichnet sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung ab. Die Wirtschaftsleistung lag in diesem Jahr mit +0,6 % deutlich unter den Wachstumsraten der vergangenen zwei Jahre (2017, +2,5 % und 2018, +1,5 %) sowie unter dem durchschnittlichen Wachstum der zurückliegenden 10 Jahre (+1,3 %). Die weiterhin positive Entwicklung der Konjunktur 2019 lässt sich, wie bereits in den vergangenen Jahren, auf Wachstumsimpulse aus dem Inland zurückführen. Im Vergleich zu 2018 stiegen die privaten sowie die staatlichen Konsumausgaben wie-

der deutlich um +1,6 % bzw. +2,5 % an. Die privaten sowie staatlichen Konsumausgaben verzeichneten in den zwei zurückliegenden Jahren (2017 und 2018) eine Stagnation von +1,3 % bzw. einen Rückgang von +2,4 % auf +1,4 %.¹

Als weitere Faktoren für das Wachstum 2019 ist die weiterhin positive Entwicklung bei den Bruttoanlageinvestitionen; diese stiegen um +2,5 %. Einen wesentlichen Beitrag lieferten die darin enthaltenen hohen Bauinvestitionen im Tief- und Wohnungsbau mit einem deutlichen Plus von 3,8 %. Im Jahr zuvor stiegen die Bauinvestitionen nur um +2,5 %.²

Bruttoinlandsprodukt - Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2017	2018	2019
Bruttoinlandsprodukt	2,5	1,5	0,6
Private Konsumausgaben	1,3	1,3	1,6
Konsumausgaben des Staates	2,4	1,4	2,5
Bauinvestitionen	0,7	2,5	3,8
Ausrüstungsinvestitionen	4,0	4,4	0,4

Tabelle 1: Veränderung des BIP und einzelner Verwendungskomponenten (preisbereinigt) im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt 2019; Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2020)

ARBEITSMARKT

Auch im Jahr 2019 hat sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt noch einmal verbessern können. Laut dem Statistischen Bundesamt waren 2019 knapp 45,3 Mio. Personen erwerbstätig gemeldet. Dies entspricht einer Steigerung der Erwerbstätigenpersonen um ca. 0,9 %. Wie beim BIP ist auch bei den Arbeitsmarktzahlen ein Rückgang der Steigerungsraten zu beobachten. 2018 gab es noch ein Plus von 1,4 %. Trotz der zu beobachtenden Abschwächung des Anstiegs der Erwerbstätigkeit hält die positive Dynamik nun bereits seit

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020; Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2020

² Ebenda

mehr als 14 Jahren in Deutschland an. Auch konnte die Zahl der Erwerbslosen 2019 weiter gesenkt werden. Im Jahr 2019 gab es im Durchschnitt 6,5 % weniger Erwerbslose. Auf Basis der Arbeitskräfteerhebung in Deutschland 2019 sank die Zahl der Erwerbslosen um 96.000 Personen auf 1,37 Mio. Insgesamt lag die bereinigte Erwerbslosenquote 2019 somit bei 3,0 % (2018 = 3,2 %).³

KAPITALMARKT

Laut den Veröffentlichungen der deutschen Bundesbank haben sich die Effektivzinssätze für Kredite über bzw. bis 1 Mio. Euro an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften zwischen Ende 2018 und Ende 2019 erneut verändert. Die Zinssätze für Kredite bis 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr sowie 1 bis 5 Jahren sind annähernd konstant geblieben. Dagegen ist der Effektivzins für Kredite (bis 1 Mio. Euro) mit einer Laufzeit von über 5 Jahren gesunken. Eine dynamische Situation gab es bei den Effektivzinssätze für Kredite über 1 Mio. Euro. Die Zinssätze mit einer kurzfristigen Laufzeit (bis 1 Jahr) sind leicht angehoben worden. Zinssätze für mittelfristige Kredite (Laufzeit 1 bis 5 Jahre) sowie mit langfristiger Laufzeit (über 5 Jahre) sind im betrachteten Zeitraum deutlich gesenkt worden.⁴

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2018-12	2019-12	+/-	2018-12	2019-12	+/-	2018-12	2019-12	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,06	2,01	-0,05	2,40	2,40	0,00	1,85	1,45	-0,40
> 1 Mio. Euro	1,02	1,15	0,13	1,72	1,36	-0,36	1,60	1,18	-0,42

Tabelle 2: Effektivzinssätze für Kredite (Quelle: Eigene Darstellungen nach VdW Rheinland Westfalen 2020: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S. 6 und Deutsche Bundesbank 2020: Zinssätze und Rendite, Onlinezugriff am 25.03.2020)

IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Die Zahl der Baugenehmigungen liegt auch im Jahr 2019 auf einem hohen Niveau. Im Zeitraum von Anfang Januar bis Ende Dezember 2019 sind in Gesamt-Deutschland insgesamt rund 360.600 Baugenehmigungen (in neuen und bestehenden Gebäuden) erteilt worden. Damit konnte die Zahl der Genehmigungen im Vergleich zum Jahreszeitraum 2018 (+0,5 % = 315.200 WE) noch einmal deutlich um insgesamt 4,0 % gesteigert werden. Im Zehnjahresvergleich wurden nur im Jahr 2016 mehr Wohnungen (375.000) genehmigt. Der Anstieg 2019 resultiert vor allem aus der Zunahme der Baugenehmigungen für Wohneinheiten in neu errichteten Gebäuden (+3,2 %). Hier trug der Zuwachs von 4,6 % im Segment der neu errichteten Mehrfamilienhäuser maßgeblich zum hohen Ergebnis bei. Jedoch auch die Genehmigungen in den Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser konnte im Jahr 2019 wieder Wachstumsraten von 1,2 % sowie 2,6 % verzeichnen.⁵

³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2020

⁴ Vgl. Deutsche Bundesbank 2020: Zinssätze und Renditen, Onlinezugriff am 28.03.2020

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 100 vom 17.03.2020

Die Zahl der Baufertigstellungen konnte im Jahr 2019 im Vergleich zum Jahr 2018 moderat gesteigert werden. Auch wenn die Anzahl der Fertigstellungen nach wie vor deutlich unter den Baugenehmigungen liegt, konnten im Jahr 2019 insgesamt rund 308.000 Wohneinheiten fertig gestellt werden. Dies bedeutet einen doch recht deutlichen Anstieg von 4,1 %.⁶

Eine Studie des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die zwar schon etwas zurückliegt, aber dennoch aktuell ist, zeigt, dass die Zahl der momentan neugebauten Wohnungen nicht ausreicht, um den Bedarf langfristig decken zu können. Das BBSR geht davon aus, dass der Bedarf an Wohnungen langfristig bei jährlich 230.000 Wohneinheiten (2015 bis 2030) liegt. Hinzu kommen noch Nachholbedarfe 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

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERBRAUCHERPREISE

Der Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltung in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2019 mit 105,3 (2015 = 100) bei + 1,4 %. Damit befand sich die Inflation leicht unter der Steigerungsrate des Jahres 2018 (+ 1,9 %).⁸ Insgesamt lässt sich resümieren, dass sich der Preisanstieg für Produkte und Dienstleistungen auch im Jahr 2019 weiter fortgesetzt hat. In den Jahren 2015 und 2016 lagen die Teuerungsraten noch bei + 0,3 % und + 0,5 %.⁹

Die Steigerung der Inflationsrate wurde 2019 von den moderaten Anstiegen bei den Energiepreisen und Nahrungsmitteln (jeweils +1,4 %) beeinflusst. Die Preise für Energieprodukte stiegen in diesem Jahr um +1,4 %, im Vorjahr lag die Teuerung noch bei +4,6 %. Zwar stiegen die Preise für Produkte wie Erdgas (+3,9 %) und Strom (+3,4 %) deutlich, dagegen gab es Preisrückgänge bei Mineralölprodukten, wie leichtes Heizöl: -1,8 % und Kraftstoffe: -1,6 %.¹⁰

