

GESCHÄFTSBERICHT 2020

129. Geschäftsjahr





LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 129. Geschäftsbericht der IGW – Iserlochner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. 129 Jahre Firmengeschichte liegen nun mit vielen Höhen und Tiefen hinter uns. Dabei hat die IGW immer vor großen Herausforderungen gestanden, da insbesondere in den Gründerjahren und in der Nachkriegszeit, als schnell kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden musste, die zu erzielenden Mieten häufig nicht ausreichten, um eine nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes zu gewährleisten. Während der beiden Weltkriege kam das Geschäft der IGW fast vollständig zum Erliegen. In den letzten Jahren waren dann die Folgen zunächst der Finanzkrise, der Eurokrise und der Flüchtlingskrise prägend für unser Unternehmen. Als dann in den ersten Monaten des Jahres 2020 die Coronakrise weltweit ihren Schrecken entfaltete, war neben den drängenden gesundheitlichen Fragestellungen, die uns bis heute und auch in Zukunft beschäftigen werden, auch eine wichtige Frage, wie sich diese internationale Krise auf unser Unternehmen auswirken würde. Lange Zeit waren wichtige Fragen auf nationaler und

Länderebene nicht geklärt. Zum Teil gab es widersprüchliche Aussagen und die Entwicklung der Fallzahlen im Sommer vermitteln ein trügerisches Bild, so dass die zweite Welle wieder ungehindert in unserem Land wüten konnte. Die IGW hat sehr schnell reagiert und insbesondere dem Schutz von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Mieterinnen und Mietern dabei höchste Priorität eingeräumt. Neben vielen Einzelmaßnahmen ist die Geschäftsstelle seit März 2020 geschlossen, allen Mitarbeitenden sind MobileOffice-Angebote unterbreitet worden und es gelten strenge Vorschriften für das Nutzen von Aufzügen in Mehrfamilienhäusern und Kontaktbeschränkungen unter den Mitarbeitenden. Es gilt deshalb bereits an dieser Stelle mein ausdrücklicher Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die seit Beginn der Pandemie die eingeführten Maßnahmen mittragen und bereitwillig umsetzen. Nur gemeinsam können wir diese Pandemie in die Knie zwingen.

Zu Beginn der Pandemie stand zudem die Befürchtung im Raum, dass die IGW erhebliche Umsatzeinbußen zu erleiden

hat, da Mieterinnen und Mieter unverschuldet in existenzielle Not geraten und die Miete nicht mehr aufbringen können. Diese Befürchtung hat sich jedoch nicht bewahrheitet, da die Politik sehr schnell entsprechende Unterstützungsangebote verabschiedet hatte. Eine weitere Sorge betraf unsere laufenden Baustellen. Auch während des ersten Lockdowns liefen alle Baustellen mit entsprechenden Hygienekonzepten weiter, ohne dass es zu nennenswerten Ausfällen gekommen wären. Ein anderes Problem hat sich erst im Laufe des Jahres 2020 eingestellt. Durch den Zusammenbruch von Lieferketten sind weltweit erhebliche Probleme bei den Rohstofflieferungen eingetreten, die sich auch in den Folgejahren bei gleichzeitig vorhandener Nachfrage nicht schnell auflösen werden und zu massiven Preissteigerungen insbesondere im Baubereich führen werden. Diese Entwicklung gilt es weiter genau zu beobachten und jede Investitionsentscheidung auf den richtigen Zeitpunkt hin genau zu untersuchen.

Bilanziell unterscheidet sich der Jahresabschluss der IGW im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Corona nicht nennenswert von denen anderer Jahre. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Überschuss in Höhe von 240 T€, was einem zufriedenstellenden Ergebnis entspricht. Viele der Leistungsindikatoren, wie der Cashflow, bewegen sich in die richtige Richtung. Einzig die Entwicklung der Eigenkapitalquote bedarf besonderer Aufmerksamkeit und ist

Ergebnis der umfangreichen Investitionstätigkeiten der IGW im letzten Jahrzehnt.

Baulich war das letzte Jahr durch die Fertigstellung der ersten Maßnahme im Bereich des Zeughauses/Fritz-Kühn-Platz geprägt. Zum 08.08.2020 konnte die Gastronomie „Schnöggel“ eröffnet werden, die trotz der massiven Einschnitte durch die Pandemie viele Kunden und Fans gewinnen konnte.



Dieses Projekt dient der Beschäftigungsförderung, da 15 Menschen dort eine neue Chance auf dem Arbeitsmarkt erhalten und von der Iserlohner Gesellschaft für Beschäftigungsförderung (Tochterunternehmen der AWO) angeleitet werden. Wir hoffen gemeinsam mit dem Betreiber, dass viele gemeinsame Jahre einer positiven Entwicklung vor uns liegen. Weiterhin konnten mit dem Hansahaus (Umbau zu einer Verwaltungsstelle der Stadt Iserlohn) und mit der Servicewohnanlage in Kalthof zwei Großprojekte ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden. In Kalthof sind dabei 35 Wohnungen, ein Servicebüro, eine dreizügige Kita, eine Physiopraxis und eine Ergotherapiepraxis entstanden. Daneben gab es auch eine Vielzahl von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Dabei konnte z. B. die Sparkassengeschäftsstelle kurz nach ihrem Erwerb zu einer Mieteinheit für einen

Pflegedienst und das Objekt Am Bilstein in einem Gemeinschaftsprojekt mit dem Verein Lebenswert zu einem Ausbildungshaus umgebaut werden.

Im Personalbereich der IGW hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr nur geringfügige Veränderungen gegeben.

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. Die STADTprojekt GmbH, die sich im Erschließungsträgergeschäft betätigt, hat in 2020 den Standort Hänsel-Textil (Teutoburger Straße) erworben und den Rückbau der aufstehenden Gebäude durchgeführt. Dort wird ein neues Stadtquartier entstehen, in dem auch die IGW ab 2021 investieren wird. Darüber hinaus konnten die Grundstücke am Standort Gennaer Feld verkauft werden.



Gleichfalls sehr positiv entwickelte sich auch das 2. Geschäftsjahr der neu gegründeten Tochtergesellschaft IGW-Spezialimmobilien GmbH, die nach 2019 auch in 2020 mit einem positiven Jahresergebnis abschließen wird. Zum Ende des Geschäftsjahres konnten bereits 70% der Immobilie Kissing und Möllmann vermietet werden.

Damit tragen beide Tochtergesellschaften mit zur Diversifizierung der Tätigkeitsbereiche der IGW bei und helfen, die wirtschaftlichen Herausforderungen im Unternehmensverbund positiv zu gestalten. 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 2020 wieder die Treue gehalten oder sich für eine Wohnung bei der IGW entschieden haben.

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

(IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH)
im Mai 2021





JAHRESABSCHLUSS 2020

INHALTSANGABE

LAGEBERICHT

I.	Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
II.	Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
III.	Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	16
IV.	Der Wohnungsmarkt in Iserlohn	19
V.	Geschäftstätigkeit der IGW	22
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	29
XIII.	Finanzielle Leistungsindikatoren	29
XIV.	Zweckerreichung nach § 108 der Gemeindeordnung NRW	30
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 2020 auf Grund der seit Anfang des Jahres weltweit herrschenden Covid19-Pandemie stark eingebrochen. Nach einer ununterbrochenen zehnjährigen Phase des Wirtschaftswachstums (2009 bis 2019) ist die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr in eine Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2020 um -5,0 % gesunken. Die Einschränkungen des gesellschaftlichen Lebens und der Wirtschaft als Reaktion auf die Pandemie belastet nahezu alle Wirtschaftsbereiche. Die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) sowie im Dienstleistungsbereich sind um -9,7 % bzw. -9,9 % im Vergleich zum Jahr 2019 eingebrochen.¹

Gleichzeitig gab es einen starken Rückgang der Güternachfrage aus dem In- und Ausland. Die Exporte und Importe sind 2020 insgesamt um -9,9 % bzw. -8,6 % eingebrochen.

