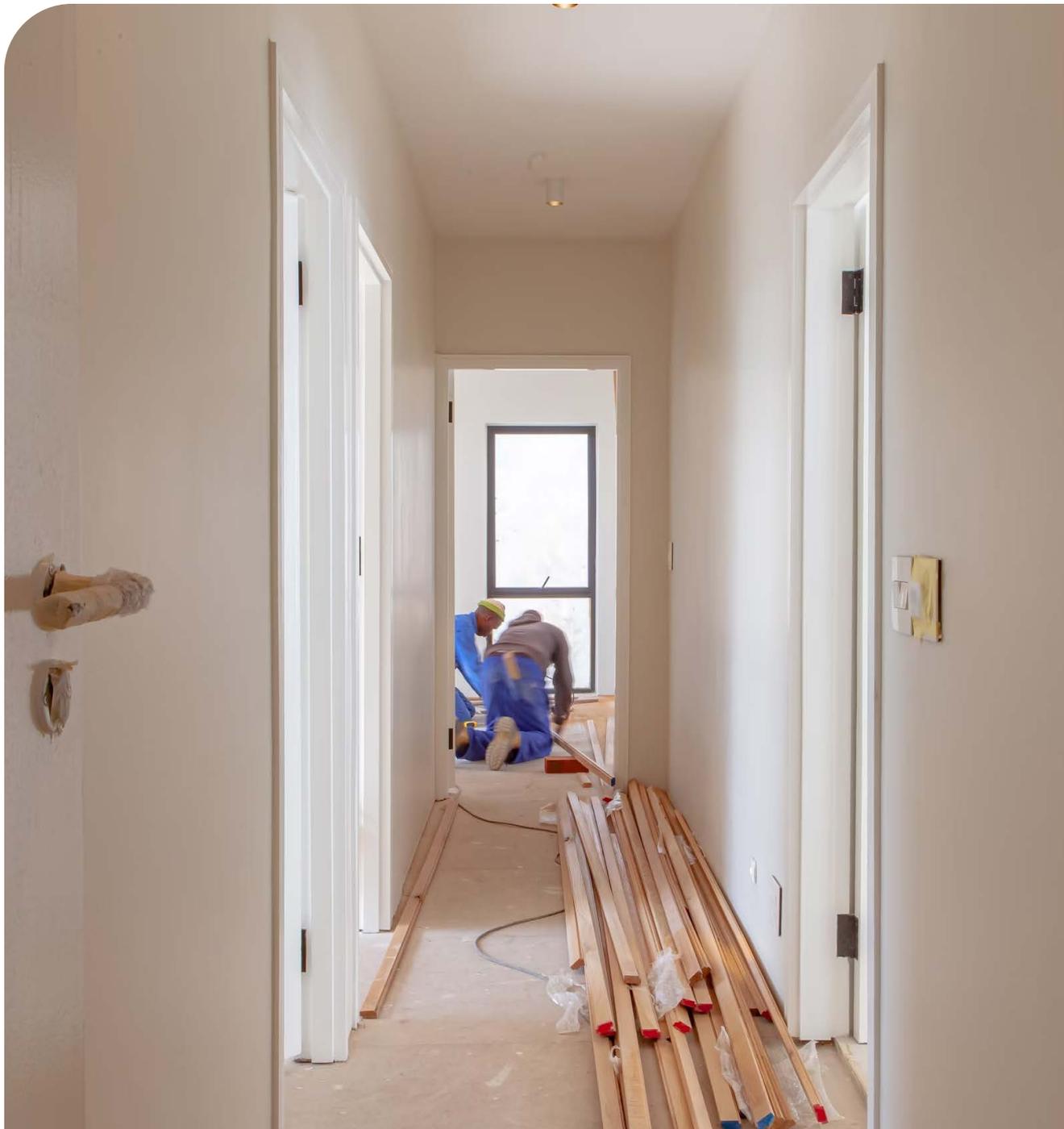


# GESCHÄFTSBERICHT 2024

133. Geschäftsjahr



---

# VORWORT

# 2024



## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 133. Geschäftsbericht der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Die wirtschaftlichen und weltpolitischen Extremsituationen haben sich leider auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr negativ auf die Entwicklung der Unternehmen unserer Region ausgewirkt. Neben den nach wie vor spürbaren Veränderungen durch die Coronakrise hat der durch den russischen Aggressor zu verantwortende, menschenverachtende und verabscheuungswürdige Krieg in der Ukraine nicht nur Tod und Leid in das Land gebracht, sondern unsere Wirtschaftssysteme weiterhin extrem belastet. Der größte weltpolitische Unsicherheitsfaktor ist dann zum Ende des Jahres 2024 durch die Wahl des US-Präsidenten Trump zu den bestehenden Unsicherheiten hinzugekommen. Es bleibt für die Zukunft zu hoffen, dass die neue Bundesregierung die Stärke aufbringen wird, die deutsche Wirtschaft nachhaltig zu stützen, um den Wirtschaftsstandort Deutschland wieder attraktiv zu machen.

Es bedarf dabei eines besonderen Impulses in den Wohnungsmarkt, um die vorhandenen Wohnraumdefizite in den nächsten Jahren sukzessive abzubauen. Wenn hier nicht schnell gegengesteuert wird, werden wir uns auf eine jahrelange Wohnungsknappheit an bestimmten Standorten und in bestimmten Wohnungssegmenten einstellen müssen. Dies wird den Druck auf die Bestandswohnungen deutlich erhöhen und gepaart mit den notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität auch im Gebäudesektor zu deutlichen Mietpreissteigerungen führen müssen.

*Klimaschutz ist wichtig, aber er muss auch von den Menschen bezahlt werden können, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.*

Hier bedarf es neben veränderter politischer Vorgaben und der Schaffung attraktiver Förderanreize auch gesamtgesellschaftlicher Neuerungen durch Forschung und Entwick-

lung. Es wird auch in Zukunft Gebäude geben, die nicht oder nur unter erheblichen Kosten z. B. auf Wärmepumpentechnik umgestellt werden können.

*Einziger Lichtblick im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die gegenwärtig guten Förderbedingungen des Landes NRW.*

Diese werden es ggf. ermöglichen, dass mit dem geförderten Teil des Projekts am Standort der Geschäftsstelle in der Hansaallee in 2025 fortgeföhren werden kann.

Dass es trotz der äußeren Rahmenbedingungen insgesamt wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die IGW war, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass dies nur unter größten Einsparzwängen und absoluter Kostendisziplin möglich geworden ist. Im Neubaubereich ist der vorhandene Stillstand besonders auffällig, da dort alle laufenden Projekte zunächst gestoppt wurden, bis sich ggf. in 2025/2026 die äußeren Rahmenbedingungen wieder verbessern. Anders sieht es in der Bestandssanierung aus. Dort sind in 2024 insgesamt über 130 Wohnungen sa-



niert und der Vermietung wieder zugeführt worden. Diese hohe Intensität in der Bestandssanierung wird auch das Geschäftsjahr 2025 weiter prägen.

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

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz, dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern für die Gestaltung und Unterstützung der Geschäftspolitik auch in schwierigen Zeiten und den Mieterinnen und Mietern dafür, dass sie uns auch in 2024 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 2025

---

# JAHRESABSCHLUSS 2024

## **INHALT**

<b>LAGEBERICHT</b>	<b>8</b>
I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
III. Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	16
IV. Der Wohnungsmarkt in Iserlohn	18
V. Geschäftstätigkeit der IGW	25
VI. Bautätigkeit / Investitionen in den Bestand	26
VII. Bestandsentwicklung	27
VIII. Mietentwicklung	28
IX. Betreuungstätigkeit	28
X. Vermögens- und Kapitalstruktur	29
XI. Wirtschaftliches Ergebnis	30
XII. Finanzlage	31
XIII. Finanzielle Leistungsindikatoren	32
XIV. Zweckerreichung nach § 108 der Gemeindeordnung NRW	32
XV. Chancen & Risiken	33
XVI. Prognosebericht	34
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>36</b>
<b>BILANZ</b>	<b>37</b>
<b>ANHANG</b>	<b>41</b>
I. Allgemeine Angaben	41
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
III. Angaben zur Bilanz	44
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	47
V. Sonstige Angaben	47

# LAGEBERICHT

In diesem Lagebericht werden aktuelle zentrale wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen analysiert – von der gesamtdeutschen Wirtschaftslage bis hin zur lokalen Entwicklung in Iserlohn. **Die Auswertung der GdW-Jahresstatistik 2024 sowie weiterer branchenbezogener Analysen zeigt: Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland blieb angespannt, und insbesondere der Wohnungsbau befand sich auch im Jahr 2024 weiterhin im Krisenmodus.** Die Dynamik Investitionsgeschehen und insbesondere im Bereich Wohnungsbau hat sich deutlich verlangsamt.