Laut des GdW-Berichts „Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 2020“ lag der bundesweite Anstieg der Mieten im Bestand 2018 bei 1,6 % und damit auf dem gleichen Niveau wie im Jahr 2017. Die Steigerung bei Neu- und Wiedervermietungsflächen aus Inseraten betrug dagegen deutschlandweit 5,2 % und die durchschnittliche Wohnungsmiete 8,41 EUR/m². Damit lässt sich feststellen, dass die Mieten im Jahr 2018 wieder deutlich stärker angestiegen sind als noch ein Jahr zuvor - 2017 gab es eine Steigerung von 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m². Die Mieten bei den GdW-Unternehmen lagen im Schnitt bei 5,72 EUR/m² netto-kalt. Trotz eines Anstiegs der Mietpreise bei den GdW-Unternehmen von 1,5 %, lagen die Mieten der GdW-Unternehmen im Durchschnitt 17 % unterhalb des bundesweiten Durchschnitts in Deutschland (6,92 EUR/m²).¹¹

6 Vgl. VdW Rheinland Westfalen 2020: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020; S.16

7 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2017: Wohnungswirtschaft, Wohnungs- und Immobilienmarkt; Onlinezugriff am 31.03.2020

8 Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2020

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

10 Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2020

11 Vgl. GdW 2020: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung 22.01.2020; S.9

ZINSENTWICKLUNG

Der vom EZB-Rat seit März 2016 beschlossene Zinssatz für Hauptfinanzierungsgeschäfte sowie für Spitzenrefinanzierungsfazilität wurde bis Januar 2020 unverändert bei 0,00 % sowie 0,25 % belassen. Der Zinssatz für Einlagefazilitäten wurde, durch Beschluss vom September 2019, weiter abgesenkt, von -0,40 % auf -0,50 %.¹² Durch das weiter anhaltende sehr niedrige Zinssatzniveau für Sparguthaben und Baudarlehen bestehen starke Anreize zur Wohneigentumsbildung und den Kauf von Immobilien zur Kapitalanlage.

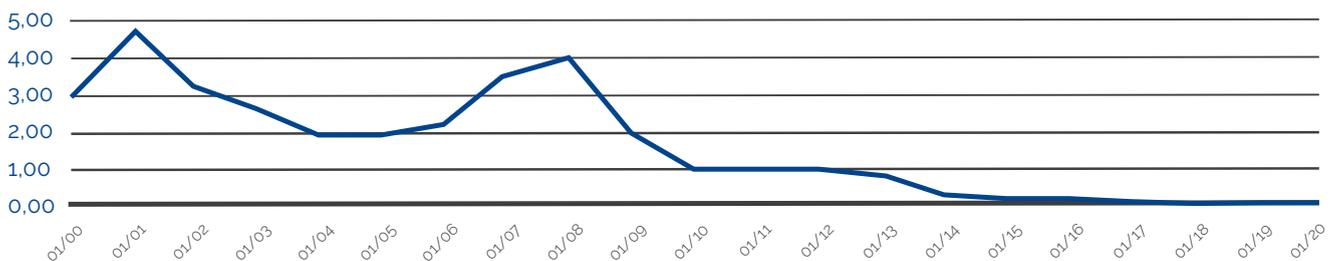


Abbildung 1: Entwicklung des Leitzinses (Hauptrefinanzierungsfazilität) der europäischen Zentralbank 2000 bis 2020 (Quelle: Eigene Darstellung nach Deutscher Bundesbank 2020: EZB-Zinssätze; Onlinezugriffe am 27.03.2020)

BAUKOSTEN

Die Baukosten sind gegenüber den Zinssätzen auch im Jahr 2019 weiter angestiegen, im Vergleich zum Vorjahr jedoch nicht ganz so stark - 2018 gab es einen der stärksten Anstiege der Baukosten seit dem Jahr 2007. Im November 2019 lag der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden bei 115,6 (2015 = 100) und damit rund 3,8 % über dem Indexwert des Vorjahresmonats. Laut Statistischem Bundesamt war dies ein Rückgang der Steigerung von einem Prozentpunkt (November 2018 = 4,8 %). Vor allem im November 2019 gab es im Vergleich zum August 2019 einen merklichen Anstieg der Baukosten um +0,5 %. Die Preise für Instandhaltungskosten an Wohngebäuden stiegen bis November 2019 ebenfalls um +4,1 % an.¹³



¹² Vgl. Deutsche Bundesbank 2020: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 27.03.2020

¹³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 011 vom 10.01.2020



*Vorläufiges Ergebnis (November 2019)

Abbildung 2: Entwicklung des Baukostenindex für Wohngebäude 2014-2019 (Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 011 vom 10.01.2020)

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-PANDEMIE

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch weiter zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.



III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen hat sich auch im Jahr 2019 und damit das 10. Jahr in Folge, weiter fortgesetzt. Laut des NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometers 2019 sind von dieser Entwicklung mittlerweile alle im Barometer betrachteten Marktsegmente betroffen. Dafür verantwortlich ist nach wie vor die sehr dynamische Nachfrageentwicklung, das Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage sowie die steigende Zahl an Haushalten. Die unteren und öffentlich geförderten Wohnungssegmente, das Marktsegment barrierefreier bzw. -armer Wohnungen sowie Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche gelten laut der NRW.BANK 2019 als sehr angespannt. Diese Anspannung wird laut den Aussagen der Experten auch in den nächsten Jahren nicht sinken, sondern sich weiter fortsetzen.¹⁴

Die Zuwanderung der letzten Jahre (ob durch EU-Arbeitsmigration sowie durch den Zuzug Geflüchteter und die anschließende Integration auf den regulären Wohnungsmarkt) gilt als einer der Hauptgründe für die derzeit sehr angespannten Wohnungsmärkte – besonders im unteren und öffentlichen Wohnungsmarktsegment. In Ballungsräumen sowie in Groß- und Universitätsstädten kommt erschwerend hinzu, dass aufgrund der Binnenwanderung der Druck auf dem Wohnungsmarkt in diese Regionen zusätzlich erhöht wird.¹⁵

Daneben haben die attraktive Lage auf den Kapitalmärkten und besonders die zum Teil in 2019 weiter abgesenkten Zinsen (vgl. Kap. II) nicht zu einer Entspannung, sondern zu einem deutlichen Nachfrageschub auf dem Woh-

nungsmarkt geführt. Der Erwerb von Wohnimmobilien als Kapitalanlage hat den Nachfragedruck besonders im mittleren Mietpreissegment und bei Eigentumswohnungen sowie bei Eigenheimen erkennbar ansteigen lassen. Besonders die Entwicklung der Anspannung im Wohnungseigentumsmarkt spiegelt dies wider. Laut der NRW.BANK wird sich die Lage in diesen Marktsegmenten jedoch auf kurze Sicht wieder entspannen.¹⁶

Daneben gilt als ein weiterer Faktor die zu geringe Bautätigkeit. Neun von zehn befragten Experten im NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2019 sagen aus, dass in den besonders stark angespannten Marktsegmenten trotz einer derzeit hohen Bautätigkeit die Zahl von neugebauten Wohnungen nicht ausreicht, um Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen mit ausreichendem und für sie bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Es muss zukünftig eine deutlich höhere Anzahl an Wohnungen in den derzeit sehr stark angespannten Wohnungssegmenten gebaut werden. Davon ist besonders das öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment betroffen.¹⁷

Trotz der aktuell sehr günstigen Finanzierungsbedingungen im Wohnungsbau und dem guten Investitionsklima bestehen laut den Experten weiterhin große Hindernisse beim Neubau von Wohnraum: Die stark ausgelastete Bauwirtschaft, die unzureichende Verfügbarkeit von geeigneten Baugrundstücken und die hohen Grundstückspreise stellen aktuell große Hürden im Wohnungsneubau dar. Zusätzlich werden die langen Zeiträume der kommunalen Planungs- und Genehmigungsverfahren als Hindernis bei der Realisierung von Wohnungen angesehen.¹⁸

¹⁴ Vgl. NRW.BANK 2019: Wohnungsmarktbarometer 2019: S. 2 ff.