Ein Anstieg der staatlichen Konsumausgaben im Jahr 2020 von +3,4 % konnte zwar die Nachfragesituation im Inland zum Teil stabilisieren. Die privaten Konsumausgaben sind jedoch dessen ungeachtet – für Deutschland historisch – um -6,0 % gesunken. Daneben sind die Bruttoanlageinvestitionen, die in den vergangenen Jahren wesentlich zum konjunkturellen Wachstum beigetragen haben, um -3,5 % zurückgegangen. Eine gegenläufige Entwicklung war jedoch im Baugewerbe zu beobachten: die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg 2020 bei den Bauinvestitionen – im Gegensatz zu den Ausrüstungsinvestitionen (-12,5 %) – um +1,5 %. Die Pandemie ging jedoch auch an der Bauwirtschaft nicht spurlos vorbei. Die Wachstumsrate bei den Bauinvestitionen ist 2020 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen, 2019 waren es noch +3,8 %.²

Bruttoinlandsprodukt - Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2018	2019	2020
Bruttoinlandsprodukt	1,3	0,6	-5,0
Private Konsumausgaben	1,5	1,6	-6,0
Konsumausgaben des Staates	1,2	2,7	3,4
Bauinvestitionen	2,6	3,8	1,5
Ausrüstungsinvestitionen	4,4	0,5	-12,5

Tabelle 1: Veränderung des BIP und einzelner Verwendungskomponenten (preisbereinigt) im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt 2021: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2021)

ARBEITSMARKT

Durch die Pandemie wurde auch die seit 14 Jahren anhaltende positive Entwicklung der Erwerbstätigenzahl beendet. Laut dem Statistischen Bundesamt waren 2020 rund 44,8 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Dies entspricht einem Rückgang der Erwerbstätigenpersonen im Vergleich zu 2019 um -1,1 %. Im letzten

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2021: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2021

² Ebenda

Jahr gab es noch ein Plus an Erwerbstätigenpersonen von 0,9 %. Das Statistische Bundesamt nimmt jedoch an, dass auch ohne die Pandemie die Steigerung der Erwerbstätigenzahlen bald zu einem Ende gelangt wäre. Denn die Steigerungsrate ist seit einigen Jahren bereits rückläufig, aufgrund des demographischen Wandels und der zuletzt abschwächenden Zuwanderung aus dem Ausland. Die Pandemie hat diesen Trend in diesem Jahr stark beschleunigt. Vor diesem Hintergrund und trotz Kurzarbeit ist auch die Zahl der Erwerbslosen im Jahr 2020 stark angestiegen – im Durchschnitt um +34,5%. Auf Basis der Arbeitskräfteerhebung in Deutschland stieg die Zahl der Erwerbslosen 2020 um 42.000 Personen auf insgesamt 1,85 Mio. Die bereinigte Erwerbslosenquote lag damit 2020 bei 4,0 % (2019 = 3,0%).³

KAPITALMARKT

Die Deutsche Bundesbank hat die Effektivzinssätze für Kredite bis bzw. über 1 Mio. Euro an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften zwischen Ende 2019 und Ende 2020 erneut verändert (siehe Tabelle 2). Die Zinssätze für Kredite bis 1 Mio. Euro mit einer kurzfristigen (bis zu 1 Jahr) und langfristigen (über 5 Jahre) Laufzeit sind spürbar angestiegen. Dagegen ist der Zinssatz für Kredite (bis 1 Mio. Euro) mit einer Laufzeit von 1 bis 5 Jahre – erstmals seit Ende 2018 – wieder gesunken. Eine dynamische Entwicklung war ebenfalls bei den Effektivzinssätzen für Kredite über 1 Mio. Euro zu beobachten. Die Zinssätze mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr stiegen erneut an. Die Zinssätze für Kredite mit einer Laufzeit von 1 bis 5 Jahren blieben dagegen konstant. Kredite mit einer Laufzeit von über 5 Jahren sanken wiederum deutlich.⁴

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2019-12	2020-12	+/-	2019-12	2020-12	+/-	2019-12	2020-12	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	1,45	1,56	0,11	2,40	2,31	-0,09	1,45	1,56	0,11
> 1 Mio. Euro	1,15	1,23	0,08	1,36	1,36	0,00	1,18	1,11	-0,07

Tabelle 2: Effektivzinssätze für Kredite (Quelle: Eigene Darstellungen nach VdW Rheinland Westfalen 2021: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S. 6 und Deutsche Bundesbank 2021: Zinssätze und Rendite, Onlinezugriff am 01.03.2021)

IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen konnten auch im Jahr 2020 erneut deutlich gesteigert werden. Nach letzten Schätzungen wurden im Jahr 2020 in Deutschland insgesamt 374.000 und damit rund 3,7 % mehr Baugenehmigungen in neuen und bestehenden Gebäuden erteilt. Damit befinden sich die Genehmigungszahlen im Jahr 2020, im längeren Zeitvergleich (2014 bis 2020), auf dem zweithöchsten Niveau.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2021: Pressemitteilung Nr. 001 vom 04.01.2021

⁴ Vgl. Deutsche Bundesbank 2021: Zinssätze und Renditen, Onlinezugriff am 01.03.2021

Einzig im Jahr 2016 wurden geringfügig mehr Genehmigungen erteilt. Im Jahr 2020 hat erneut der Neubau zu der insgesamt hohen Zahl an Wohnungsbaugenehmigungen beigetragen. Es wurden 313.000 Baugenehmigungen für Wohneinheiten in neu errichteten Gebäuden ausgesprochen. Besonders im Segment der neu errichteten Mehrfamilienhäuser (hierbei insb. Mietwohnungen) sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser gab es deutliche Steigerungsraten von +3,5 % bzw. +5,2 %.⁵

Die Zahl der Baufertigstellung hat auch im Jahr 2020 wieder die Marke von 300.000 Wohnungen überspringen können. Der seit langem bestehende Bauüberhang (die Fertigstellungen liegen unter den Genehmigungen) konnte jedoch dadurch auch im Jahr 2020 nicht abgebaut werden. Insgesamt konnten jedoch im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 insgesamt rd. 2,1 % mehr Wohneinheiten baulich fertiggestellt werden.⁶

Der Bedarf nach Wohnraum ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Wachsende und schrumpfende Wohnungsmärkte bestehen nebeneinander. Die übergeordneten Herausforderungen - neben einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage - bestehen vor allem in Barrierefreiheit und energetischen Anforderungen mit Blick auf den Klimawandel.⁷

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERBRAUCHERPREISE

Der Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltung in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2020 mit 105,8 (2015 = 100) bei +0,5 %. Damit befand sich die Inflation deutlich unter der Steigerungsrate des Vorjahres (2019 +1,4 %). Eine solch niedrige Teuerungsrate gab es zuletzt im Jahr der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 (2009 = +0,3 %). Diese Entwicklung lässt sich zu einem großen Teil auf die Entscheidung der Bundesregierung zurückführen, die Mehrwertsteuersätze temporär (vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020) von 19 % auf 16 % bzw. von 7 % auf 5 % zu senken.⁸

Diese Maßnahme hat sich jedoch nicht nur auf die Entwicklung der Verbraucherpreise ausgewirkt, sondern ebenfalls auf einzelne Gütergruppen. Die Preise für Energieprodukte sank insgesamt deutlich um -4,8 %. Im Jahr zuvor (2019) gab es bei dieser Gütergruppe dagegen noch einen Preisanstieg um +1,4 %. Zwar stieg der Preis für Strom 2020 um +3,0 % deutlich an, dagegen gab es einen sehr starken Preisrückgang bei Mineralölprodukten, wie leichtes Heizöl: -25,9 % und Kraftstoffe: -9,9 %.⁹

⁵ Vgl. GdW 2021: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021: S.10 f.

⁶ Vgl. GdW 2021: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021: S.12 f.

⁷ Ebenda

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt 2021: Pressemitteilung Nr. 025 vom 19.01.2021

⁹ Ebenda

Laut dem VdW-Bericht „Informationen zu den gesamtwirtschaftlichen Lagen und zur Branchenentwicklung 2021“ sind im Jahr 2019 bundesweit die Mieten im Bestand um durchschnittlich 1,4 % und damit etwas langsamer als im Vorjahr angestiegen (2018 = 1,6 %). Ein ähnliches Bild zeichnen die Neu- und Wiedervermietungsrenten aus. Diese stiegen deutschlandweit um 4,2 % auf eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 8,76 EUR/m² (2018: +5,2 %, 8,41 EUR/m²). Damit sind die Mieten auch in 2019 wieder deutlich angestiegen, jedoch ist ein Abschwächen der Steigerungsrate zu erkennen. Für das Pandemie-Jahr 2020 liegen hierzu noch keine Zahlen vor.¹⁰

Die Durchschnittsmieten bei den Unternehmen des GdW-Verbandes betrugen 2019 im Schnitt rd. 6,86 EUR/m² nettokalt. Damit lag der Mietpreis bei den Wohnungen der GdW-Unternehmen rd. 17 % unterhalb des bundesweiten Durchschnitts in Deutschland (7,04 EUR/m²), trotz einer erneuten Mietpreissteigerung von 2,4 %.¹¹

ZINSENTWICKLUNG

Im Jahr 2020 hat der EZB-Rat keine Anpassung der Zinssätze für Spitzenrefinanzierungsfazilität und für Hauptfinanzierungsgeschäfte beschlossen. Diese befinden sich seit März 2016 unverändert bei 0,25 % bzw. 0,00 %. Der Zinssatz für Einlagefazilitäten befindet sich seit September 2019 unverändert bei -0,40 %. Auch im Jahr 2020 bestanden starke Anreize zur Wohneigentumsbildung oder den Kauf von Immobilien zur Kapitalanlage auf Grund des weiter anhaltenden sehr niedrigen Zinsniveaus auf Sparguthaben oder für Baudarlehen.