## I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weiterhin prägten die globalen und geopolitischen Herausforderungen die Weltwirtschaft und Gesellschaft – der Krieg in der Ukraine zeigte keine Anzeichen einer Beruhigung oder Lösung. In Deutschland sorgten

politische Verwerfungen und der Bruch der Ampelkoalition im November 2024 für Unruhe. Die Investitionsbereitschaft in Deutschland blieb gering. Die Bauwirtschaft verzeichnete einen deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit, bedingt durch hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und eine schwache Nachfrage. Die Klimakrise verschärfte sich merklich – gleichzeitig stellte die Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor Wohnungsunternehmen vor erhebliche Herausforderungen. Die politisch gesetzten Ziele erzeugten zusätzlichen Handlungsdruck, insbesondere im Bestand. Gleichzeitig fehlte es vielfach an Planungssicherheit, um Investitionen mit sozial verträglicher Mietgestaltung zu vereinbaren.

### Volkswirtschaft

Die volkswirtschaftliche Lage in Deutschland blieb auch im Jahr 2024 angespannt. Nach einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % im Jahr 2023 (preis- und kalenderbereinigt um 0,1 %)

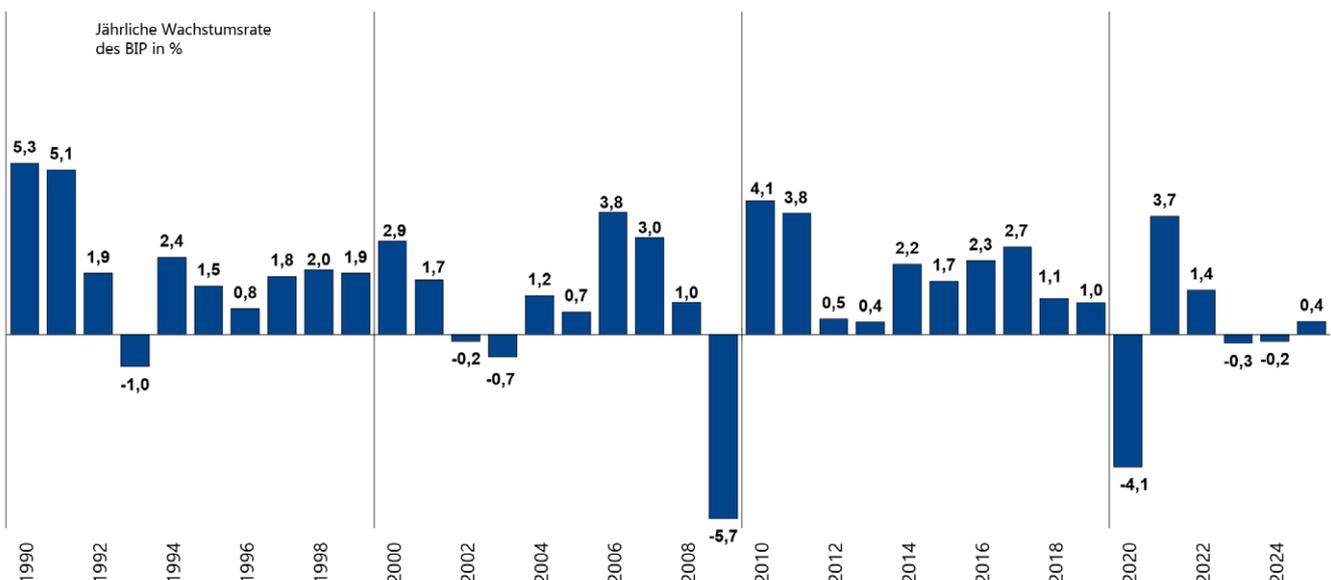


Abbildung 1: Wachstumsraten BIP 1990 bis 2024 (Quelle GdW 2025: 1)

setzte sich der wirtschaftliche Abwärtstrend fort: laut vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das BIP im Jahr 2024 nochmals um 0,2 %. Die deutsche Wirtschaft verharrte somit in einer anhaltenden Schwächephase, die bereits seit dem Krisenjahr 2020 zu beobachten ist.

Vgl. Website Destatis

**Mit Blick auf die Verwendung des BIP im Jahr 2024 zeigt sich, dass erneut die Bauinvestitionen merklich sanken** – preisbereinigt um minus 3,8 %. Die privaten Konsumausgaben stagnierten bei 0,3 % Wachstum.

Vgl. Website Destatis

Im Jahr 2024 lag die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) – bei +2,2 %. Dies stellt einen deutlichen Rückgang gegenüber den Vorjahren dar (2023: +5,9 %; 2022: +6,9 %). Der harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI), der für europäische Vergleichszwecke herangezogen wird, verzeichnete im

selben Zeitraum einen Anstieg von +2,5 %. Besonders Dienstleistungen verteuerten sich überdurchschnittlich um +3,8 %, während die Preise für Energieprodukte im Jahresdurchschnitt um -3,2 % sanken. Die sogenannte Kerninflation – also die Teuerungsrate ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln – betrug +3,0 %.

Vgl. Website Destatis1

### Arbeitsmarkt & Migration

Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6% und stieg damit gegenüber dem Vorjahr leicht an (+0,1 Prozentpunkte). Trotz der konjunkturellen Schwächephase sowie anhaltender geopolitischer Spannungen blieb der deutsche Arbeitsmarkt insgesamt widerstandsfähig. **Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit durchschnittlich 46,1 Millionen Personen einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung**, was einem leichten Zuwachs von +0,2 % gegenüber dem Vorjahr entsprach.

Vgl. GdW 2025: 5ff

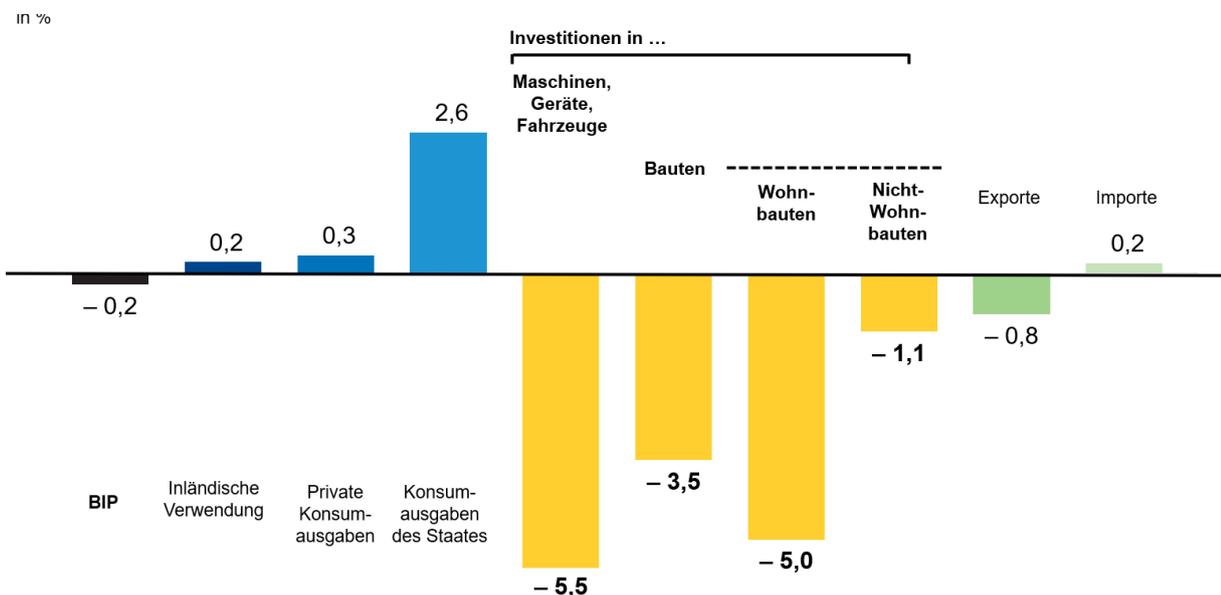


Abbildung 2: Verwendung des BIP in % (Eigene Darstellung nach GdW 2025: 7)

Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verblieb die Beschäftigtenzahl stabil. Dies spiegelte nach dem Rückgang der letzten Jahre dennoch die Investitionszurückhaltung und Projektstornierungen im Bau- und Immobilienbereich der letzten Jahre wider.

Die positiven Effekte der Zuwanderung konnten zuletzt nur noch teilweise die Auswirkungen des demografischen Wandels abfedern: **Die Nettozuwanderung nach Deutschland sank im Jahr 2024 deutlich auf rund 388.000 Personen, wie das Statistische Bundesamt schätzt.** Damit lag der Wanderungssaldo wieder auf dem Niveau der Jahre 2016 bis 2021. Zum Vergleich: In den Jahren 2022 und 2023 lag die Nettozuwanderung noch deutlich höher – mit rund 960.000 Personen. Unter den Zugewanderten befanden weiterhin viele **Schutzsuchende aus der Ukraine**, wobei der Zustrom im Laufe des Berichtsjahres weiter abnahm.