¹⁵ Ebenda

¹⁶ Ebenda

¹⁷ Ebenda

¹⁸ Ebenda

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN

Im Jahr 2019 ist in Nordrhein-Westfalen (nach vorläufigem Ergebnis) die Anzahl der Baugenehmigung merklich angestiegen. Im Jahr 2019 wurden für insgesamt 57.298 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohngebäuden von den Bauämtern Baugenehmigungen erteilt. Dies entspricht einer Steigerung um 3,3 % im Vergleich zum Vorjahr (2018 = 55.492 Wohnungen). Sowohl im Wohnungsneubau wie auch bestehenden Wohngebäuden gab es einen Anstieg der Baugenehmigungen um 2,1 % (insgesamt 1.049 Wohnungen) sowie 12,5 % (insgesamt 757 Wohnungen). Die Zahl der neu zu errichtenden Eigentumswohnungen konnte ebenfalls einen Anstieg um 0,8 % verbuchen. Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten in Wohnheimen ist dagegen im Jahr 2019 leicht zurückgegangen.¹⁹

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine Daten zu den Baufertigstellungen aus dem Jahr 2019 vor, aus diesem Grund können hier keine Angaben zu der Entwicklung der Baufertigstellungen gemacht werden.

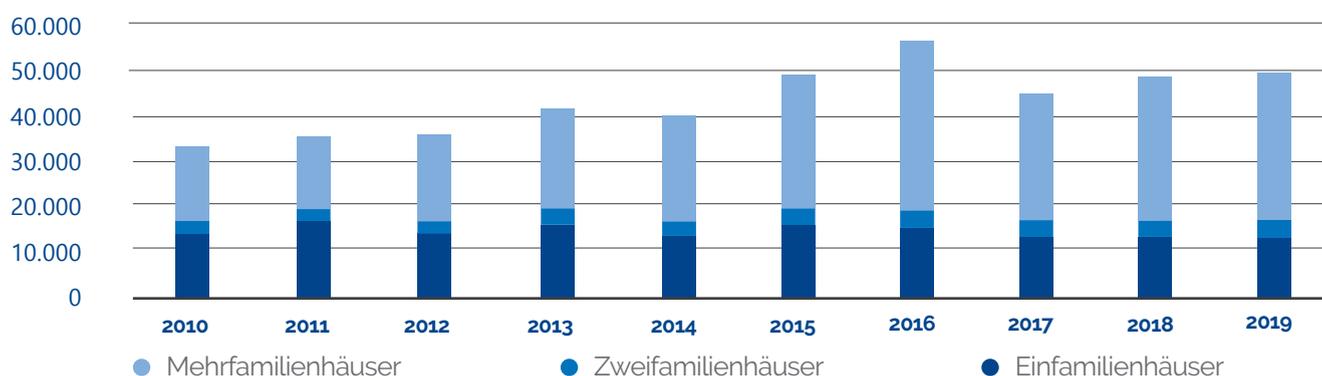


Abbildung 3: Erteilte Baugenehmigungen für den Neubau von Wohneinheiten in Wohngebäuden 2010-2019 in NRW (Quelle: eigene Darstellung nach IT NRW 2020: Pressemitteilung (54/20) vom 16.03.2020)

GRUNDSTÜCKSMARKT

Der Grundstücksmarktbericht 2019 (Berichtszeitraum 1.1.-31.12.2018) weist NRW-weit eine ungebrochene Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken auf. Auch im Jahr 2018 gab es einen ungebremsen Anstieg der Preise, während ein Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen war. Der Geldumsatz stieg 2018 um 5 % auf ein Volumen von insgesamt 43,45 Milliarden Euro. Die Zahl der Kauffälle für überbaute und unbebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum sank dagegen um 2 % auf insgesamt 140.360 Kauffälle. Mit wenigen Ausnahmen (unbebauten Baugrundstücken im individuellen Wohnungsbau, für Gewerbe/Industriebauten sowie Wohnungs- und Teileigentum) gab es einen Anstieg der Preise. In allen Teilmärkten, mit Ausnahme der bebauten Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, stagnierte bzw. sank dagegen die Zahl der Kauffälle. Die deutliche Preissteigerung, die seit nunmehr zehn Jahren kontinuierlich anhält, sowie die sinkenden Kauffälzahlen deuten auf ein immer knapper werdendes Angebot an Bauland bzw. projektentwicklungsgünstigen Grundstücken hin.²⁰

¹⁹ Vgl. IT. NRW 2020: Pressemitteilung (54/20) vom 16.03.2020

²⁰ Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2019: Grundstücksmarktbericht 2019; S. 8 ff.

Die Kaufpreise der unterschiedlichen Segmente haben sich im Detail wie folgt entwickelt: Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichneten einen durchschnittlichen Preiszuwachs von 8 %. Im Bereich des Wohneigentums sind die Preise im Gegensatz zum Vorjahr landesweit um 6 % gestiegen. Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau stiegen, mit regionalen Unterschieden (Bandbreite: -13 % bis +20 %), im Durchschnitt um 6 %. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau verteuerten sich ebenfalls im Schnitt um 5 %.²¹

Die Preise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei) weisen auf Grund der differenzierten Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur NRWs sehr starke regionale Unterschiede auf. So sind die Preise für Grundstücke in sog. mittleren Wohnlagen in der Region Düsseldorf mit durchschnittlich 800 €/m² mit Abstand am teuersten. Besonders günstige Baulandpreise findet man dagegen im regionalen Vergleich in ländlich geprägten Gebieten NRWs, wie z.B. in der Eifel oder aber auch in Ostwestfalen, hier werden Preisen von unter 50 €/m² aufgerufen.²²

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

Der Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Iserlohn weist für das Jahr 2018 einen leichten Anstieg aller Kauffälle von unbebauten und bebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr auf. Insgesamt wurden 901 Kauffälle im Jahr 2018 abgewickelt - 2017 waren es 835 Kauffälle. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Schenkungen, Erbauseinandersetzungen oder Zwangsversteigerungen) stieg die Zahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken um 12 % sowie von Wohnungs- und Teileigentum um 13 % an. Dagegen gingen die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken um 25 % sehr stark zurück. Der Gesamtumsatz der Kauffälle in Iserlohn stieg 2018 trotz alledem um 6 Prozentpunkte an.²³

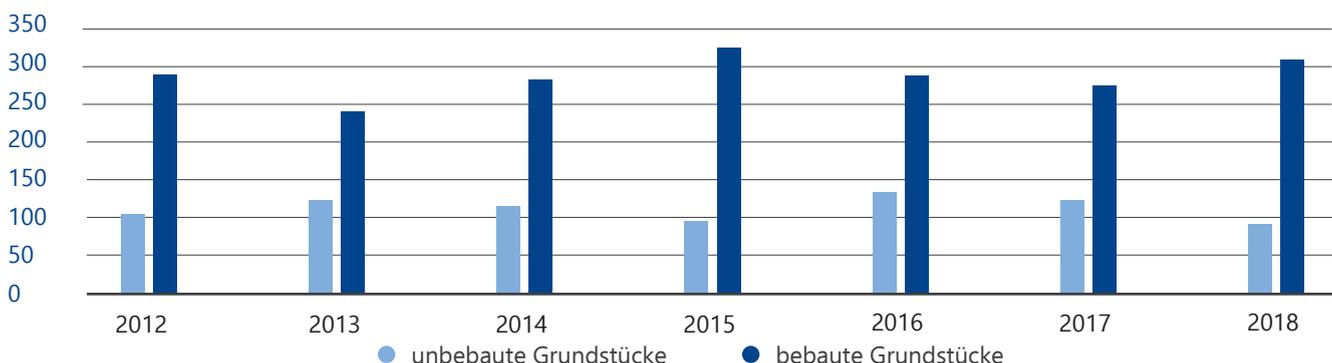


Abbildung 4: Kauffallzahlen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) differenziert nach Grundstückskategorien 2012-2018 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn 2019; S. 12)

²¹ Ebenda: S. 9 ff.