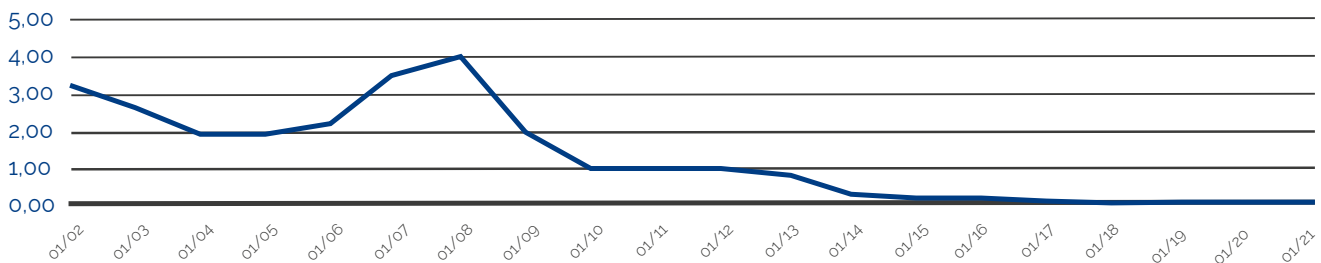


Abbildung 1: Entwicklung des Leitzinses (Hauptrefinanzierungsfazilität) der Europäischen Zentralbank 1999 bis 2020 (Quelle: Eigene Darstellung nach Deutscher Bundesbank 2021: EZB-Zinssätze; Onlinezugriffe am 24.03.2021)

BAUKOSTEN

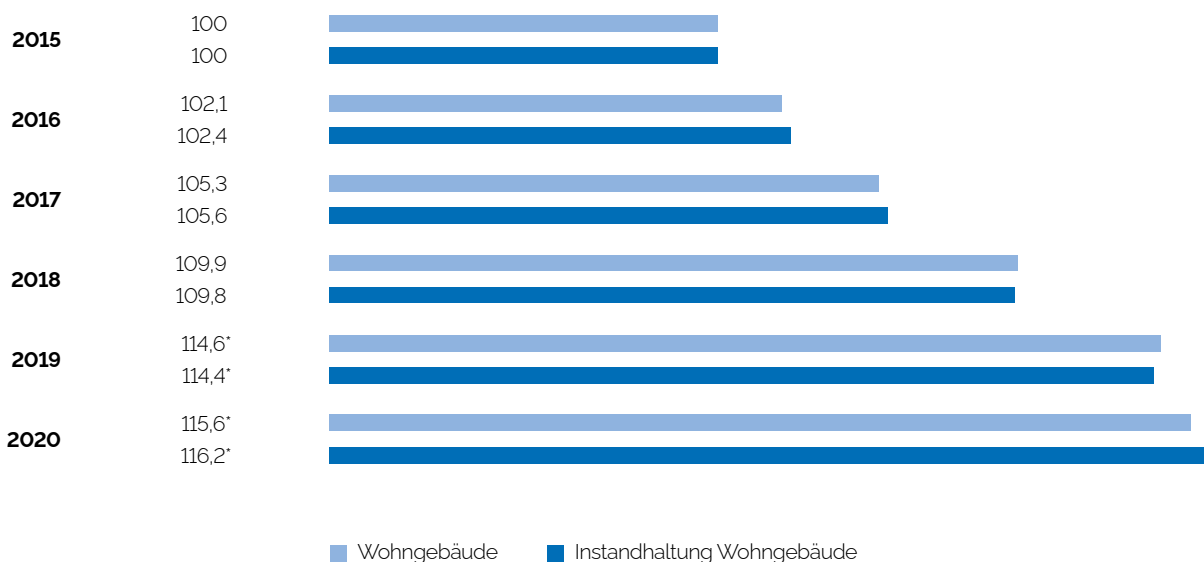
Die von der Bundesregierung beschlossene Mehrwertsteuersenkung hat sich 2020 in besonderem Maße auf die Baukosten ausgewirkt. Diese sind im November erstmals seit dem Jahr 2002 im Vorjahresvergleich gesunken. Im November lag der Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude bei 115,6 (2015 = 100) und somit rd. -0,1 % unter dem Indexwert des Vorjahresmonats (2019 = 115,7). Laut dem Statistischen Bundesamt wären die Baupreise ohne die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020 rechnerisch jedoch weiter angestiegen. Denn bei der

¹⁰ Vgl. VdW Rheinland Westfalen 2021: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021; S. 8

¹¹ Ebenda

¹² Vgl. Deutsche Bundesbank 2021: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 09.03.2021

Betrachtung der Baupreise ohne die Mehrwertsteuer, die automatisch auf Bauleistungen berechnet wird, stiegen die Baupreise insgesamt im Jahr 2020 um +2,5 %. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen gegenüber dem Vorjahr weiter an.¹³



*Vorläufiges Ergebnis (November 2020)

Abbildung 2: Entwicklung des Baukostenindex für Wohngebäude 2015-2020 (Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2021: Pressemitteilung Nr. 008 vom 08.01.2021)

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen hat sich im Corona-Jahr 2020 nicht grundlegend geändert. Nach wie vor sind die Wohnungsmärkte der wirtschaftlich prosperierenden Regionen und Großstädte, aufgrund hoher Mietpreise und einer geringen Zahl an günstigen Wohnungen für wohnraum-suchende Haushalte, angespannt. Gleichzeitig ist die Lage auf den Wohnungsmärkten der ländlich geprägten Kreise und strukturschwachen Regionen durch hohen Wohnungsleerstand und günstige Mieten entspannt.¹⁴

Laut der NRW.BANK lässt sich jedoch noch keine abschließende Einschätzung über die Wohnungsmarktsituation im Jahr 2020 in NRW treffen. Eine aktuell noch unvollständige Datenlage machen die Folgen der Corona-Pandemie auf die Wohnungsmärkte noch nicht sichtbar. Alle Frühindikatoren aus dem Jahr 2020 weisen jedoch darauf hin, dass sich trotz der Einschränkungen des Sozial- und Wirtschaftslebens die Wohnungsbaukonjunktur nicht eingetrübt hat. Auf mittlere und lange Sicht geht die NRW.BANK jedoch davon aus, dass die Folgen

¹³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2021: Pressemitteilung Nr. 008 vom 08.01.2021

¹⁴ Vgl. NRW.BANK 2020: Wohnungsmarktbericht 2020; S. 10

von Betriebsschließungen, Kurzarbeit und Umsatz- und Einkommenseinbußen für Unternehmen und Haushalte sowie steigende Arbeitslosenzahlen sich auch auf die Baukonjunktur und Wohnungswirtschaft auswirken wird.¹⁵

Die Experten der NRW.BANK prognostizieren, dass der Nachfragedruck auf das preisgünstige und öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment stark zugenommen hat. Die Corona-Krise hat bei einer Vielzahl von Haushalten zu langanhaltenden Einkommenseinbußen, zum Aufbrauchen ihrer finanziellen Rücklagen und dadurch zu einer Überlastung bei den Wohnkosten geführt. Daneben prognostiziert die NRW.BANK eine Veränderung der qualitativen Nachfrage am Wohnungsmarkt. Durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens, Home-Office und Home-School-

ling wird die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach Wohnraum mit zusätzlichem Arbeitszimmer, Garten oder Balkon zunehmen. Ebenso steigen die Anforderungen an die Telekommunikationsinfrastruktur / Internetanbindung und sind ein wichtiges Merkmal bei der Wohnraumwahl.¹⁷ Gleichzeitig besteht laut dem NRW.BANK-Wohnungs- marktbericht 2020 Grund zu der Annahme, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt 2020 etwas nachgelassen hat. Grund dafür ist, dass die Zuwanderung aus der EU bzw. EU-Ausland, die die Wohnraumnachfrage in den letzten Jahren stark beeinflusst hat, auf Grund der Grenz- schließungen in den Monaten März und April deutlich zurückgegangen ist. Gleichzeitig ist die Binnenwanderung in der ersten Jahreshälfte auf Grund des Lockdowns auch schätzungsweise rd. 20 % bis 30 % gesunken.¹⁸

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN

Im Jahr 2020 wurden in NRW (nach vorläufigem Ergebnis) rd. 7,6% mehr Baugenehmigungen ausgesprochen als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden 61.592 neue Wohnungsbaugenehmigungen erteilt; das waren im Vergleich zum Vorjahr 4.339 mehr Wohneinheiten. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im Jahr 2020 in neuen Wohngebäuden mit +8 % um insgesamt 61.592 Wohnungen besonders stark an. Im Vergleich dazu fiel der Anstieg in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäude, mit +4,32 % um insgesamt 7.096 Wohnungen, deutlich geringer aus.¹⁹

Besonders das Ergebnis im Wohnungsneubau hat zu der starken Steigerung im Vergleich zum Vorjahr beitragen können. In neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern (mit drei oder mehr Wohnungen) wurden +9,9% mehr Einheiten genehmigt (2020 = 36.847, 2019 = 32.407). Bei den Baugenehmigungen für Zweifamilienhäusern gab es ebenfalls eine recht hohe Steigerung von +8,3 % (2020 = 3.876 WE, 2019 = 3.580).²⁰ Mehr als ein Drittel der Wohnungen wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 in den kreisfreien Städten genehmigt (34,1 %). Zwei Drittel der Wohnungen werden dagegen in den Kreisen und kreisangehörigen Kommunen entstehen (65,9 %).²¹

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine Daten zu den Baufertigstellungen aus dem Jahr 2020 vor. Aus diesem Grund können hier keine Angaben zu der Entwicklung der Baufertigstellungen in NRW dargestellt werden.