Vgl. GdW 2025: 5ff

### Kapitalmarkt, Geldpolitik und Zinsentwicklung

Im Jahr 2024 lockerte die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts des rückläufigen Inflationsdrucks ihren geldpolitischen Kurs. **Zwischen Juni und Dezember 2024 senkte der EZB-Rat den Einlegesatz um insgesamt einen Prozentpunkt. Nach einer weiteren Senkung im Januar 2025 lag dieser bei 2,75 %.**

Vgl. Website Bundesbank

Die Zinssenkungen und eine gedämpfte Inflation wirkten sich positiv auf die Kapitalmärkte aus. Die Renditen für Staatsanleihen gingen im Jahresverlauf zurück, was die Finanzierungskosten für Staaten und Unternehmen verringerte. Auch die Aktienmärkte reagierten positiv auf den geldpolitischen Kurswechsel.

Vgl. ebd.

Die durchschnittlichen **Zinssätze für langfristige Wohnungsbaukredite bewegten sich im Jahr 2024 weiterhin auf hohem Niveau** und lagen meist zwischen 3,5 % und 4,0 %, wodurch sich die Finanzierungskosten für Neubauprojekte und Immobilienkäufe deutlich erhöhten.

Vgl. ebd.

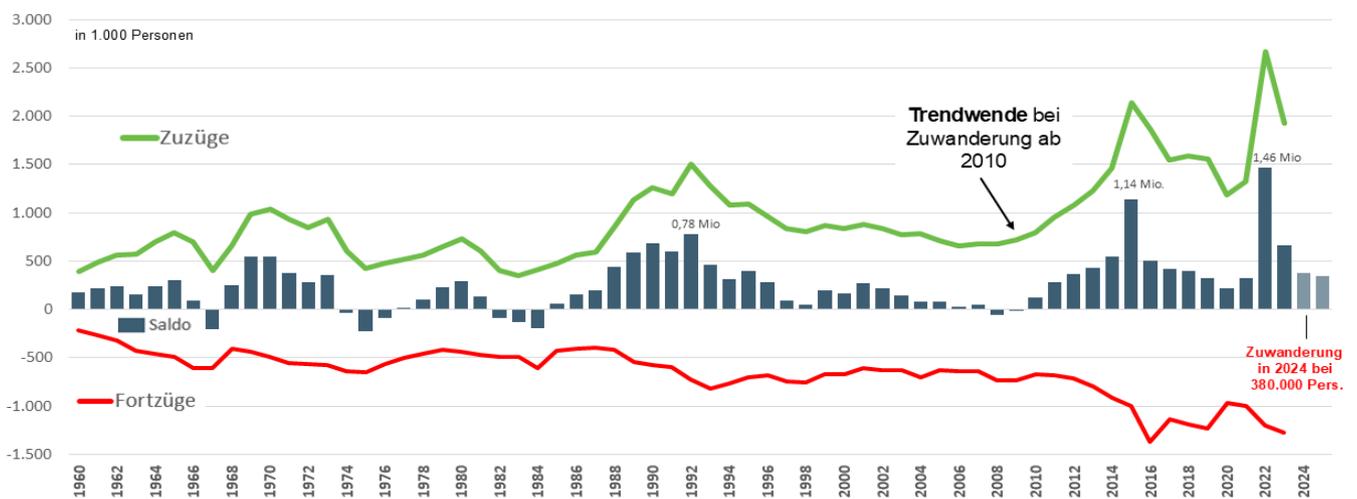


Abbildung 3: Wanderungsbewegung nach Deutschland (Quelle GdW 2025: 6)

## II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Jahre 2023 und 2024 markierten den Übergang zu einer handfesten Wohnungsbaukrise: **Steigende Baukosten, hohe Finanzierungskosten, der Rückgang von Neubautätigkeit und gekürzte Förderprogramme treffen auf eine weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.** Der Druck auf den Wohnungsmarkt blieb trotz rückläufiger Zuwanderung ungebrochen. Gleichzeitig erzeugten notwendige Klimaziele, neue Effizienzvorgaben und die zu entwickelnde kommunale Wärmeplanungen enormen Investitionsdruck – insbesondere im Bestand. Die Herausforderung bestand im Berichtsjahr 2024 darin, bezahlbares und klimagerechtes Wohnen zusammenzubringen.

### Baugewerbe

Nach wie vor stellte sich der Bedarf nach Wohnraum regional sehr unterschiedlich dar. Mit Blick auf die Zuwanderung und auf die insgesamt weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum wurde jedoch regions-

übergreifend insbesondere bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt. Zwischen Ende 2019 und Ende 2024 stiegen die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland um etwa 44 % – ein Anstieg, wie er zuletzt in den frühen 1970er-Jahren zu beobachten war. Zwar führte die Normalisierung der Energiepreise und eine Entspannung bei internationalen Lieferketten zu einem merklich geringeren Preisdruck, doch das Preisniveau blieb hoch und steigt weiterhin schneller als die allgemeine Teuerung.

Vgl. GdW 2025; 9

Ein wesentlicher Treiber blieb das Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % Anteil die größte Gruppe innerhalb der Wohnungsbauleistungen bildet. Besonders stark stiegen die Preise im Bereich der Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen (+6,3 %) sowie bei Heiz- und Warmwasseranlagen wie Wärmepumpen (+4,9 %). Auch Metallbauarbeiten (+3,0 %) und Wärmedämm-Verbundsysteme (+3,3 %) trugen zum fortwährenden Anstieg des Baupreisindex bei.

Vgl. Ebd.

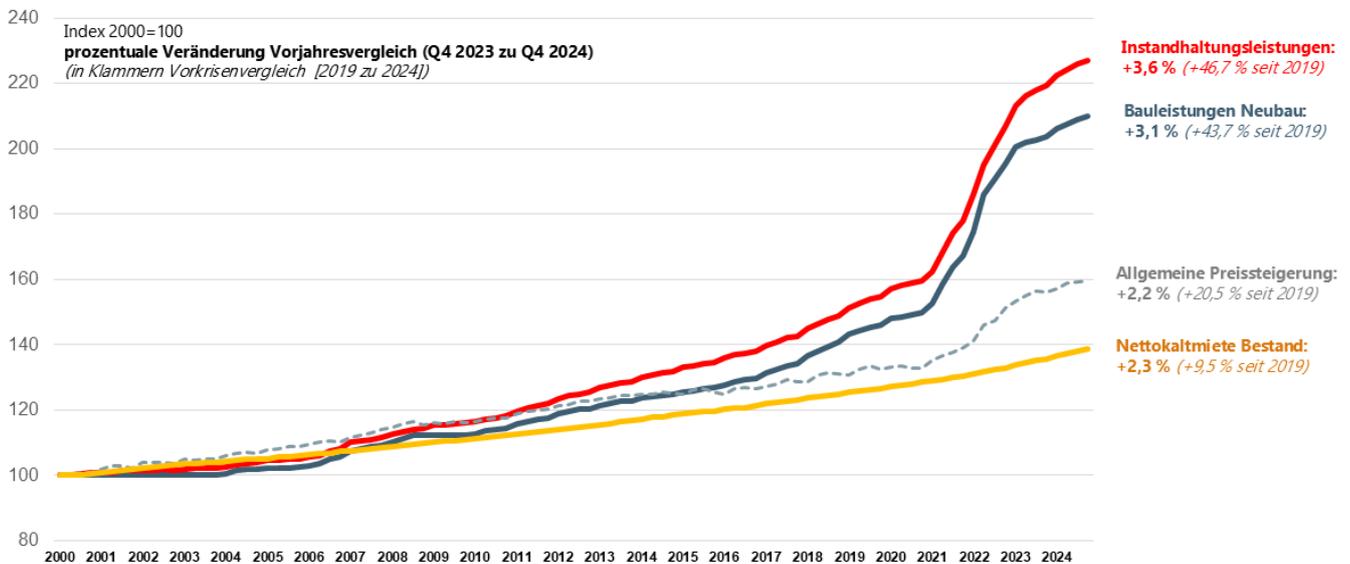


Abbildung 4: Baupreise für Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allg. Preissteigerung (Quelle: Eigene Darstellung nach GdW 2025; 9)

**Im Jahr 2024 wurden in Deutschland schätzungsweise 213.000 neue Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.** Besonders betroffen war der Bereich der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau mit einem Rückgang von 30 %, während die Genehmigungen für Mietwohnungen um 14 % sanken. Die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser verringerte sich um 20 %.