²² Ebenda: S. 32

²³ Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2019; Grundstücksmarktbericht 2019; S. 9f.

Der Grundstückmarktbericht 2019 macht weiter deutlich, dass im Bereich der unbebauten Grundstücke (Baugrundstücke) die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 75 % deutlich dominierten. Das Segment des Geschosswohnungsbaus spielt auf dem Grundstücksmarkt in Iserlohn dagegen schon seit Jahren (2012 bis 2018) nur eine untergeordnete Rolle – 2018 wurde kein einziger Kauffall dokumentiert. In den Jahren zuvor wurden vereinzelt Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert - zumeist zum Zweck der Errichtung von seniorengerechten Wohngebäuden in Form von Eigentumswohnungen.²⁴

Bei den bebauten Grundstücken machen Grundstücke mit einer bestehenden Mehrfamilienhausbebauung 2018 einen Anteil von 21 % aller abgeschlossenen Kauffälle aus. Insgesamt wurden 59 Kauffälle in diesem Segment dokumentiert. Damit sind die Kauffälle in Iserlohn im Vergleich zum Jahr 2017 mit (48 Kauffällen) wieder gestiegen. Im Vergleich der letzten sieben Jahre (2012 bis 2018), bewegten sich die Kauffallzahlen für Mehrfamilienhäuser 2018 wieder leicht über dem Durchschnittswert von rd. 53 Kauffällen pro Jahr.²⁵

Auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt wurde im Jahr 2018 ein Geldumsatz von insgesamt 170,69 Mio. Euro erwirtschaftet. Im Vergleich zum Jahr 2017 bedeutet dies eine außerordentliche Umsatzsteigerung von insgesamt 39 % (2017 = 123 Mio. bzw. +7,6 %). Dies ist mit Abstand der höchste Umsatzwert in den vergangenen sieben Jahren - davor lag der Umsatz zwischen 91 und 133 Mio. Euro.²⁶ Die Baulandpreise sind dagegen 2018 nur zum Teil geringfügig im Vergleich zum Vorjahr angestiegen: Der durchschnittliche mittlere Wohnbaulandwert betrug, bei 27 in Iserlohn gehandelten Grundstücken, durchschnittlich 200 €/m². Dies bedeutet eine Steigerung um rd. +3 %. Die Preisspanne lag zwischen 180 €/m² und 240 €/m².²⁷

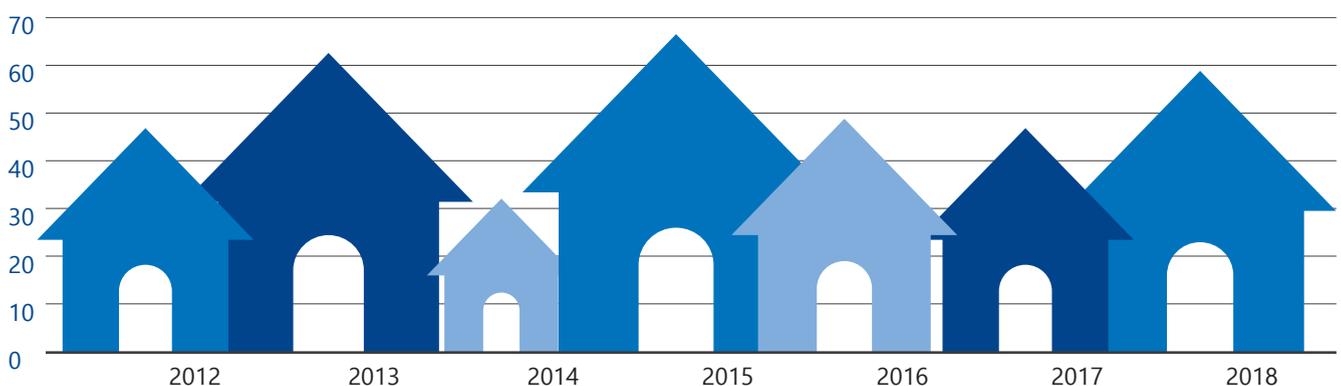


Abbildung 5: Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern (bebaute Grundstücke) differenziert nach den Jahren 2012-2018 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn 2019; S. 19)

²⁴ Vgl. Ebenda; S. 16 f.

²⁵ Vgl. Ebenda; s. 19 f.

²⁶ Vgl. Ebenda; S. 12 ff.

²⁷ Vgl. Ebenda; S. 11

MIETEN

Die NRW-weite Entwicklung der Mietpreise spiegelt sich auch am Wohnungsmarkt in Iserlohn wider. Die mittleren Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten, netto-kalt) stiegen im Zeitraum 2016 bis 2018 um +4,7 % an. Die mittlere Wiedervermietungsmiete für Bestandswohnungen lag 2018 bei 5,76 €/m² und bewegte sich damit in der Kategorie von 5,50 €/m² und 6,00 €/m². Ein Jahr zuvor lag das Mietpreisniveau im Bestand im Durchschnitt noch bei 5,60 €/m². Im NRW-weiten Vergleich bewegten sich die Mietpreise in Iserlohn jedoch auf einem mittleren Niveau. Die Mietpreise im Wohnungsneubau verteuerten sich ebenfalls weiter und lagen 2018 in Iserlohn zwischen 8,50€/m² und 9,00 €/m² - im Jahr zuvor lagen sie noch in einem Bereich von 8,00 €/m² und 8,50 €/m².²⁸

PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

In Iserlohn unterlagen bis Ende 2018 insgesamt rd. 2.606 Wohnungen den Regularien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.²⁹ Die NRW.BANK geht in ihrer Modellrechnung von einem Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zwischen 2016 bis 2030 um rd. 19,4 % aus (Land NRW -34,2 %).³⁰

BAUAKTIVITÄTEN

Anhand der Baufertigstellung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen im Bestand sowie im Neubau lassen sich die Bauaktivitäten am Iserlohner Wohnungsmarkt ablesen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäude) lag im Jahr 2018 bei insgesamt nur 4 Einheiten. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Baufertigstellungen damit sehr stark gesunken (2017 = 52 WE). Die Baufertigstellungszahlen in Iserlohn bewegen sich 2018 auf einem extrem unterdurchschnittlichen Niveau. Der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (2009 bis 2018) liegt bei rd. 36 Wohnungen, im Zehnjahreszeitraum 1999 bis 2008 waren es sogar noch durchschnittlich rd. 120 Wohneinheiten pro Jahr.³¹ Der Rückgang könnte einerseits auf die statistische Erhebung und die Wellenbewegungen, mit der Baugenehmigung / Bauprozess / Baufertigstellung erfolgen, zurückgeführt werden. Zudem wirken sich die Erschließungen von Neubaugebieten stark auf die Zahlen aus. Zum anderen könnte es als Indiz gewertet werden, dass vermehrt Maßnahmen im Bestand durchgeführt werden, die keiner Baugenehmigung bedürfen oder faktisch nicht beantragt werden.

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden lag 2018 mit 45 Wohneinheiten ebenfalls deutlich unter dem Wert des Vorjahres (2017 = 126 WE). Die Baugenehmigungen sind im Jahr 2018 in Iserlohn um rd. 64 % zurückgegangen.³²

²⁸ Vgl. NRW/Bank 2019: Wohnungsmarktbeobachtung NRW: Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2019 S. 4, 30 ff.