¹⁵ Vgl. Ebenda; S. 6 ff.

¹⁶ Ebenda

¹⁷ Ebenda

¹⁸ Ebenda

¹⁹ Vgl. IT. NRW 2020: Pressemitteilung (96/21) vom 22.03.2021; S. 1

²⁰ Ebenda

²¹ Vgl. IT. NRW 2020: Pressemitteilung (370/20) vom 13.11.2020; S. 1

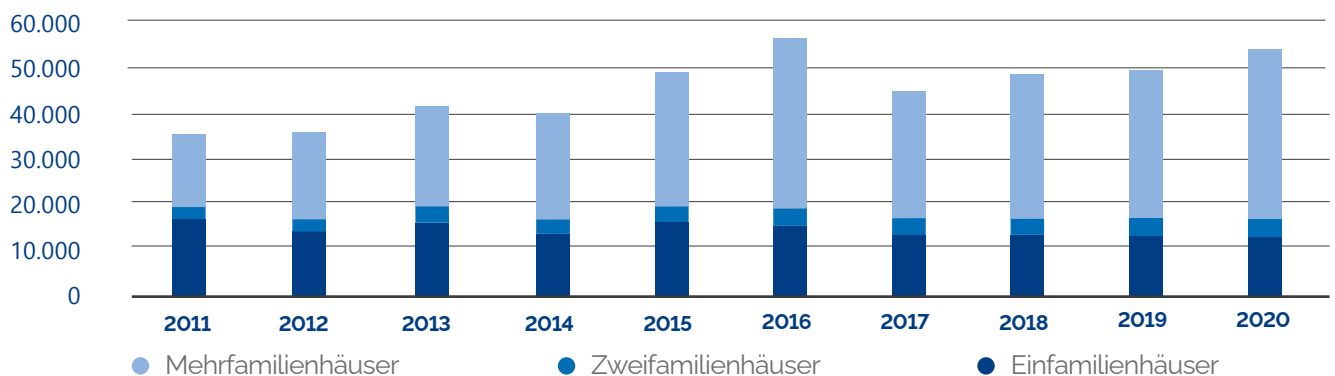


Abbildung 3: Erteilte Baugenehmigungen für den Neubau von Wohneinheiten in Wohngebäuden 2011-2020 in NRW (Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2021: Pressemitteilung (96/21) vom 22.03.2021)

Einer aktuellen Studie des Landesministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG NRW) aus dem Jahr 2020 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bis 2040 pro Jahr durchschnittlich 46.000 neue Wohnungen in NRW neu errichtet werden müssen, um die NRW-Haushalte angemessen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Die Zahlen der Baufertigstellungen der Jahre 2017 bis 2019 (2020 liegt noch nicht vor) verdeutlichen, dass dieses Ziel erreicht wurde (2017-2019 durchschnittlichen 46.000 p.a.). Die Studie verdeutlicht jedoch auch, dass auf Grund des stark angewachsenen Bauüberhangs in den letzten Jahren und der wachsenden Zahl an Haushalte, bis Mitte der 2020er, besonders in den wachsenden Regionen und Großstädten NRW, eine höhere Neubauleistung von jährlich 51.000 Wohneinheiten erforderlich sein wird.²²

GRUNDSTÜCKSMARKT

Der NRW Grundstücksmarktbericht 2020 ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht veröffentlicht. Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn haben sich die Entwicklungen der letzten Jahre trotz der Pandemie grundsätzlich fortgesetzt. In den Jahren 2019 und 2020 waren vor allem die folgenden Aspekte prägend für den Grundstücksmarkt.

Es besteht nach wie vor eine sehr hohe und weiter moderat steigende Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken. Regionale Unterschiede zwischen prosperierenden und stagnierenden Regionen sind auf den Wohnungsmärkten deutlich ablesbar. Der Geldumsatz stieg in 2019 (und aller Voraussicht auch 2020) weiter deutlich an, wohingegen die Zahl der Kauffälle geringfügig rückläufig war. Hierin zeigt sich das knapper werdende Angebot – eine Entwicklung, die auch 2020 nicht anders ausfällt.

²² Vgl. MHKBG 2020: Ergebnisbericht – Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen 2040; S. 6

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

Der Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Iserlohn lag zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor. Laut Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand ähnlich der Entwicklung der Vorjahre.

Die Anzahl der Kauffälle ist in den letzten Jahren in Iserlohn sehr stabil geblieben (siehe Abbildung 4). Der Geldumsatz bei diesen Kauffällen (ausgenommen Landwirtschaftliche Grundstücke) ist jedoch weiter steigend. Es zeigt sich, dass immer weniger unbebaute Grundstücke verkauft werden.²³

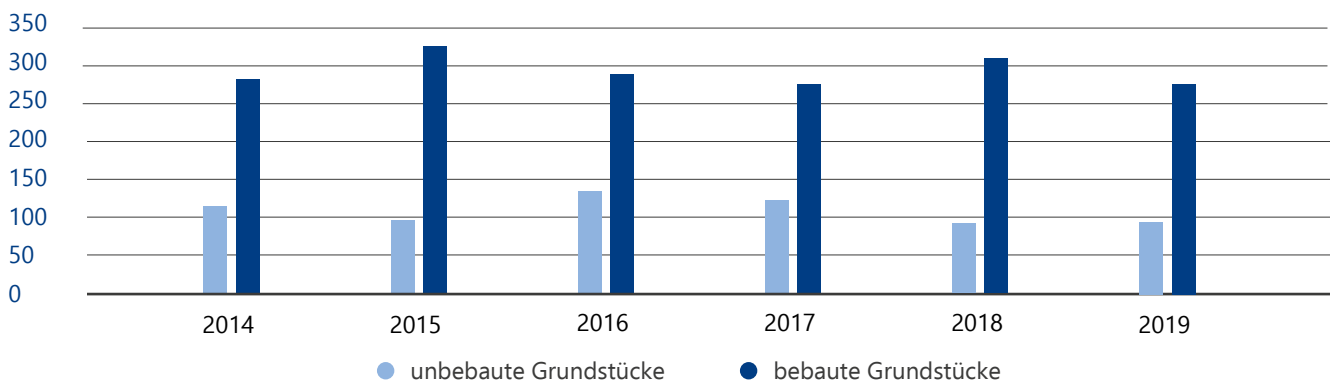


Abbildung 4: Kauffallzahlen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) differenziert nach Grundstückskategorien 2013-2019 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn 2020: S. 13)

Von den rd. 30 verkauften unbebauten Grundstücken wird der ganz überwiegende Teil für den individuellen Wohnungsbau verwendet (über 80%). Das gleiche Bild zeigt sich bei den Kauffällen von bebauten Grundstücken – auch hier dominiert der individuelle Wohnungsbau. Das Segment des Geschosswohnungsbaus spielt auf dem Grundstücksmarkt in Iserlohn dagegen schon seit Jahren nur eine untergeordnete Rolle.²⁴

Der durchschnittliche mittlere Wohnbauandwert betrug 2019, bei 27 in Iserlohn gehandelten Grundstücken, durchschnittlich 200 €/m². Dies bedeutete eine Steigerung um rd. +3 %. Die Preisspanne lag zwischen 180 €/m² und 240 €/m².²⁵ Auch hier sind laut Gutachterausschuss im Jahr 2020 nach derzeitigem Stand nur geringfügige Änderungen zu erwarten.

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

²⁴ Vgl. Ebenda; S. 26 f.

²⁵ Vgl. Ebenda; S. 11 ff.