Vgl. GdW 2025: 11f

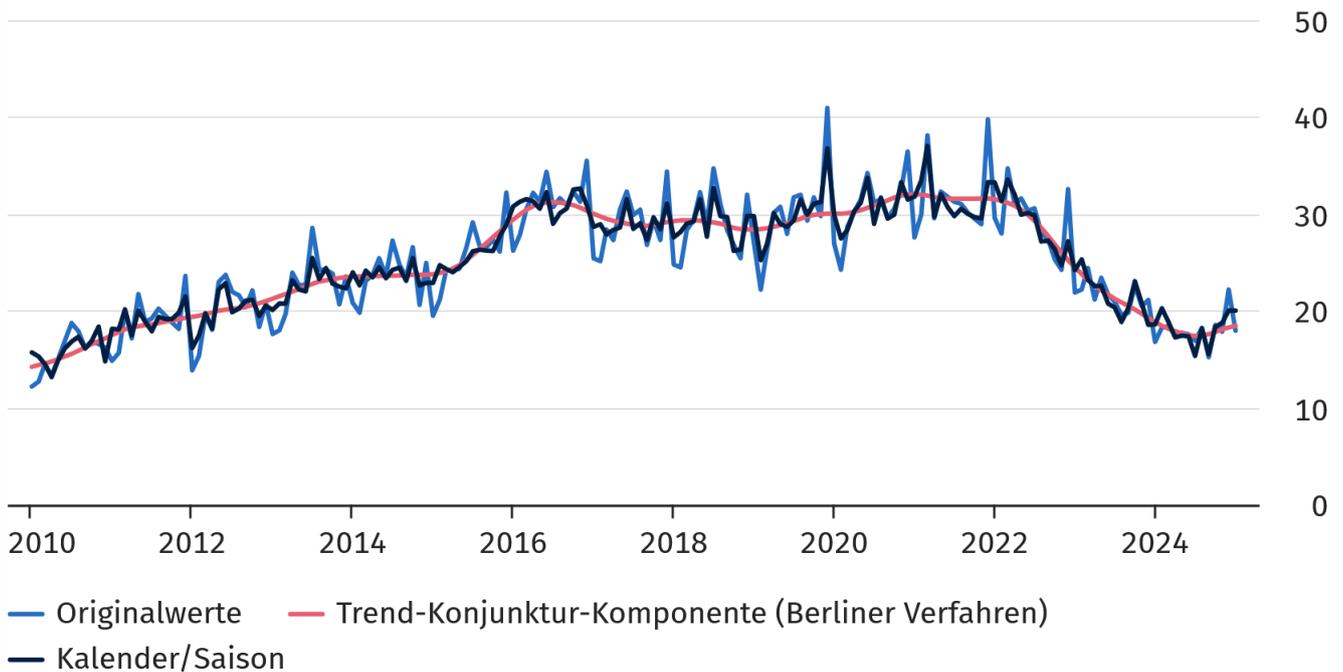
**Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2024 um 17 % zurück, auf schätzungsweise 245.000 Einheiten. Projekte aus dem Bauüberhang der Vorjahre verhinderten einen noch stärkeren Rückgang.** Für 2025 wird ein weiterer Rückgang auf etwa 218.000 neu errichtete Wohnungen erwartet. Erst ab

2026 könnte sich eine Trendwende abzeichnen, wobei die prognostizierte Fertigstellungen dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen dürften.

Vgl. ebd.: 12

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befand sich in einer schwierigen Lage. **Laut einer Umfrage vom Juni 2024 konnten rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden.** Für 2025 wird erwartet, dass der Anteil der Stornierungen auf über 12.000 Wohnungen oder 40 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten steigt. Zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW konnten 2024 keine neuen Wohnungen bauen; 2025 wird dieser Anteil auf 70 % steigen.

Vgl. GdW 2025: 13f



**Abbildung 5:** Monatlich genehmigte Wohnungen (Quelle: Website Destatis2)

Auch bei Modernisierungen führten Kostensteigerungen und ein schwierigeres Finanzierungsumfeld zu einem deutlichen Rückgang der Aktivitäten. **Von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen wurden 2024 nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt.** 19 % konnten zwar angegangen werden, jedoch mit deutlich reduzierter Maßnahmen-tiefe. 13 % der Wohnungen, deren Modernisierung für 2024 geplant war, wurden zurückgestellt. Für 2025 verschärft sich die Lage weiter: Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden; 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert. Vgl. ebd.

Trotz der weiterhin positiven Nettozuwanderung bleibt der **Fachkräftemangel in Deutschland ein**

**strukturelles Problem**, das nahezu alle Branchen und Regionen betrifft. Allerdings brachte die konjunktuelle Abschwächung im Jahr 2024 eine leichte Entlastung. Laut einer Konjunkturumfrage des ifo-Instituts im August 2024 gaben 33,6 % der befragten Unternehmen an, dass ihre Geschäftstätigkeit durch fehlendes Personal eingeschränkt sei. Im Vergleich zum Vorjahr (42 %) war dies ein spürbarer Rückgang, jedoch lag der Anteil noch immer auf hohem Niveau. Zum Vergleich: Der bisherige Höchstwert wurde im Juli 2022 mit 49,7 % erreicht.

Vgl. GdW 2025: 6

Angesichts der demografischen Entwicklung und eines rückläufigen Erwerbspersonenpotenzials wird der Arbeitskräftemangel auch in den kommenden Jahren eine zentrale Herausforderung für die deut-

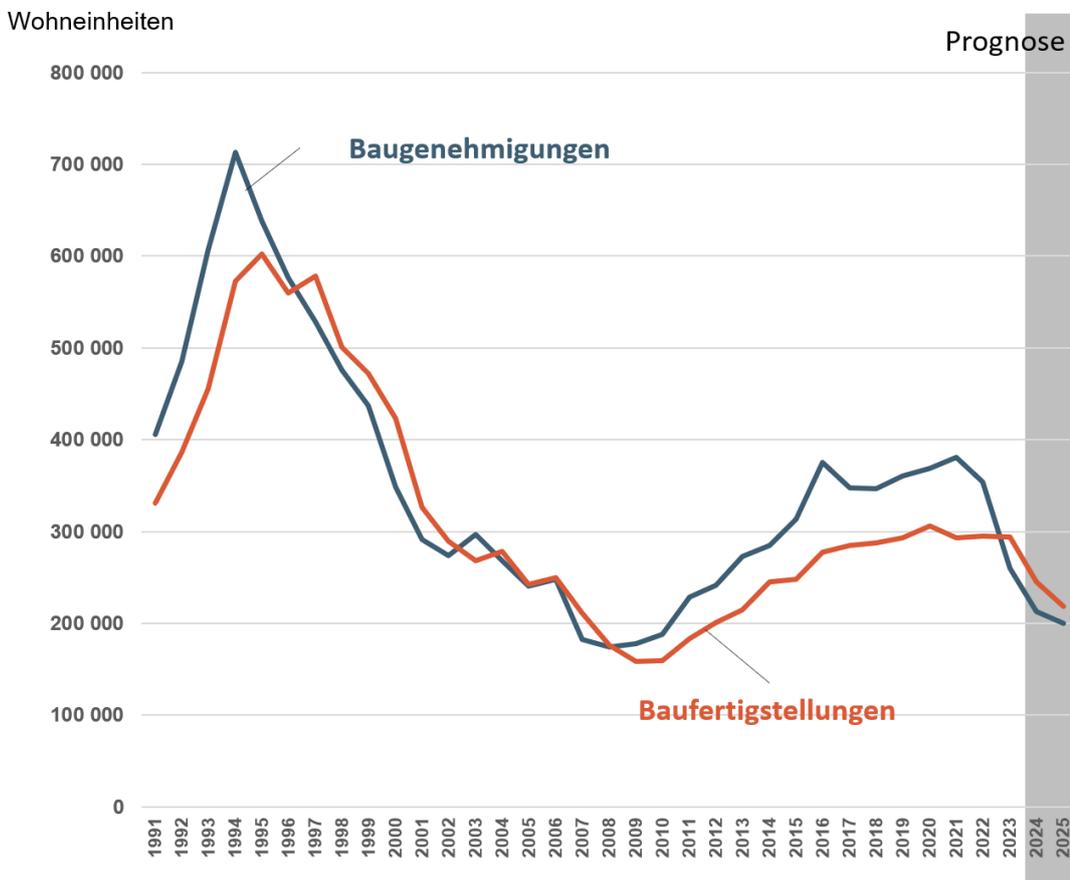


Abbildung 6: Bautätigkeit und Prognose (Quelle GdW 2025: 12)

sche Wirtschaft und insbesondere für die Bau- und Wohnungswirtschaft bleiben.

Vgl. GdW 2025: 6

### Förderkulisse & Finanzierung

Die abrupten strukturellen Veränderungen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) zu Beginn des Jahres 2022 führten zu Projektabbrüchen und Vertrauensverlust in die Förderpolitik bis in das Jahr 2024 hinein. Die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Juni 2023, samt weiterer Verschärfung der Anforderungen, strebt eine Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien an. Die neue Bundesförderung, gestartet am 1. Januar 2023, fokussiert sich vor allem auf die Modernisierungsförderung, während die Neubauförderung im Ressort der Bundesbauministerin deutlich geringer ausfiel. **Nordrhein-Westfalen führte 2023 eine mehrjährige Förderkulisse (bis 2027) für den Wohnungsbau ein, um Planungssicherheit zu schaffen.** Jedoch blieb

die Förderung für Modernisierungen deutlich attraktiver als die für Neubauten.