²⁹ Vgl. Ebenda S. 4

³⁰ Vgl. NRW/BANK 2017: Preisgebundener Wohnungsbestand 2016; S. 35, 41

³¹ Vgl. IT.NRW 2020: Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 31.03.2020

³² IT.NRW 2020: Stadt Iserlohn, Baugenehmigungen Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäuden; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 31.03.2020

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die demographisch bedingte Bevölkerungsentwicklung, d.h. die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, hat sich auch im Jahr 2019 in Iserlohn weiter fortgesetzt. Die Daten der kommunalen Statistikstelle zeigen, dass die Zahl der Todesfälle mit einem Saldo von -423 weiterhin (2018 = -425) über der Zahl der Geburten liegt.³³

Der natürliche Bevölkerungsverlust konnte jedoch zum Teil durch leichte Wanderungsgewinne 2019 ausgeglichen werden. Der Wanderungssaldo (Saldo der zu- und fortziehenden Personen) zeigt, dass +94 Personen mehr nach Iserlohn zugezogen als fortgezogen sind. Im Jahr 2018 waren es noch deutlich mehr, der Wanderungsgewinn im Vorjahr lag bei einem Saldo von +303 Personen. Der anteilige Wanderungssaldo unter der deutschen Bevölkerung in Iserlohn lag 2019 bei -0,73 % (-603 Personen), der Saldo unter den Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit bei +2,2 % (+274 Personen). Zum 31.12.2019 waren insgesamt 94.372 Personen bei der Stadt Iserlohn gemeldet, das sind insgesamt - 329 gemeldete Einwohner weniger als im Jahr zuvor.³⁴

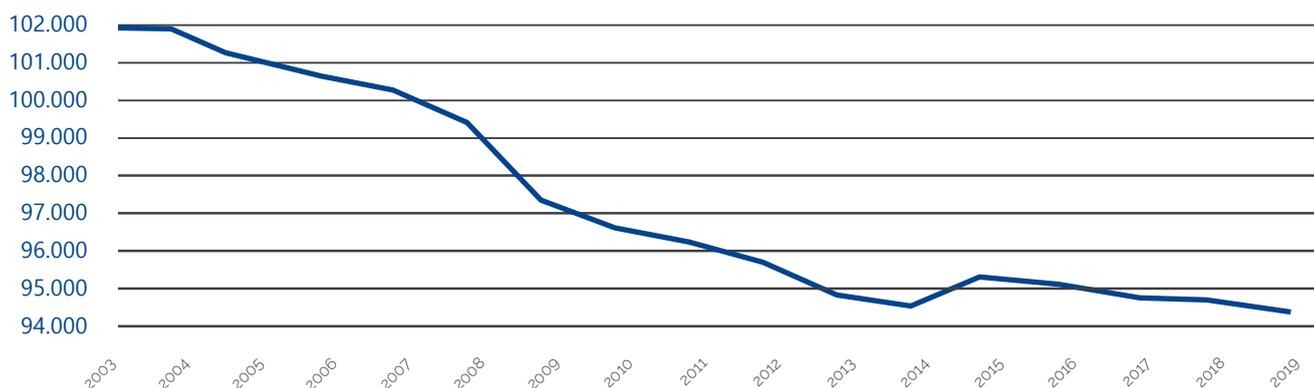


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2019, Onlinezugriff am 31.03.2020)

Das nachfolgende Diagramm vergleicht die Altersstruktur zwischen den Jahren 2007 und 2019. Es wird deutlich, dass die Einwohner über 65 Jahren weiter einen ansteigenden prozentualen Anteil an der Gesellschaft ausmachen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich ihr Anteil, unter der Einbeziehung der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, um 0,5 % erhöht. 2018 lag der Anteil noch bei 22,5 %. Der Anteil der Einwohner unter 17 Jahren nimmt dagegen weiter ab, im Vergleich zum Jahr 2018 um weiter -0,2 % (2018 = 15,2 %).³⁵

Die aktuellste Bevölkerungsprognose 2014 bis 2029 der Stadt Iserlohn geht davon aus, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2029 unter die Marke von 90.000 Einwohner sinken wird. Daneben wird der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen über 65-Jährigen und 80-Jährigen weiter anwachsen. Im schlechtesten Szenario wird bis 2029 ein

³³ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Informationen zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2019; S. 1 f.

³⁴ Vgl. Ebenda S. 1 ff.

³⁵ Vgl. Ebenda S. 8

Bevölkerungsverlust von -11 % (auf 83,382 Einwohner) prognostiziert. Das beste Szenario geht davon aus, dass die Bevölkerung nur um 3,9 % auf insgesamt 90.038 Einwohner sinken wird.³⁶

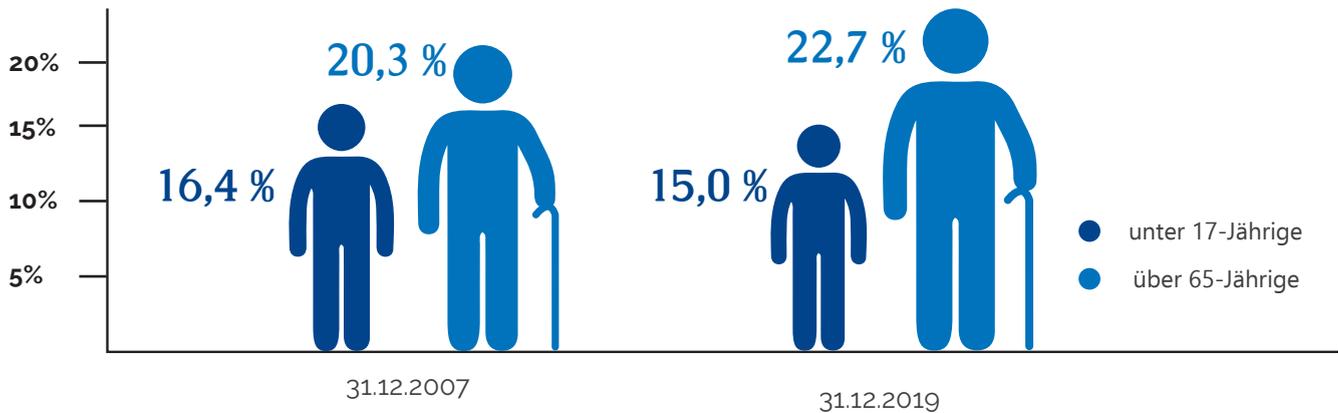


Abbildung 7: Altersstrukturvergleich in Iserlohn (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Information zur Bevölkerung im Jahr 2019; S. 19 f.)

Aus den prognostizierten Bevölkerungsverlusten und der Überalterung der Iserlohner resultieren u.a. Veränderungen in der Wohnraumnachfrage sowie der Haushaltsstruktur. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach kleinflächigen, barrierearmen sowie zentrumsnahen und preisgünstigen Wohnungen bei der wachsenden Zahl älterer und hochaltriger Personen weiter steigen wird. Es lässt sich ebenfalls ablesen, dass die Nachfrage nach günstigen sowie großen Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern zukünftig stärker nachgefragt werden.

V. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER IGW

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes war im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederholter zentraler Schwerpunkt. Entsprechend wurden Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von T€ 5,398 (2018: T€ 4,195) vorgenommen. Dies entspricht 39,72 €/m².

Die Neubaumaßnahme „Kalthof“ an der Refflingser Straße mit 35 Wohnungen, einer Gemeinschaftsfläche, zwei Praxen, einer Gästewohnung und einer Kindertagesstätte wird im Jahr 2020 fertiggestellt sein. Im Jahr 2019 wurde das Grundstück zu Kosten von T€ 705 erworben. Zum

Bilanzstichtag waren Kosten unter Anlagen im Bau inkl. Grundstückskosten in Höhe von T€ 3,824 angefallen.