MIETEN

Der NRW-weite Trend zum Anstieg der Mietpreise spiegelt sich auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Iserlohn wider. Die Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten, netto kalt) stiegen im Zeitraum 2016 bis 2019 um +2,5% an. Der Anstieg fiel im betrachteten Zeitraum jedoch deutlich geringer aus als noch in den beiden Jahren zuvor – 2017 und 2018 gab es noch einen deutlich stärkeren Anstieg um jeweils +4,7 %. Im Mittel lag der durchschnittliche Mietpreis bei Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen 2019 bei 5,91€/m². Ein Jahr zuvor lag das Mietpreisniveau im Bestand in Iserlohn durchschnittlich noch bei 5,76 €/m².

Der starke Anstieg der Preise im Mietwohnungsneubau hat sich auch im Jahr 2019 weiter fortgesetzt. Im Vergleich zu den Bestandsmieten verteuerten sich die Neubaumieten um 7,5 %. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis im Neubau lag 2019 bei 9,80€/m², zwei Jahre zuvor lag die Spanne der Neubaumietpreise noch bei 8,01 und 8,50 €/m². Insgesamt bewegt sich das Mietpreisniveau in Iserlohn im NRW-weiten Vergleich jedoch auf einem mittleren Niveau.²⁶

PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

Bis Ende 2019 unterlagen in Iserlohn insgesamt rd. 2.867 Wohnungen den Regularien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in NRW. Damit ist der Bestand Sozialwohnungen seit 2009 um rd. 8,4 % zurückgegangen.²⁷ Die NRW.BANK geht in einer Modellrechnung für die Stadt Iserlohn davon aus, dass der Bestand bis 2030 auf Grund des geringen Neubaus von öffentlich geförderten Wohnungen und dem Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich unter 2.000 Wohnungen zurückgehen wird.²⁸

BAUAKTIVITÄTEN

Die Bauaktivitäten am Iserlohner Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Baufertigstellung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen im Bestand sowie im Neubau ablesen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 147 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) fertiggestellt. Die Baufertigstellungen bewegen sich 2019 auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (2010 bis 2019) liegt bei rd. 44 Wohnungen. Im Vergleich zu den 2000er Jahren (2000 bis 2009) mit einer durchschnittlichen Baufertigstellung von rd. 99 Wohnungen pro Jahr ist das Neubauniveau hingegen gering.²⁹

Die Zahlen der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden konnte 2019 in Iserlohn mit 86 Wohneinheiten deutlich gesteigert werden. Im vergangenen Jahr wurde nur knapp die Hälfte an Wohnungen von der Stadt genehmigt (218 = 45). Die Anzahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2019 in Iserlohn somit um rd. 90 % gestiegen.³⁰

²⁶ Vgl. NRW.Bank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung NRW; Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2020; S. 6, 36 ff.

²⁷ Vgl. Ebenda; S. 5

²⁸ Vgl. Ebenda; S. 10

²⁹ Vgl. IT.NRW 2021: Stadt Iserlohn, Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 24.02.2021

³⁰ Vgl. IT.NRW 2021: Stadt Iserlohn, Baugenehmigungen Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäuden; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 24.02.2021

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Zum 31.12.2020 lebten insgesamt 93.876 Menschen in Iserlohn (gemeldete Personen nach Haupt- und Nebenwohnsitz).³¹ Die jährlich von der Statistikstelle der Stadt Iserlohn veröffentlichte Information zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2020 lag zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die grundlegenden Trends der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre nicht wesentlich geändert haben.

Die Bevölkerung ist im letzten Jahr weiter geschrumpft. Vergleicht man die Zahl der Einwohner zum Ende des Jahres 2019 (94.372 Einwohner) mit denen des Jahres 2020 wird ein Bevölkerungsverlust von - 496 Einwohner deutlich (siehe Abbildung 6). Es ist davon auszugehen, dass der Trend der demographisch bedingten Bevölkerungsentwicklung,³²

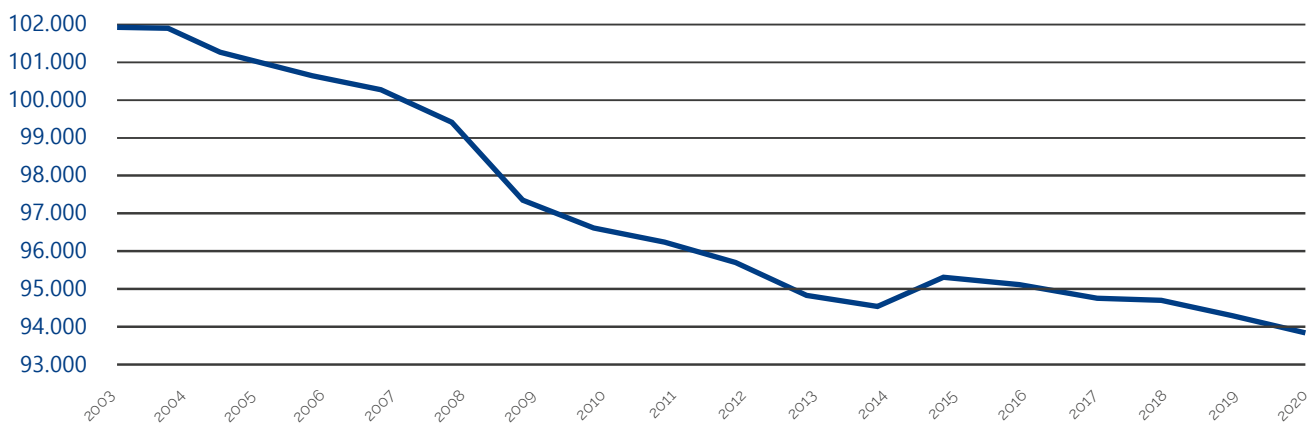


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2020, Onlinezugriff am 25.03.2021)

gemeint ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, im Jahr 2020 weiter anhält.

Das nachfolgende Diagramm (siehe Abbildung 7) verdeutlicht die Veränderung der Altersstruktur zwischen den Jahren 2007 und 2020. Es wird deutlich, dass die Altersgruppe der Einwohner über 65 Jahren weiter einen prozentual ansteigenden Anteil an der Stadtgesellschaft ausmacht. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen hat im Jahr 2020, nach vorläufigen Erkenntnissen, weiter um rd. +0,2 % zugenommen (2019 = 22,7 %). Die Altersgruppe der unter 17-Jährigen ist ebenfalls um rd. +0,1 % angestiegen auf 15,1 % (2019 = 15,0). Im längeren Zeitvergleich, ist jedoch deutlich zu erkennen, dass der Anteil der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen stärker zunimmt.³³

³¹ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2020; S. 2 f.

³² Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Informationen zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2019; S. 1 f.

³³ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2020; S. 6

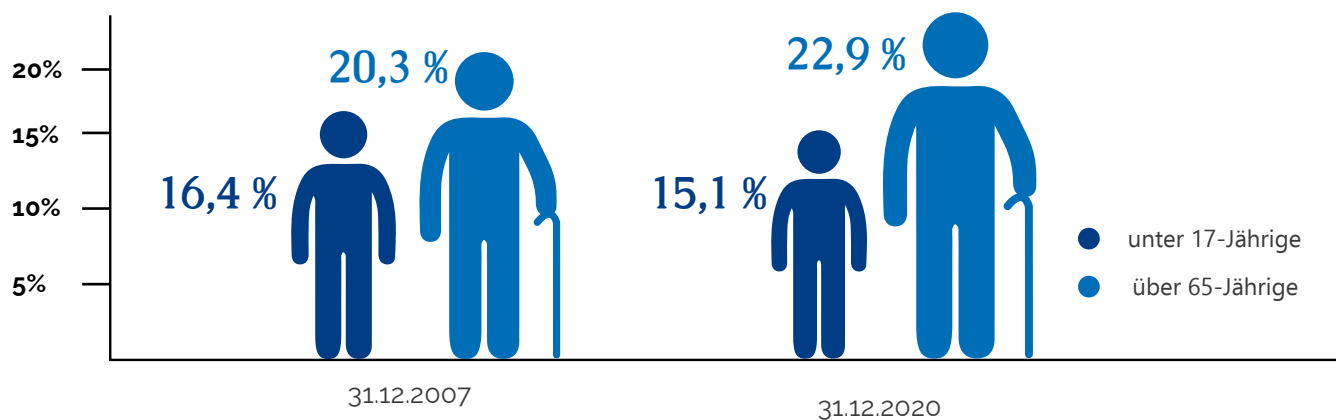


Abbildung 6: Altersstrukturvergleich in Iserlohn (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn Statistikstelle 2020: Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2020: S. 6 und nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2021: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2020, Onlinezugriff am 01.04.2021)

Die bereits aus dem Jahr 2014 stammende – aber dennoch aktuelle – Bevölkerungsprognose für die Stadt Iserlohn geht davon aus, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2029 unter die Marke von 90.000 Einwohnern fallen wird. Gleichzeitig wird der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen (über 65 Jahre) weiter ansteigen. Im schlechtesten Szenario wird bis 2029 ein Bevölkerungsverlust von – 11 % (auf 83.382 Einwohner) prognostiziert. Das beste Szenario geht davon aus, dass die Bevölkerung nur um rd. 3,9 % (auf 90.038 Einwohner) abnehmen wird.³⁴

Aus diesen prognostizierten Szenarien einer abnehmenden und älteren Iserlohner Stadtgesellschaft resultieren u.a. Veränderungen in der zukünftigen Wohnraumnachfrage und Haushaltsstruktur. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach kleinflächigem, barrierearmem sowie zentrumsnahem und bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigen wird. Daneben lässt sich für die Zukunft prognostizieren, dass auch günstige sowie großflächige Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern stärker auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt werden.

V. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER IGW

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes war im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederholt zentraler Schwerpunkt. Entsprechend wurden Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von T€ 6.964 (2019: T€ 5.398) vorgenommen. Dies entspricht 51,53 €/m².

Die Neubaumaßnahme „Kalthof“ an der Refflinger Straße mit 35 Wohnungen, einer Gemeinschaftsfläche, zwei Praxen, einer Gästewohnung und einer Kindertagesstätte wurde im Jahr 2020 fertiggestellt. Zum Bilanzstichtag sind Kosten inkl. Grundstückskosten in Höhe von T€ 8.783 angefallen.

³⁴ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2014: Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum 2014 bis 2029; S. 4

Restkosten sind bei der Neubaumaßnahme Gerichtstraße/Wallstraße in Höhe von T€ 23 entstanden.

Das Stadtentwicklungsprojekt Am Südengraben 12A und Am Zeughaus 14 mit drei Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und drei Stellplätzen wurde im Jahr 2020 fertiggestellt. Bilanziert sind zum Bilanzstichtag Kosten in Höhe von T€ 1.819.

Für die Umbaumaßnahme Hans-Böckler-Str. 25 zur Stadtverwaltung sind in 2020 Kosten in Höhe von T€ 1.852 angefallen und unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten bilanziert.

Im Bestandsobjekt Am Bilstein 17/Südengraben 4 wurde eine umfangreiche Sanierung mit vier Wohneinheiten, neuem Heizanschluss sowie Brandschutz und neuer Dachterrasse realisiert und zu Kosten von T€ 504 bilanziert.

Die beiden Stellplatzanlagen an der Bleichstraße und Wallstraße/Hans-Böckler-Straße wurden mit T€ 159 fertig gestellt und unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten erfasst.

Das Stadtentwicklungsprojekt Am Zeughaus 6 und 8 ist unter Anlagen im Bau mit Kosten in Höhe von T€ 68 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 Bauvorbereitungskosten mit Kosten in Höhe von T€ 232 erfasst.

Die Neubaumaßnahmen Hansaallee 1 – 3 und Teutoburger Straße Kita und Wohnen sind unter der Position Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 319 bilanziert.

Zwei Teilflächen an der Klopstockstraße und Hövelstraße inkl. Garage erzielten einen Buchgewinn von T€ 9.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Sparkassenzweigen Gerlinger Platz und Hellweg mit insgesamt vier Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, einer Garage und 9 Stellplätzen mit einem Volumen von T€ 551 erworben. In 2020 sind Restkosten für die Anschaffung in Höhe von T€ 37 angefallen.

Das 100%-ige Tochterunternehmen Stadtprojekt GmbH mit den Aufgabenschwerpunkten Erschließungsträgermaßnahmen und Projektentwicklung ist mit T€ 1.206 und das 100%-ige Tochterunternehmen IGW-Spezialimmobilien GmbH mit Ankaufkosten und einer Einlage in Höhe von T€ 528 bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2020 standen 193 Kündigungen 185 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote konnte mit 8,7% 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 2020 wieder wesentliche Unternehmensschwerpunkte. Durch Investitionen wird Beschäftigung in Iserlohn geschaffen und die kommunale Wohnungspolitik unterstützt.



VI. BAUTÄTIGKEIT/INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

INSTANDHALTUNG

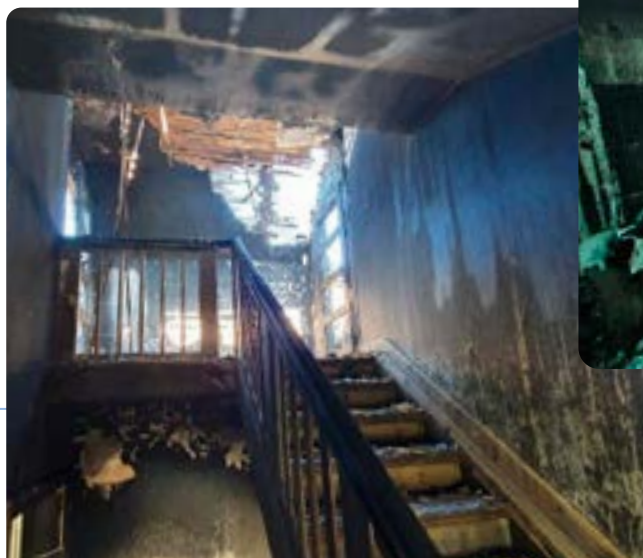
Zur Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes wurden in 2020 insgesamt T€ 2.857 (Vorjahr: T€ 3.602) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.373
abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand	-2
Eigenleistungen der Regiebetriebe und der technischen Verwaltung	1.048
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-562
	2.857

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

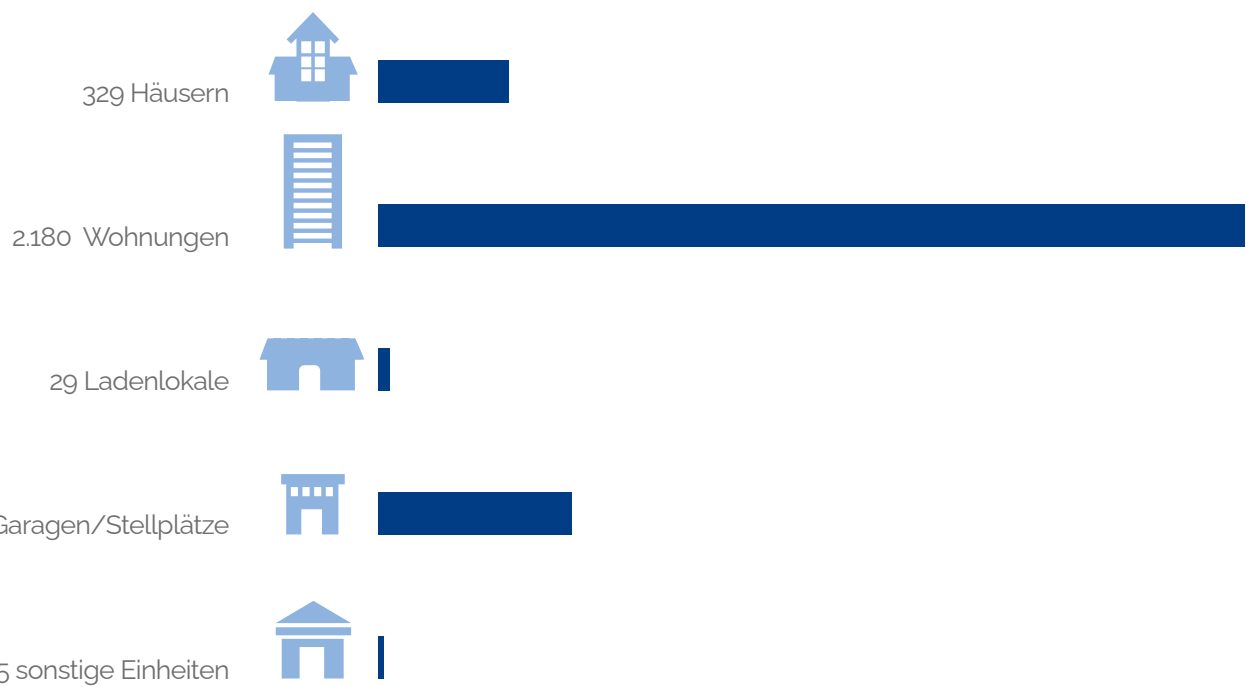
MODERNISIERUNG / NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Daneben wurden T€ 4.144 (i.V. T€ 1.796) für die Modernisierungsmaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassen die komplette Sanierung von Objekten, die Sanierung von Wohnungen, Brandschutzmaßnahmen und die Nachrüstung von Wohnraumbelüftung.



VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2020 einen Bestand von



mit einer Wohn- und Nutzfläche von 139.302,80 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€ 99 auf T€ 8.391 gestiegen (i.V. T€ 8.292). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neubaumaßnahme, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer **Durchschnittsmiete**

- bei **Altbauten** von € 4,68/m²/Monat (i.V. € 4,63/m²/Monat)
- bei **Neubauten** von € 5,35/m²/Monat (i.V. € 5,31/m²/Monat)

Die **Erlösschmälerungen** insgesamt betrugen T€ 652 (i.V. T€ 675) Davon entfallen auf Sollmieten T€ 456 (i.V. T€ 514) und auf Umlagen T€ 196 (i.V. T€ 161), das entspricht 5,5 % der Bruttoumsatzerlöse.

	T€	T€
Die Mietforderungen betrugen	55	
abzüglich aktivisch abgesetzte Wertberichtigung	-20	35

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 19 (i.V. T€ 21) abgeschrieben. Die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen betrugen T€ 6 (i.V. T€ 3). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betrugen T€ 18 (i.V. T€ 24).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2020 auf (Vorjahreszahlen in Klammern) 23 (25) Wohnungen, 4 (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	31/12/2020		31/12/2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
▣ Immaterielle Vermögensgegenstände	116	0,1	136	0,2	-20
▣ Sachanlagen	75.203	87,9	66.091	88,4	9.112
▣ Finanzanlagen	1.994	2,3	1.794	2,4	200
	77.313	90,3	68.021	91,0	9.292

Umlaufvermögen	T€		T€		T€
		%		%	
▣ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.288	3,8	3.305	4,4	-17
▣ Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	725	0,9	405	0,5	320
▣ Flüssige Mittel	4.245	5,0	3.053	4,1	1.192
	8.258	9,7	6.763	9,0	1.495
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	85.571	100,0	74.784	100,0	10.787

KAPITAL	31/12/2020		31/12/2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
▣ Gezeichnetes Kapital	3.989	4,7	3.989	5,3	0
▣ Gewinnrücklagen	15.160	17,7	14.979	20,0	181
▣ Jahresüberschuss	241	0,3	181	0,2	60
	19.390	22,7	19.149	25,5	241
Rückstellungen	106	0,1	99	0,1	7
Verbindlichkeiten	65.714	76,8	55.119	73,8	10.595
Rechnungsabgrenzungsposten	361	0,4	417	0,6	-56
Gesamtkapital	85.571	100,0	74.784	100,0	10.787

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2020 beträgt T€ 241.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2020 bzw. 2019 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	2020	2019
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1035	112
Dienstleistungstätigkeit	5	5
Sonstiger Geschäftsbereich	-787	-738
Finanzergebnis	103	101
Neutrales Ergebnis	-115	701
Jahresüberschuss	241	181

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 923 auf T€ 1.035 verbessert. Ursächlich sind im Wesentlichen die gesunkenen Instandhaltungskosten.

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

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

Das Finanzergebnis betrifft wie im Vorjahr im Wesentlichen die Dividende aus Beteiligungen.

Das negative Ergebnis des neutralen Bereichs resultiert hauptsächlich aus angefallenen Abrisskosten.

XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2020 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	77.313
und der lang-/mittelfristigen Passiva von	80.903
ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	3.590

Am 31. Dezember 2020 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der Cashflow beträgt T€ 1.915 (i.V. T€ 1.736).

XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	in	2020	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragssteuer}}{\text{Eigenkapital am 31.12}}$	%	1,26	0,9	2,0
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	1.915	1.736	1.760
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	10.835	7.262	6.213
Durchschnittliche Miete / Monat / m ²	$\frac{\text{Sollmiete : 12}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	5,17	4,94	4,72
Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	21,14	26,36	21,42
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Kündigungen}}{\text{Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12}}$	%	8,7	8,3	9,2
Fremdkapitalzinsen	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Sollmiete}}$	%	12,4	11,5	10,5

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.

Noch nicht hinreichend greifbar sind mögliche wirtschaftliche Risiken, die sich aus der weiterhin besorgniserregenden Corona Virus-Pandemie ergeben. Losgelöst von gesundheitlichen Gefahren stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Folgen. 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. Entscheidend für die Dimension der Auswirkungen wird sein, wie lang die Lockdown-Maßnahmen die wirtschaftlichen Aktivitäten anhalten und wie unmittelbar und mittelbar sich die damit verbundenen Folgen auf die Geschäftstätigkeit der Wohnungswirtschaft auswirken werden.

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

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

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

Die demografische Entwicklung wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Fluktuations- und Leerstandsquote haben. Aus der alternden und zugleich schrumpfenden Bevölkerungsanzahl entstehen neben den Risiken aber auch Chancen, die es zu nutzen gilt, zumal die Anzahl der Haushalte auf Grund der Singularisierung der Gesellschaft voraussichtlich 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 2021 wird eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung erwartet. Im Geschäftsjahr 2021 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 155 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.

Für das Neubauvorhaben im Bereich Teutoburger Straße / Hansaallee (ehem. Hänsel-Textil) mit sieben gewerblichen Einheiten und 39 Wohneinheiten konnten zwei Investoren gewonnen werden. Im Jahr 2021 wird die Gründung einer Projektgesellschaft vorangetrieben, in die das Projekt nach Fertigstellung überführt wird. Die IGW wird Minderheitsgesellschafter bleiben. Der Baubeginn ist im Sommer 2021.

Der Baubeginn des Stadtentwicklungsprojekts „Mühlenhof“ (Mühlentor 14-16, Kurt-Schumacher-Ring 23-27) soll im Jahr 2021 erfolgen. Die Häuser Kurt-Schumacher-Ring 23-27 mit fünf Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten werden saniert und am Mühlentor 14-16 entsteht ein Neubau mit fünf Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.

Im Quartier „Südengraben / Am Zeughaus“ sollen bei den Gebäuden Am Zeughaus 6-8 Planungsleistungen und weitere vorbereitende Entkernungsarbeiten folgen.

Im Geschäftsjahr 2021 werden weitere Verkäufe geplant.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2020 in vollem Umfang wahrgenommen. Er wurde durch die Geschäftsführung über die wirtschaftliche Lage und über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und -entwicklung laufend unterrichtet und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In drei gemeinsamen Sitzungen wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

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

Des Weiteren kamen die Mitglieder „des Vergabeausschusses“ fünfmal zusammen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2020 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 01. Juli 2021 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2020. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in Höhe von € 240.916,91 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen. Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen, der vorgesehenen Gewinnverwendung ihre Zustimmung zu erteilen.

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

Iserlohn, 01. Juli 2021

Michael Schmitt
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

BILANZ

zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		116.249,79	135.908,41
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.247.694,02		55.551.008,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.205.364,49		4.735.210,71
3. Grundstücke ohne Bauten	144.735,52		285.705,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	247.921,68		247.921,68
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,51
6. Technische Anlagen und Maschinen	160.775,70		186.016,37
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.557,29		221.805,12
8. Anlagen im Bau	67.534,97		4.789.896,49
9. Bauvorbereitungskosten	551.407,09		73.160,55
10. Geleistete Anzahlungen	672,80	75.202.663,56	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01		1.729.862,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	245.508,19		49.418,90
3. Andere Finanzanlagen	14.730,00	1.993.852,20	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		77.312.765,55	68.020.645,03
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.229.874,15		3.249.382,55
2. Andere Vorräte	58.031,56	3.287.905,71	56.029,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.822,25		45.712,65
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		87.940,61
3. Forderungen gg. Gesellschaftern	46.695,21		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	644.001,12	725.518,58	271.435,36
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.244.783,35	3.053.157,63
Bilanzsumme		85.570.973,19	74.784.303,62

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. Andere Gewinnrücklagen	13.137.905,55	15.160.310,55	12.956.444,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr € 181.461,29 eingestellt			(376.929,35)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	181.461,29		376.929,35
2. Jahresüberschuss	240.916,91		181.461,29
3. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-181.461,29	240.916,91	-376.929,35
Eigenkapital insgesamt		19.390.427,46	19.149.510,55
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		105.626,35	98.827,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.781.703,61		38.820.121,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.370.195,97		11.442.974,78
3. Erhaltene Anzahlungen	3.550.945,06		3.487.831,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	227.426,91		259.099,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	783.485,19	65.713.756,74	1.109.120,14
D. Rechnungsabgrenzungsposten		361.162,64	416.818,32
Bilanzsumme		85.570.973,19	74.784.303,62

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.329.617,15		11.018.306,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		234.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	13.654,54		13.668,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.825,51	11.392.097,20	48.689,30
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-19.508,40	-118.116,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		234.963,71	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		698.254,32	1.202.377,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.758.414,10		6.404.260,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	40.164,03	5.798.578,13	0,00
Rohergebnis		6.507.228,70	5.994.665,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.875.176,01		1.771.159,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 119.727,76	479.452,88	2.354.628,89	467.147,48 (122.979,50)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.729.941,91	1.611.264,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		858.055,58	787.412,43
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 100.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)	100.000,00		100.000,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.579,68	102.579,68	730,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.181.254,89	999.730,68
12. Ergebnis nach Steuern		485.927,11	458.681,10
13. Sonstige Steuern		245.010,20	277.219,81
14. Jahresüberschuss		240.916,91	181.461,29
15. Gewinnvortrag		181.461,29	376.929,35
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-181.461,29	-376.929,35
16. Bilanzgewinn		240.916,91	181.461,29

ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Iserlochner 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 3 bis 10 Jahre angesetzt.