Vgl. Website Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

Die Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen schwächte sich im Jahr 2024 weiter ab. Die Gesamtinvestitionen der GdW-Unternehmen gingen um 10,4 % auf 17,3 Mrd. € zurück. Besonders betroffen waren die Neubauinvestitionen, die um 17 % auf 7,1 Mrd. € sanken. Auch die Bestandsinvestitionen reduzierten sich um 5,3 % auf 10,3 Mrd. €.

Vgl. Website GdW

Ursächlich für diese Entwicklung waren unter anderem die gestiegenen Baukosten, die hohen Finanzierungskosten und die unsicheren Rahmenbedingungen. Die durchschnittlichen Zinssätze für langfristige Wohnungsbaukredite bewegten sich im Jahr 2024 weiterhin auf hohem Niveau und lagen meist zwi-

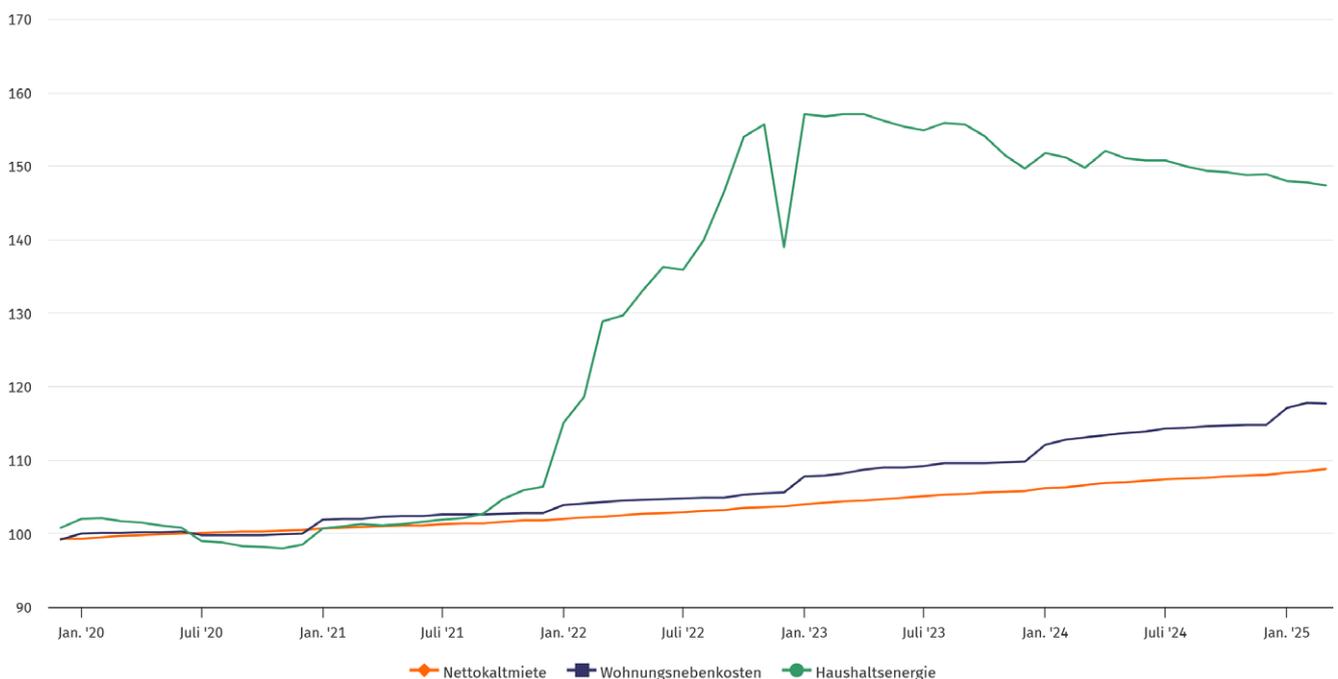


Abbildung 7: Verbraucherpreise für Nettokaltemiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie in Deutschland (Quelle Website Destatis)

schen 3,5 % und 4,0 %, wodurch sich die Finanzierungskosten für Neubauprojekte und Immobilienkäufe weiter erhöhten.

Vgl. Website Bundesbank

### Mieten

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW blieben zentrale Anbieter von bezahlbarem Wohnraum. **Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete über alle Mietverhältnisse hinweg 6,39 €/m<sup>2</sup> – ein Anstieg um lediglich 14 Cent bzw. 2,2 % im Vergleich zum Vorjahr (2022: 6,25 €/m<sup>2</sup>).** Damit lag die Mietentwicklung erneut unterhalb der allgemeinen Preissteigerung und spiegelte die zurückhaltende Preispolitik der GdW-Unternehmen wider.

Vgl. GdW 2024: 53f

Im Vergleich zur durchschnittlichen Bestandsmiete auf dem deutschen Wohnungsmarkt lagen die GdW-Mieten 1,04 €/m<sup>2</sup> niedriger. Auch bei Neu- und Wiedervermietungen zeigte sich das sozial orientier-

te Profil: Die von GdW-Unternehmen verlangten Einstiegsmieten lagen etwa 25 % unter den inserierten Angebotsmieten auf dem freien Markt. Diese Differenz macht deutlich, dass viele günstige Mietangebote professioneller Anbieter in üblichen Inseratserhebungen nicht abgebildet werden.

Vgl. ebd.

Die warmen Betriebskostenvorauszahlungen mussten 2023 aufgrund der gestiegenen Energiepreise um 4 % erhöht werden. Über einen Zeitraum von 24 Jahren stiegen die Energiekosten um 212 %, während sich die Nettokaltmieten nur um 39 % erhöhten – bei einer allgemeinen Inflation von 59 % im selben Zeitraum.

Vgl. ebd.: 53f



Abbildung 8: Finanzierungs-Konditionen für die Wohnungswirtschaft (Quelle: Website Dr. Klein Wowi Finanz AG)

### III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Der **Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen stand 2024 stärker denn je unter Druck**. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, ein drastischer Rückgang der Neubautätigkeit sowie anhaltend hohe Nachfrage verschärfen die Versorgungslage – insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Gleichzeitig zeigten sich regionale Unterschiede weiterhin deutlich: Während wachsende Städte mit Preis- und Angebotsdruck kämpften, verzeichnen ländliche Räume zunehmend Strukturprobleme. Der Markt entfernte sich damit weiter von einer flächendeckend sozialen Wohnraumversorgung.

Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK zeigt wie in den Vorjahren einen hohen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen, während das Investitionsklima auf einem niedrigen Niveau verharrte. Die Umfrage unter mehr als 400 Fachleuten verdeutlicht, dass insbesondere für vulnerable Gruppen wie Rollstuhlnutzer, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehende und ältere Menschen die Chancen auf eine adäquate und bezahlbare Wohnung weiterhin gering sind. **Die größten Herausforderungen für den Wohnungsbau in NRW waren laut Experten die aktuellen Zinsen sowie die hohen Baukosten und Energiepreise. Einzig die gestiegene Nachfrage wurde als positiver Anreiz gesehen.** Die wirtschaftliche Entwicklung verlief parallel zur gesamtdeutschen und zeigt kaum Zeichen einer Erholung. Vgl. NRW.BANK 2025: 64

Der **Saldo der Zu- und Fortzüge** nach Nordrhein-Westfalen lag 2023 bei rund 51.300 Personen – deutlich niedriger als im Vorjahr, aber weiterhin positiv. Geflüchtete

aus der Ukraine blieben ein zentraler Faktor der Zuwanderung. Gleichzeitig bestand innerhalb des Landes ein Nebeneinander von wachsenden urbanen Zentren und schrumpfenden ländlichen Regionen – eine Tendenz, die sich über das vergangene Jahrzehnt verstetigte.

Vgl. NRW.BANK 2025: 25

Das Investitionsklima im Wohnungsbau in NRW blieb auch 2024 schwach und erreichte den niedrigsten Wert seit über zehn Jahren. Als wichtigste Anreize für Investitionen wurden die hohe Nachfrage und die Wohnraumförderprogramme des Landes genannt, die bis 2027 rund 9 Mrd. € für Neubau und Bestandssanierung bereitstellen. Besonders bei Modernisierungen zeigte sich ein spürbarer Einfluss der Fördermittel.

Vgl. NRW.BANK 2024: 12

**Während sich der Mietwohnungsmarkt weiter angespannt zeigte, verzeichnete der Eigentumsmarkt eine spürbare Entspannung.** Die hohe Zinsbelastung und steigende Grundstückspreise führten dazu, dass sich die Nachfrage nach Eigenheimen abschwächte. Gleichzeitig blieben die Mietpreise im oberen Segment stabil, da Wohnungssuchende zunehmend preissensibel agieren.