Restkosten sind bei der Neubaumaßnahme Gerichtstraße/Wallstraße in Höhe von 511 T€ entstanden.

Die Stadtentwicklungsprojekte Am Zeughaus 6, 8, 12, 14, 14 A und am Südengraben 12A sind unter Anlagen im Bau mit Kosten in Höhe von T€ 966 bilanziert. Die weiteren Projekte am Südengraben 16, 18, 20, 22, Mühlentor 14 und 16 und Kurt-Schumacher-Ring 23 und 27 sind unter der Position Bau-

³⁶ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2014: Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum 2014 bis 2029; S.4

vorbereitungskosten mit Kosten in Höhe von T€ 61 erfasst.

Die letzten zwei Häuser des denkmalgeschützten Ensembles „Bauhaussiedlung Schlieper“ wurden in 2019 zu einem Verkaufspreis von T€ 234 veräußert. Der Buchgewinn beträgt T€ 19.

Die Objekte Nordstr. 9, Lägerbachstr. 3 und 5, Im Lau 13, sowie Grundstückspartzen an der Wallstraße und Im Wiesengrund erzielten einen Verkaufspreis von T€ 1.265 und einen Buchgewinn von T€ 705.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Sparkassenzweigen „Gerlingser Platz“ und „Hellweg“ mit insgesamt vier Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, einer Garage und neun Stellplätzen mit einem Volumen von T€ 551 erworben.

Das 100%-ige Tochterunternehmen Stadtprojekt GmbH mit

den Aufgabenschwerpunkten Erschließungsträgermaßnahmen und Projektentwicklung ist mit T€ 1.202 und das 100%-ige Tochterunternehmen IGW-Spezialimmobilien GmbH mit Ankaufkosten und einer Einlage in Höhe von T€ 528 bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2019 standen 181 Kündigungen 197 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote konnte mit 8,3% in einer branchentypischen Größenordnung gehalten werden.

Die Entwicklung von Wohnquartieren, die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Bestandes durch erhebliche Investitionen und die dadurch gegebene Stabilisierung von Nachbarschaften waren auch in 2019 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 2019 insgesamt T€ 3.602 (Vorjahr: T€ 2.887) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.988
abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand	-1
Eigenleistungen der Regiebetriebe und der technischen Verwaltung	982
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-367
	3.602

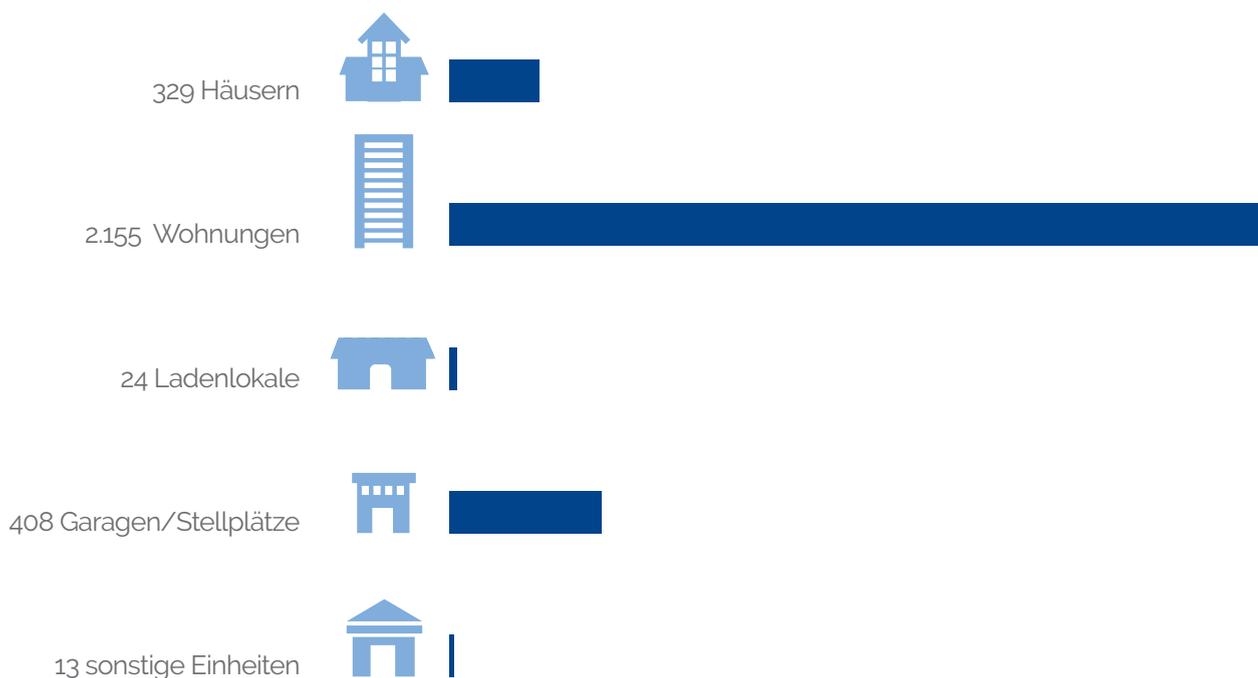
Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen insbesondere Reparaturen und Erneuerungen in den folgenden Gewerken: Heizungs- und Sanitärarbeiten, Elektroarbeiten, Malerarbeiten, Maurer- und Fliesenarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Schlosserarbeiten und Schreinerarbeiten.

MODERNISIERUNG / NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Daneben wurden T€ 1.796 (i.V. T€ 1.559) für die Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassen die Sanierung von Wohnungen.

VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2019 einen Bestand von



mit einer Wohn- und Nutzfläche von 135.892,07 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€ 386 auf T€ 8.292 gestiegen (i.V. T€ 7.906). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neubaumaßnahme, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer **Durchschnittsmiete**

- bei **Altbauten** von € 4,63/m²/Monat (i.V. € 4,46/m²/Monat)
- bei **Neubauten** von € 5,31/m²/Monat (i.V. € 5,07/m²/Monat)

Die **Erlösschmälerungen** insgesamt betragen T€ 675 (i.V. T€ 547). Davon entfallen auf Sollmieten T€ 514 (i.V. T€ 409) und auf Umlagen T€ 161 (i.V. T€ 138), das entspricht 5,8 % der Bruttoumsatzerlöse.

	T€	T€
Die Mietforderungen betragen	66	
abzüglich aktivisch abgesetzte Wertberichtigung	-20	46

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 21 (i.V. T€ 24) abgeschrieben. Die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen betragen T€ 3 (i.V. T€ 4). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betragen T€ 24 (i.V. T€ 24).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2019 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	31/12/2019		31/12/2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	136	0,2	149	0,2	-13
Sachanlagen	66.091	88,4	60.960	88,0	5.131
Finanzanlagen	1.794	2,4	51	0,1	1.743
	68.021	91,0	61.160	88,3	6.861

Umlaufvermögen	T€	%	T€	%	T€
	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.305	4,4	3.393	4,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	405	0,5	466	0,7	-61
Flüssige Mittel	3.053	4,1	4.216	6,1	-1.163
	6.763	9,0	8.075	11,7	-1.312
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	24	0,0	-24
Gesamtvermögen	74.784	100,0	69.259	100,0	5.525

KAPITAL	31/12/2019		31/12/2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	3.989	5,3	3.989	5,8	0
Gewinnrücklagen	14.979	20,0	14.602	21,1	377
Jahresüberschuss	181	0,2	377	0,5	-196
	19.149	25,5	18.968	27,4	181
Rückstellungen	99	0,1	139	0,2	-40
Verbindlichkeiten	55.119	73,8	49.795	71,9	5.324
Rechnungsabgrenzungsposten	417	0,6	357	0,5	60
Gesamtkapital	74.784	100,0	69.259	100,0	5.525

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt T€ 181.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2019 bzw. 2018 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	2019	2018
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	112	1047
Dienstleistungstätigkeit	5	15
Sonstiger Geschäftsbereich	-738	-735
Finanzergebnis	101	1
Neutrales Ergebnis	701	49
Jahresüberschuss	181	377

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 935 auf T€ 112 verringert. Ursächlich sind im Wesentlichen die gestiegenen Instandhaltungskosten.