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

Ermittlungsmethoden der planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens:



**10 - 60 Jahre
Gesamtnut-
zungsdauer**



Wohngebäude – Altbauten – auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer zwischen 10 und 60 Jahren. Bei Altbauten werden Abschreibung auf nachträgliche Herstellungskosten nach Modernisierung über eine Restnutzungsdauer von 20, 30, 40, 50 bzw. 60 Jahren vorgenommen.



**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 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 € 3.229.874,15 (Vorjahr € 3.249.382,55) 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:

- Forderung aus Vermietung: € 636,22 (i.V. € 0,00)
- Forderungen gegen Gesellschafter: € 46.695,21 (i.V. € 0,00)
- Sonstige Vermögensgegenstände € 0,00 (i.V. € 37.977,09)

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	22.234
Grundstücke mit Geschäftsbauten	518
Grundstücke ohne Bauten	10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	43
Andere RAP	87

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

Pensionsverpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 erteilten Zusagen in Höhe von € 11.270,70 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 0,84% 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 € 255.255,00 mit einer Laufzeit von 10 Jahren und € 105.907,64 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 2020

Anschaffungs- kosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2020
€	€	€	€	€

A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	226.769,89	4.334,92	0,00	0,00	231.104,81
--------------------------------	------------	----------	------	------	------------

B. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.800.643,70	2.048.095,10	-97,37	10.120.009,57	100.968.651,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.665.885,69	2.010.462,33	-26.181,94	636.471,60	8.286.637,68
Grundstücke ohne Bauten	300.013,49	0,00	0,00	-155.277,97	144.735,52
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	247.921,68	0,00	0,00	0,00	247.921,68
Bauten auf fremden Grundstücken	34.283,51	0,00	-34.283,51	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	251.283,95	0,00	0,00	0,00	251.283,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.318,33	418.047,06	-5.363,77	0,00	806.001,62
Anlagen im Bau	4.789.896,49	5.879.643,62	-801,94	-10.601.203,20	67.534,97
Bauvorbereitungskosten	73.160,55	478.246,54	0,00	0,00	551.407,09
Geleistete Anzahlungen	0,00	672,80	0,00	0,00	672,80
	100.556.407,39	10.835.167,45	-66.728,53	0,00	111.324.846,31

C. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	1.729.862,01	3.752,00	0,00	0,00	1.733.614,01
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	49.418,90	200.000,00	-3.910,71	0,00	245.508,19
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	1.794.010,91	203.752,00	-3.910,71	0,00	1.993.852,20
Anlagevermögen insgesamt	102.577.188,19	11.043.254,37	-70.639,24	0,00	113.549.803,32

kum. Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2020	Buchwerte 31.12.2020	Buchwerte 31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€

90.861,48	23.993,54	0,00	0,00	114.855,02	116.249,79	135.908,41
-----------	-----------	------	------	------------	------------	------------

33.249.635,07	1.465.586,53	0,00	5.735,38	34.720.956,98	66.247.694,02	55.551.008,63
930.674,98	151.826,28	-9.800,53	8.572,46	1.081.273,19	7.205.364,49	4.735.210,71
14.307,84	0,00	0,00	-14.307,84	0,00	144.735,52	285.705,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	247.921,68	247.921,68
34.283,00	0,00	-34.283,00	0,00	0,00	0,00	0,51
65.267,58	25.240,67	0,00	0,00	90.508,25	160.775,70	186.016,37
171.513,21	63.294,89	-5.363,77	0,00	229.444,33	576.557,29	221.805,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.534,97	4.789.896,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	551.407,09	73.160,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	672,80	0,00
34.465.681,68	1.705.948,37	-49.447,30	0,00	36.122.182,75	75.202.663,56	66.090.725,71

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01	1.729.862,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.508,19	49.418,90
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	1.993.852,20	1.794.010,91
34.556.543,16	1.729.941,91	-49.447,30	0,00	36.237.037,77	77.312.765,55	68.020.645,03

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

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 21.588.419,42 (i.V. € 17.650.362,05)
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 10.532.653,55 (i.V. € 10.817.040,72)
- Verbindlichkeiten aus Vermietung € 2.405,00 (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 2020 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2020	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	49.781.703,61	1.434.542,42	48.347.161,19	5.793.365,88	42.553.795,31	49.781.703,61	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	11.370.195,97	623.793,32	10.746.402,65	1.493.940,72	9.252.461,93	564.881,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.550.945,06	3.550.945,06	-	-	-	-	-
aus Vermietung	227.426,91	227.426,91	-	-	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	783.485,19	783.485,19	-	-	-	-	-
Gesamtbetrag 31.12.2020	65.713.756,74	6.620.192,90	59.093.563,84	7.287.306,60	51.806.257,24	50.346.585,20	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht, Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

Verbindlichkeiten 2019	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	38.820.121,52	1289.187,06	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	-	-	-	-	-
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

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Es sind außerordentliche Erträge in Höhe von € 9.042,63 durch Buchgewinne aus Anlageverkäufen und außerordentliche Aufwendungen nach § 285 Nr. 31 HGB für Abbruchkosten für den Südengraben 18, 20, 22 in Höhe von T€ 75.475,66 bilanziert.

Aufgrund einer geänderten Bilanzierungspolitik wurden erstmalig gemäß §284 Abs. 2 Nr. 2 HGB abweichend zum Vorjahr in den aktivierten Eigenleistungen € 73.862,75 für Zinsen während der Bauzeit und € 161.100,96 für aktivierte eigene Architekten und Verwaltungsleistungen bilanziert. Diese Änderung erhöht den Jahresüberschuss um € 234.963,71.

V. SONSTIGE ANGABEN

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Stammkapital ist von den Gesellschaftern wie folgt übernommen:

	€	%
Stadt Iserlohn	3.755.110,00	92,8
Sparkasse der Stadt Iserlohn	165.460,00	4,1
12 weitere Gesellschafter	68.630,00	1,7
Eigene Anteile der Gesellschaft	55.610,00	1,4
	4.044.810,00	100,0

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Am 31. Dezember 2020 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen von insgesamt € 811.224,93. Außerdem besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 196.538,40. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für 10 Kfz mit Laufzeiten über jeweils drei bis vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 162.710,22.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2020 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.626.021,89 (Vorjahr € 1.591.133,32) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 8.106,47 (Vorjahr € 8.107,27) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 24.135,25.

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. Stadteentwicklung dienlich sind (Schlüsselimmobilien).

Die Tochtergesellschaft hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von T€ 14 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2019 beträgt T€ 537.

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der STADTprojekt GmbH, Iserlohn. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 800. 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

Es sind keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

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:** € 1.722.240,03 (2020).

ÜBRIGE ANGABEN

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen € 11.400,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 240.916,91 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	
		Stellen	davon Teilzeit
Geschäftsstelle	Prokurist	1	-
	Allgemeine Verwaltung, Sekretariat, Versicherungen, Marketing	5	3
	Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	6	-
	Stadtentwicklung	5	4
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	6	2
	Auszubildende	2	-
		25	9

Regiebetrieb	Gärtner	6	-
	Maler	4	-
	Elektriker	1	-
		36	9

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)

Rainer Düllberg
Dipl.-Kfm.
Regionalleiter Commerzbank

Horst Fiesel
Pensionär
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 31.10.2020

Christian Grobauer
Oberstudienrat
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

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

Gerd Heutelbeck
Kaufmann
Heutelbeck & Uerpmann, Heutelbeck AG

Manuel Huff
Fraktionsgeschäftsführer
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Anja Ihme
Schulleiterin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 10.11.2020

Eva Kirchhoff
Architektin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Klaus Laatsch
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 10.11.2020

Alexander Langguth MdL
Angestellter
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 31.10.2020

Elke Olbrich-Tripp
Fraktionsgeschäftsführerin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 31.10.2020

Angela Plötz
Sachbearbeiterin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Manfred Schäfer
Vorstand der Sparkasse Iserlohn

Sabine Stake
Sekretärin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 31.10.2020

Gabriele Stange
Dipl.-Sozialpädagogin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
bis 31.10.2020

Elisabeth Szkudlowski
Rentnerin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 10.11.2020

Christiane Zeh
Immobilienkauffrau
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 10.11.2020

Iserlohn, den 28. April 2021

IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Pestl