Vgl. NRW.BANK 2024: 5

#### **Baugenehmigungen**

Im Jahr 2024 wurden in Nordrhein-Westfalen insgesamt **40.554 Wohnungen genehmigt**. Das entsprach einem Rückgang von 7,0 % gegenüber dem Vorjahr (2023: 43.603 Wohnungen). Damit setzte sich der rückläufige Trend nun bereits im vierten Jahr in Folge fort. Die Zahl der Genehmigungen erreichte damit den niedrigsten Stand seit 2012.

Vgl. Website IT.NRW

**Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden sank um 7,4 % auf 33.533 Einheiten.**

Auch der Umbau bestehender Gebäude trug weniger zum Wohnungszuwachs bei: Hier wurden nur noch 7.021 Wohnungen genehmigt – ein Rückgang um 5,1 % im Vergleich zum Vorjahr.

Vgl. ebd.

Der Rückgang der Genehmigungen erstreckte sich über nahezu alle Gebäudetypen: Bei Einfamilienhäusern wurden 5.889 Einheiten genehmigt (-11,7 %), bei Zweifamilienhäusern waren es 1.992 Wohnungen (-1,8 %). Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) sank auf 23.427 Einheiten, was einem Minus von 5,5 % entspricht. Besonders stark war der Rückgang bei Wohnheimen, mit einem Minus von 31,9 % auf nur noch 1.414 Wohnungen.

Vgl. ebd.

Zusätzlich wurden im Jahr 2024 811 Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden genehmigt. **Trotz der insgesamt rückläufigen Zahlen bleibt der Bauüberhang hoch – als Ausdruck aufgeschobener Bauprojekte in einem zunehmend belasteten Investitionsumfeld.**

Vgl. ebd.

**Mieten in NRW**

Im Jahr 2023 lagen die durchschnittlichen **Angebotsmieten bei Bestandswohnungen in Nordrhein-Westfalen bei 8,92 €/m<sup>2</sup>**, was einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Auch im ersten Halbjahr 2024 setzte sich dieser Trend fort: Die Angebotsmieten stiegen auf 9,35 €/m<sup>2</sup>, was einem Plus von 3,3 % gegenüber dem Vorhalbjahr entsprach. Besonders deutlich fiel der Anstieg im Neubaubereich aus: Die Angebotsmieten stiegen 2023 auf 12,60 €/m<sup>2</sup> (+6,3 % bzw. +0,75 €/m<sup>2</sup>) und erhöhten sich im ersten Halbjahr 2024 weiter

**Genehmigte Wohnungen insgesamt in NRW 2012 – 2024**



**Abbildung 9:** Genehmigte Wohnungen in NRW (Quelle Website IT.NRW)

auf durchschnittlich 12,95 €/m<sup>2</sup>. Besonders ausgeprägt war der Preisanstieg bei barrierefreien Wohnungen, deren mittlere Angebotsmiete bei 11,64 €/m<sup>2</sup> lag (+6,0 %). Der Mietmarkt zeigte sich weiterhin stark angespannt, insbesondere in wachsenden Stadtregionen.

Vgl. NRW.BANK 2025: 49

Zwischen dem zweiten Halbjahr 2022 und dem ersten Halbjahr 2024 stiegen die Wiedervermietungsrenten im Bestand im Landesmittel um 2,6 %. In einzelnen Regionen fiel der Anstieg deutlich höher aus: So stiegen die mittleren Mieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen im Märkischen Kreis um 7,5 %.

Vgl. ebd.: 50

#### **Grundstücks- und Immobilienmarkt**

Nach einem Jahrzehnt stetigen Wachstums kam es 2022 in vielen Bereichen des Immobilienmarktes erstmals zu Preisrückgängen. Die 2023 begonnene Preiskorrektur setzte sich auch 2024 fort – jedoch deutlich abgeschwächt. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand sanken im Vergleich zum Vorjahr leicht (-1,3 %). Für Neubauten fiel der Rückgang etwas deutlicher aus (-2,9 %). Einfamilienhäuser im Bestand kosteten durchschnittlich 391.000 €, was einem Minus von 8 % entsprach. Bei Neubauten betrug der Rückgang 2,8 % auf 512.000 €.

Vgl. ebd.: 56f

Die Zahl der Kauffälle ging im Vorjahresvergleich weiter zurück – insbesondere im Segment der selbstgenutzten Immobilien. Gleichzeitig zeigten sich teils regionale Preisadjustierungen nach unten, insbesondere bei unbebauten Grundstücken. Die Bandbreite der Baulandpreise blieb groß und reichte von unter 100 €/m<sup>2</sup> in peripheren Lagen bis zu über 1.000 €/m<sup>2</sup> in den Verdichtungsräumen des Rheinlands.

Vgl. ebd.

## **IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN**

### **Grundstücksverkehr**

Im Jahr 2024 verzeichnete der Iserlohner Grundstücksmarkt insgesamt 821 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum, was einem Anstieg von ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr entsprach insgesamt aber im Durchschnitt der letzten 10 Jahre nicht groß abwich. Der Geldumsatz stieg um 46 % auf 182,83 Millionen Euro. Den größten Anteil am Umsatz hatten mit 145,67 Millionen Euro die bebauten Grundstücke. 659 der o.a. 821 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 80 %.

Vgl. Gutachterausschuss Iserlohn 2025: 12ff

Im Jahr 2024 wurden 12 unbebaute Grundstücke für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern verkauft. Der durchschnittliche Wohnbaulandwert lag bei 210 €/m<sup>2</sup>. Baugrundstücke für andere Nutzungsarten wie Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Nutzung spielen auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt eine untergeordnete Rolle. Für den Iserlohner Wohnungsmarkt sind die Kauffall- und Geldumsatzzahlen für bebaute Grundstücke und bestehende Eigentumswohnungen entscheidender – hier wurden im Jahr 2024 insgesamt 330 bebaute Objekte verkauft, wobei der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anteil von etwa 56 % überwog. Dabei handelte es sich hauptsächlich um Bestandsimmobilien.

Vgl. ebd.: 14

**Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland blieben zum Stichtag 1. Januar 2025 weitgehend stabil. In middle-**

**ren Lagen der Kernstadt lag der Richtwert bei 200–235 €/m<sup>2</sup>, in bevorzugten Lagen bei 275–310 €/m<sup>2</sup>.**

Günstigere Werte finden sich weiterhin in Randlagen wie Sümmern mit rund 170–200 €/m<sup>2</sup>.

Vgl. ebd.: 34

### Mieten

Laut der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK verzeichnete Iserlohn über die letzten zehn Jahre hinweg eine durchschnittliche Mietpreisteigerung von ca. 3 % jährlich – sowohl bei Wiedervermietungen als auch im Neubausegment. Damit setzte sich der landesweite Aufwärtstrend auch in der Region Iserlohn fort. Im Jahr 2023 lag das durchschnittliche Mietpreisniveau für Bestandswohnungen bei 6,79 €/m<sup>2</sup> und damit 0,35 €/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr (2022: 6,44 €/m<sup>2</sup>).

Besonders ausgeprägt war die Entwicklung im Neubaubereich: Hier betrug die durchschnittliche Miete im Jahr 2023 10,25 €/m<sup>2</sup>, was auf ein spürbar höheres Ausgangsniveau und eine dynamischere Preisentwicklung

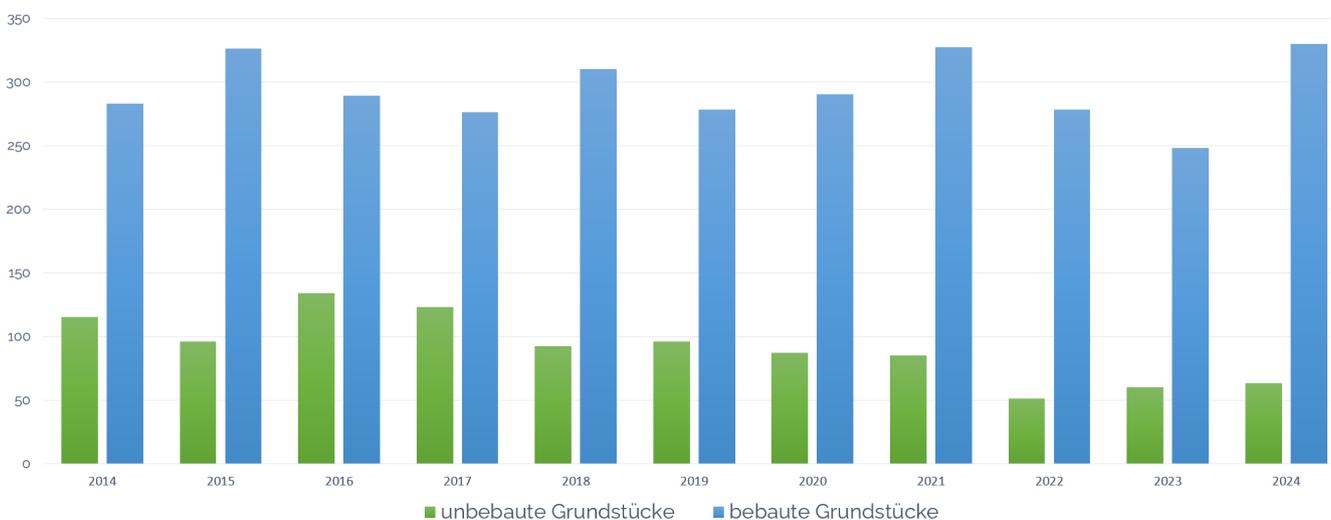
hindeutet. Trotz dieser Steigerungen bewegt sich das Mietniveau in Iserlohn insgesamt auf einem vergleichbaren Niveau mit dem Märkischen Kreis.