Das Ergebnis der Dienstleistungstätigkeit betrifft die Verwaltung von 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 2019 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	68.021
und der lang-/mittelfristigen Passiva von	69.829
ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	1.808

Am 31. Dezember 2019 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Der Cashflow beträgt T€ 1.736 (i.V. T€ 1.760).

XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	in	2019	2018	2017
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragssteuer}}{\text{Eigenkapital am 31.12}}$	%	0,9	2,0	1,2
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	1736	1760	1669
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	7262	6213	6622
Durchschnittliche Miete / Monat / m ²	$\frac{\text{Sollmiete : 12}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	4,94	4,72	4,65
Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	26,36	21,42	23,44
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Kündigungen}}{\text{Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12}}$	%	8,3	9,2	9,2
Fremdkapitalzinsen	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Sollmiete}}$	%	11,5	10,5	8,4

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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur

Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird durch ein Risikomanagement beobachtet.

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

Die demografische Entwicklung wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Fluktuations- und Leerstandsquote haben. Aus der alternden und zugleich schrumpfenden Bevölkerungsanzahl entstehen neben den Risiken aber auch Chancen, die es zu nutzen gilt, zumal die Anzahl der Haushalte auf Grund der Singularisierung der Gesellschaft voraussichtlich gleich bleibt. 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 2020 wird eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung erwartet. Im Geschäftsjahr 2020 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 161 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.

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

Das Stadtentwicklungsprojekt „Am Zeughaus 14 / Südengraben 12A“ wird unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke mit der Gastronomie im denkmalgeschützten Fachwerkhaus (eine Gewerbeeinheit) sowie drei Wohnungen und sieben Stellplätzen in 2020 fertig gestellt. Ebenso erfolgen auf weiteren Grundstücken Am Zeughaus und Südengraben vorbereitende Rückbau- und Entkernungsarbeiten. Im Bereich des Stadtentwicklungsprojektes „Mühlenhof“ (Mühlentor 14-16, Kurt-Schumacher-Ring 23-27) wird nach dem Wettbewerb in 2019 die Planung in 2020 konkretisiert.

Der Umbau des Hansahauses zum Verwaltungsgebäude der Stadt Iserlohn wird in 2020 durchgeführt; ebenso erfolgt der Umbau/Sanierung der leer stehenden Einheiten im ehemaligen Sparkassenobjekt Gerlingser Platz 6.

Zudem wird das potenzielle Neubauvorhaben im Bereich Teutoburger Straße/Hansaallee (ehem. Hänsel-Textil) mit gewerblichen Einheiten und Wohnen die IGW im Jahr 2020 maßgeblich beschäftigen.

Im Geschäftsjahr 2020 sind Verkäufe geplant. Eine Grundstücksfläche mit Garage an der Hövelstraße wird veräußert.





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2019 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 vier 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 „des Vergabeausschusses“ achtmal zusammen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2019 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 25. Juni 2020 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2019. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in Höhe von € 181.461,29 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen. Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfohlen, 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, 25. Juni 2020



Michael Schmitt

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

BILANZ

zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		135.908,41	149.318,84
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.551.008,63		54.981.547,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.735.210,71		4.851.815,27
3. Grundstücke ohne Bauten	285.705,65		283.152,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	247.921,68		248.586,46
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
6. Technische Anlagen und Maschinen	186.016,37		173.071,12
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.805,12		248.640,50
8. Anlagen im Bau	4.789.896,49		0,00
9. Bauvorbereitungskosten	73.160,55	66.090.725,71	173.178,44
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.729.862,01		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	49.418,90		0,00
3. Beteiligungen	0,00		36.067,01
4. Andere Finanzanlagen	14.730,00	1.794.010,91	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		68.020.645,03	61.160.108,05
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		204.821,83
2. Unfertige Leistungen	3.249.382,55		3.152.340,00
3. Andere Vorräte	56.029,79	3.305.412,34	36.232,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	45.712,65		43.931,40
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	87.940,61		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	271.435,36	405.088,62	422.512,92
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.053.157,63	4.215.915,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	23.551,50
Bilanzsumme		74.784.303,62	69.259.414,10

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	55.610,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.022.405,00		2.022.405,00
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	12.956.444,26	14.978.849,26	12.579.514,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr € 376.929,35 eingestellt			(0,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	376.929,35		0,00
2. Jahresüberschuss	181.461,29		376.929,35
3. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-376.929,35	181.461,29	0,00
Eigenkapital insgesamt		19.149.510,55	18.968.049,26
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		98.827,26	139.487,83
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.820.121,52		32.976.833,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.442.974,78		12.324.767,67
3. Erhaltene Anzahlungen	3.487.831,31		3.407.688,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	259.099,74		253.913,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.109.120,14		813.136,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	55.119.147,49	18.180,44
davon aus Steuern: € 0,00			(18.180,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		416.818,32	357.357,00
Bilanzsumme		74.784.303,62	69.259.414,10

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.018.306,37		10.686.003,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	234.000,00		449.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	13.668,50		23.645,42
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.689,30	11.314.664,17	40.765,18
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-118.116,61	-353.417,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.202.377,89	371.936,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.404.260,11		5.538.756,57
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	6.404.260,11	3.918,26
Rohergebnis		5.994.665,34	5.675.258,20
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.771.159,59		1.552.947,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 122.979,50	467.147,48	2.238.307,07	406.371,64 (105.503,16)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.611.264,51	1.433.426,50
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		787.412,43	696.237,38
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 100.000,00 (Vorjahr: € 0,00)	100.000,00		632,70
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	730,45	100.730,45	345,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		999.730,68	929.946,45
11. Ergebnis nach Steuern		458.681,10	657.306,85
12. Sonstige Steuern		277.219,81	280.377,50
13. Jahresüberschuss		181.461,29	376.929,35
14. Gewinnvortrag		376.929,35	0,00
15. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-376.929,35	0,00
16. Bilanzgewinn		181.461,29	376.929,35

ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Ermittlungsmethoden der planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens:



**10 - 60 Jahre
Gesamtnut-
zungsdauer**



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
Gesamtnut-
zungsdauer**



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 Gesamtnut- zungsdauer

- 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 € 3.249.382,55 (Vorjahr € 3.152.340,00) 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 € 37.977,09 (i.V. € 73.586,00)

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	24.550
Grundstücke mit Geschäftsbauten	528
Grundstücke ohne Bauten	10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	43
Andere RAP	89

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

Pensionsverpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 erteilten Zusagen in Höhe von € 12.121,13 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 1,10 % 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 € 306.306,00 mit einer Laufzeit von zehn Jahren und € 110.512,32 für die Wohnungsbauförderung mit einer Laufzeit von 25 Jahren angesetzt.



III. ANGABEN ZUR BILANZ

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2019

Anschaffungs- kosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2019
€	€	€	€	€

A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	218.489,87	8.280,02	0,00	0,00	226.769,89
--------------------------------	------------	----------	------	------	------------

B. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.574.363,42	2.476.370,45	-1.250.090,17	0,00	88.800.643,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.647.463,39	29.547,55	-11.125,25	0,00	5.665.885,69
Grundstücke ohne Bauten	297.460,69	2.552,80	0,00	0,00	300.013,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	248.586,46	0,00	-664,78	0,00	247.921,68
Bauten auf fremden Grundstücken	34.283,51	0,00	0,00	0,00	34.283,51
Technische Anlagen und Maschinen	213.098,04	38.185,91	0,00	0,00	251.283,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.328,20	25.111,78	-25.121,65	0,00	393.318,33
Anlagen im Bau	0,00	4.616.718,05	0,00	173.178,44	4.789.896,49
Bauvorbereitungskosten	173.178,44	73.160,55	0,00	-173.178,44	73.160,55
	94.581.762,15	7.261.647,09	-1.287.001,85	0,00	100.556.407,39

C. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1.693.795,00	0,00	36.067,01	1.729.862,01
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	49.418,90	0,00	0,00	49.418,90
Beteiligungen	36.067,01	0,00	0,00	-36.067,01	0,00
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	50.797,01	1.743.213,90	0,00	0,00	1.794.010,91
Anlagevermögen insgesamt	94.851.049,03	9.013.141,01	-1.287.001,85	0,00	102.577.188,19

kum. Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€

69.171,03	21.690,45	0,00	0,00	90.861,48	135.908,41	149.318,84
-----------	-----------	------	------	-----------	------------	------------

32.592.816,37	1.377.359,38	-720.540,68	0,00	33.249.635,07	55.551.008,63	54.981.547,05
795.648,12	135.026,86	0,00	0,00	930.674,98	4.735.210,71	4.851.815,27
14.307,84	0,00	0,00	0,00	14.307,84	285.705,65	283.152,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	247.921,68	248.586,46
34.283,00	0,00	0,00	0,00	34.283,00	0,51	0,51
40.026,92	25.240,66	0,00	0,00	65.267,58	186.016,37	173.071,12
144.687,70	51.947,16	-25.121,65	0,00	171.513,21	221.805,12	248.640,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.789.896,49	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.160,55	173.178,44
33.621.769,95	1.589.574,06	-745.662,33	0,00	34.465.681,68	66.090.725,71	60.959.992,20

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.729.862,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.418,90	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.067,01
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	1.794.010,91	50.797,01
33.690.940,98	1.611.264,51	-745.662,33	0,00	34.556.543,16	68.020.645,03	61.160.108,05

In den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen in Höhe von € 0,00 (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 € 17.650.362,05 (i.V. € 17.095.754,84)
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 10.817.040,72 (i.V. € 11.637.023,52)
- 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 2019 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2019	insgesamt	Restlaufzeit				Sicherheit	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherheit ¹⁾
	1-5 Jahre			über 5 Jahre	€		
gegenüber Kreditinstituten	38.820.121,52	1.289.187,06	37.530.934,46	4.248.799,15	33.282.135,31	38.820.121,52	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	11.442.974,78	345.439,64	11.097.535,14	1.465.898,80	9.631.636,34	625.934,06	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.487.831,31	3.487.831,31	-	-	-	-	-
aus Vermietung	259.099,74	259.099,74	-	-	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	1.109.120,14	1.109.120,14	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	-	-	-	-	-
Gesamtbetrag 31.12.2019	55.119.147,49	6.490.677,89	48.628.469,60	5.714.697,95	42.913.771,65	39.446.055,58	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht, Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

Verbindlichkeiten 2018	insgesamt	Restlaufzeit				Sicherung	
	€	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
				1-5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€	€	€	€
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



IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Es sind außerordentliche Erträge in Höhe von T€ 705 durch Buchgewinne aus Anlageverkäufen bilanziert. Außerordentliche Aufwendungen nach § 285 Nr. 31 HGB sind nicht 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, sodass ein gezeichnetes Kapital in Höhe von € 3.989.200,00 ausgewiesen wird.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Am 31. Dezember 2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen von insgesamt € 2.111.784,26. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für elf Kfz mit Laufzeiten über jeweils ein - vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 61.226,69. Ein Mietvertrag für den Regiebetrieb läuft zum 28.02.2020 aus und weist eine Verpflichtung in Höhe von € 1.481,62 auf. Insgesamt drei neue Mietverträge für den Regiebetrieb wurden geschlossen. Zwei Mietverträge in Höhe von insgesamt € 1.474,00 monatlich wurden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Ein Mietvertrag mit einer Verpflichtung in Höhe von € 10.311,35, der bis zum 31.07.2020 läuft und sich jährlich verlängert, wenn er nicht drei Monate vorher gekündigt wird. Weiterhin besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 262.051,20. Ein Vertrag für die Anmietung von Druckgeräten besteht für vier Jahre und weist eine Verpflichtung von € 6.647,34 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 € 4.783,49 auf.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2019 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.591.133,32 (Vorjahr € 1.550.536,62) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 8.107,27 (Vorjahr € 7.627,27) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 23.185,00. .

BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der IGW-Spezialimmobilien GmbH, Iserlohn. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 25. Daneben wurde in das Eigenkapital der Tochtergesellschaft eine weitere Barzuwendung von T€ 500 (Kapitalrücklage) geleistet. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, die Vermietung und Verpachtung sowie der Verkauf von Liegenschaften auf dem Stadtgebiet Iserlohn, welche der Stadt- bzw. Stadteilentwicklung dienlich sind (Schlüsselimmobilien).

Die Tochtergesellschaft hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 1 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2018 beträgt T€ 23. Für 2019 lag der Jahresabschluss zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vor.

Zum 1. Januar 2019 hat die Gesellschaft 100 % des Stammkapitals in Höhe von T€ 800 der STADTprojekt GmbH, Iserlohn (vormals: S-PROBIS Sparkassen-Projektbeteiligungen Iserlohn GmbH, Iserlohn), erworben. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme von immobiliennahen Dienstleistungen für Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaften, sowie auch für andere Dritte, soweit dies für die Gesellschafterin und für die Stadt Iserlohn bedeutsam ist.

Die Tochtergesellschaft hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von T€ 133 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2019 beträgt T€ 953.

NACHTRAGSBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der IGW zu rechnen.

MITTELBARE PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

- **Leistungen:** Laufende Rentenzahlungen als Zusatzversorgung zur Sozialversicherungsrente durch die VBL.
- **Beitragssätze:** 6,45 % (vom Arbeitnehmer zusätzlich zu tragende 1,81 %) der beitragspflichtigen Entgelte zuzüglich Pauschal- bzw. Individualsteuer sowie (zur Deckung von Altzusagen) vorläufig.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** € 1.574.932,49 (2019).

ÜBRIGE ANGABEN

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 20.000,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 181.461,29 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

BETRIEBSORGANISATION

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

Einsatzort	(Berufs-)bezeichnung	Anzahl Mitarbeiter	
		Gesamt	davon Teilzeit
Geschäftsstelle	Prokurist	1	-
	Allgemeine Verwaltung, Sekretariat, Versicherungen, Marketing	5	3
	Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	6	-
	Stadtentwicklung	4	2
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	6	2
	Auszubildende	1	-
		23	7

Regiebetrieb	Gärtner	6	-
	Maler	4	-
	Elektriker	1	-
		34	7

Zusätzlich	Aufsicht IGW-Waschhaus	2	1
	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	-	8



ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

Aufsichtsrat:

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

(Vorsitzender)

Volker Keitmann
Bankkaufmann
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

(stv. Vorsitzender)

Frieder Altrogge
Bauassessor
S-PROBIS Sparkassen-Projektentwicklungen Iserlohn
bis 06.02.2019

Thomas Bickert
Angestellter
bis 09.07.2019

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

Gert Heutelbeck
Kaufmann
Heutelbeck & Uerpmann, Heutelbeck AG

Manuel Huff
Fraktionsgeschäftsführer
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

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

Manfred Schäfer
Vorstand der Sparkasse Iserlohn
ab 06.02.2019

Sabine Stake
Sekretärin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 09.07.2019

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

Iserlohn, den 04. Mai 2020

IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Pestl

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop at the top and several smaller loops and strokes below it.