vgl. Website NRW.BANK

### Preisgebundene Wohnungen

In Iserlohn unterlagen bis Ende des Jahres 2023 insgesamt 2.409 Wohnungen den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Gemäß dem Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK sank der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Iserlohn seit 2012 kontinuierlich – insg. um ca. 10 %. **Die Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand in Iserlohn der NRW.BANK prognostiziert einen weiteren deutlichen Rückgang der Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen. Die Zahl wird laut dieser Modellrechnung bis zum Jahr 2035 um etwa 50 % sinken.** Die geringen Neubauzahlen öffentlich geförderter Wohnungen und das Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen sind vorrangige Gründe hierfür.

vgl. Website NRW.BANK<sup>2</sup>



**Abbildung 10:** Kauffallzahlen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) differenziert nach Grundstückskategorien 2014-2024 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Gutachterausschuss Iserlohn 2025: 14)

## Bauaktivitäten

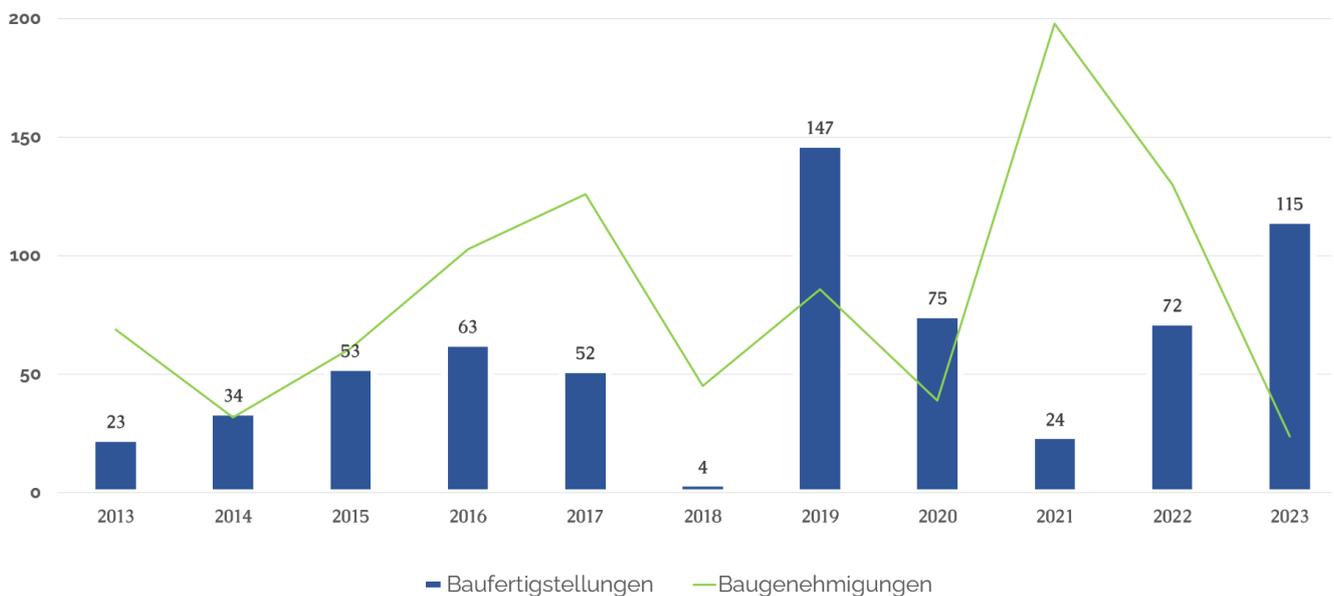
Die Bauaktivitäten am Iserlohner Wohnungsmarkt (im Bestand sowie im Neubau) lassen sich anhand der Baufertigstellung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen aus den Vorjahren auf Grundlage der Landesdatenbank ablesen. Im Jahr 2023 wurden in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt 115 Wohneinheiten fertiggestellt. Dieser Wert lag über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Die durchschnittliche Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den vorherigen zehn Jahren (2014 bis 2023) lag bei knapp 63 Einheiten. Im sogenannten Vorkrisenjahr 2019 lag die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen allerdings auf einem Rekordhoch von insgesamt 147 Einheiten.

Vgl. Landesdatenbank 2025

**Da die Baubranche strukturell nur verzögert auf wirtschaftliche Krisen und veränderte Rahmenbedingungen reagiert, spiegelten sich die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, steigender Zinsen und Baukosten zunächst nicht in den Fertigstellungszahlen,**

**sondern vor allem bei den Baugenehmigungen in Iserlohn wider. Während sich die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2023 mit 72 Einheiten noch im Rahmen der Vorjahre bewegte, zeigte sich bei den Baugenehmigungen ein deutlich anderes Bild: Nach 130 genehmigten Wohnungen im Jahr 2022 wurden im Jahr 2023 in Iserlohn nur noch 24 Wohneinheiten genehmigt – ein Rückgang um über 80 %.** Damit lag die Zahl weit unter dem Zehnjahresdurchschnitt von rund 84 Genehmigungen pro Jahr (2014–2023).

Vgl. Landesdatenbank 2025



**Abbildung 11:** Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Iserlohn (Quelle: Eigene Darstellung nach Landesdatenbank 2025)

## Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Zum Stichtag der Berichtslegung lagen die aktuellen Zahlen der Stadt leider noch nicht vor, sodass hier die Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2023 herangezogen werden. Zum Stichtag 31.12.2023 lebten in Iserlohn 94.289 Personen mit Hauptwohnsitz, das sind 204 Personen weniger als im Vorjahr. Damit hat sich der leichte Bevölkerungszuwachs aus dem Jahr 2022 nicht fortgesetzt; der langjährige Trend eines demografisch bedingten Bevölkerungsrückgangs setzte sich 2023 wieder fort. Die Einwohnerzahl lag damit auf dem Niveau der Jahre 2013/2014.

Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle: 4

Die Anzahl der Einwohner mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit nahm im Jahr 2023 nur leicht zu (ca. +3%). Den größten Anteil an der Zunahme der letzten Jahre hatten ukrainische Staatsbürger. Während zum Stichtag 31.12.2001 lediglich 81 Menschen mit Ukrainischer Staatsangehörigkeit mit Hauptwohnsitz in Iserlohn gemeldet waren sind es zum aktuellem Stichtag 1.446. Die Menschen aus der Ukraine bilden damit ne-

ben den Menschen mit türkischer (2.615) und syrischer Staatsbürgerschaft (1.338) eine große nicht-deutsche Community in Iserlohn.

Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle: 9

Der natürliche Bevölkerungssaldo war wie in den Vorjahren negativ: Im Jahr 2023 standen 728 Geburten insgesamt 1.339 Sterbefällen gegenüber. Der Wanderungssaldo war hingegen positiv, es zogen erneut mehr Menschen zu als fort – mit einem Zuwachs von über 500 Personen. Die Zuwanderung kompensiert somit zumindest teilweise die natürliche Schrumpfung.

Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle: 4ff

Die Altersstruktur der Stadt zeigt weiterhin eine zunehmende Alterung der Bevölkerung: Der Anteil der über 65-Jährigen stieg kontinuierlich, während die Zahl der jungen Menschen abnahm. Das durchschnittliche Alter der Iserlohner Bevölkerung betrug zum Jahresende 2023 45,5 Jahre.

Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle: 7

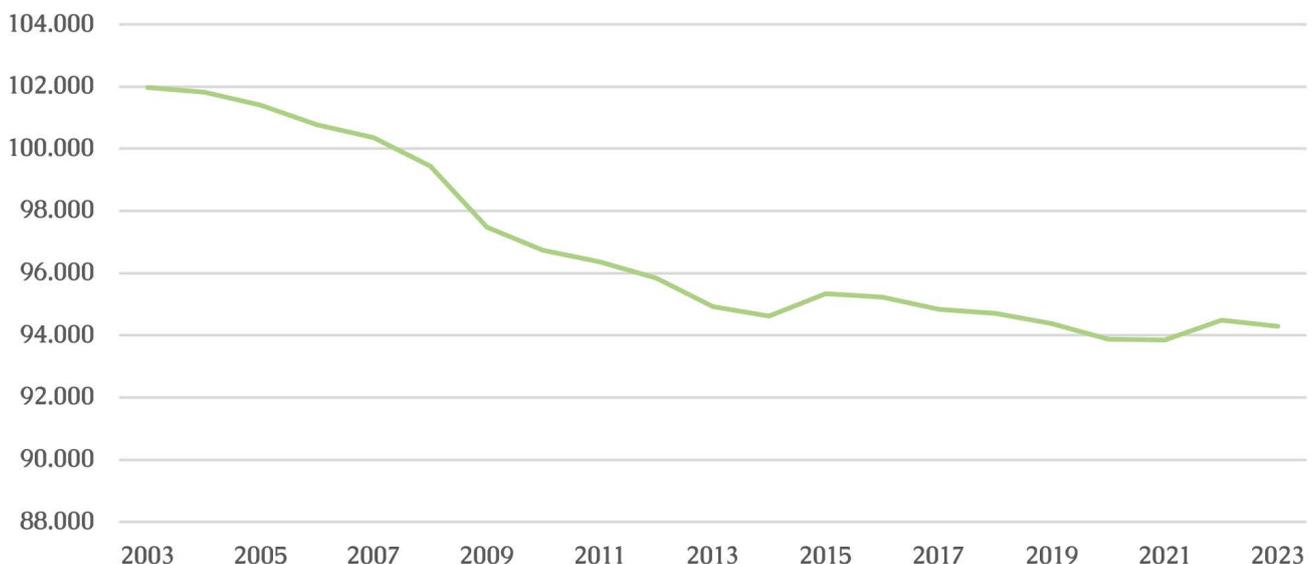


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12.2023 (Quelle: Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle)

Die langfristigen Prognosen der Stadt und von IT.NRW bestätigen diese Tendenzen: Demnach wird sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf rund 82.500 Personen reduzieren (-11 % ggü. 2018). Besonders betroffen sind jüngere Altersgruppen. Der Anteil der über 65-Jährigen könnte – je nach Projektion – bis 2040 auf 30–31 % steigen.

Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle: gff

Die Altersstruktur der Stadt zeigte weiterhin eine zunehmende Alterung der Bevölkerung: Der Anteil der über 65-Jährigen steigt kontinuierlich, während die Zahl der jungen Menschen abnahm. Das durchschnittliche Alter der Iserlohner Bevölkerung betrug zum Jahresende 2023 45,5 Jahre.

Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle: 7

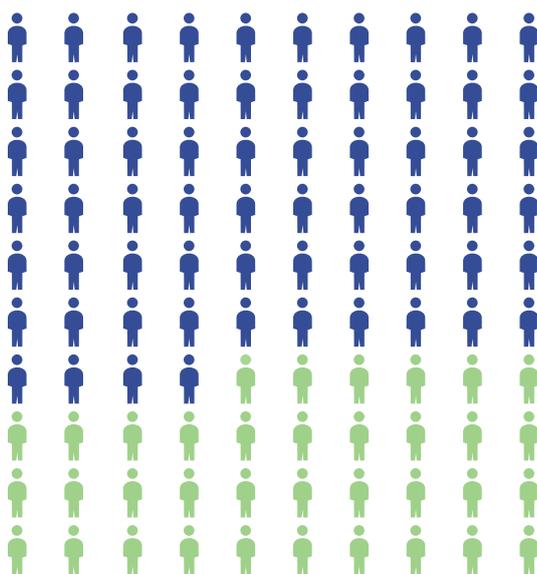
In Iserlohn prognostiziert die Statistikstelle, dass die Bevölkerungsentwicklung ungleichmäßig in verschiedenen Altersgruppen erfolgt. Während die Anzahl der

über 65-jährigen Personen deutlich ansteigen wird, wird die Einwohnerzahl in jüngeren Altersgruppen stark abnehmen. Wenn die Altersgruppen der 65- bis 79-Jährigen und über 80-Jährigen kombiniert werden, wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 22,9 % Ende 2019 je nach Variante auf Werte zwischen 30,1 % und 31,3 % Ende 2040 ansteigen.

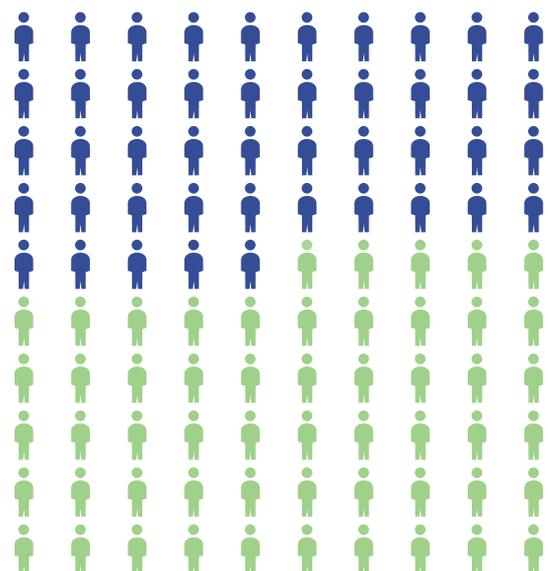
Vgl. Stadt Iserlohn 2020 – Statistikstelle: gff

Der Altenquotient gibt die Anzahl der Personen über 65 Jahren pro 100 Personen im Alter zwischen 15 und 64 Jahren an. Dieser Wert betrug Ende 2019 35,8 Personen und wird in den kommenden Jahren erheblich steigen. Die ungünstigste Entwicklung ergibt sich in der Basisvariante, wenn keine Migration stattfindet. In diesem Fall wird es im Jahr 2040 54,6 Personen über 65 Jahren je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter geben.

Vgl. Stadt Iserlohn 2020 – Statistikstelle: gff



**Altenquotient pro 100 Einwohner**  
2019: 35,8%



**Altenquotient pro 100 Einwohner**  
2040: 54,6%

**Abbildung 11:** Entwicklung des Altenquotienten in Iserlohn (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Iserlohn – Modellrechnung für den Zeitraum 2019 bis 2040; S. 14f)

## Quellen:

### Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bau-

wesen 2023: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023

### Website Bundesbank

<https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/geschaeftsberichte/geschaeftsbericht-2024-934014?article=auf-einen-blick-944028>

### Website Destatis

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html)

### Website Destatis 1

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html)

### Website Destatis 2

[https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/\\_Grafik/\\_Interaktiv/genehmigte-wohnungen-monat.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/_Grafik/_Interaktiv/genehmigte-wohnungen-monat.html)

### Website Destatis 3

[https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_bruttokaltmiete](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_bruttokaltmiete)

### Website Dr. Klein Wowi Finanz AG

<https://www.drklein-wowi.de/finanzierung/zinsentwicklung/>

### Website GdW

<https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/wohnungsbau-stuerzt-weiter-ab-kosten-steigen-bevoelkerung-waechst-regierung-muss-baukrise-beenden-und-transformation-ermoeglichen/>

### Website IT.NRW

<https://www.it.nrw/nrw-zahl-der-baugenehmigungen-fuer-wohnungen-2024-das-vierte-jahr-folge-ruecklaeufig-127202>

### Website NRW.BANK

[https://www.nrwbank.de/export/\\_galleries/downloads/Research/wob/maerkischer-kreis/NRW.BANK-Wohnungsmarktprofil-Iserlohn-2024.pdf](https://www.nrwbank.de/export/_galleries/downloads/Research/wob/maerkischer-kreis/NRW.BANK-Wohnungsmarktprofil-Iserlohn-2024.pdf)

### Website NRW.BANK 2

[https://www.nrwbank.de/export/\\_galleries/downloads/Research/NRW.BANK\\_Preisgebundener\\_Wohnungsbestand-2023.pdf](https://www.nrwbank.de/export/_galleries/downloads/Research/NRW.BANK_Preisgebundener_Wohnungsbestand-2023.pdf)

### Website Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

<https://jahresbericht.vdw-rw.de/jahresbericht-2023/2023-1-1-steigende-preise/>

### GdW 2024

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Hrsg.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

### GdW 2025

GdW Information 172. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025. Kurzbericht. Hrsg.: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

### Gutachterausschuss Iserlohn 2025

Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Iserlohn

### Landesdatenbank 2025

IT.NRW 2025; Stadt Iserlohn, Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank. (Onlinezugriff am 16.04.2025)

### NRW.BANK 2024

Wohnungsmarktbarometer 2024. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen.

### NRW.BANK 2025

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024

### Stadt Iserlohn 2020 – Statistikstelle

Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Iserlohn – Modellrechnung für den Zeitraum 2019 bis 2040

### Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle

Überblick zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2023 in Iserlohn

---

# GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 2024

## 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 sowie Umbau in Höhe von T€ 7.774 (2023: T€ 4.365) vorgenommen. Dies entspricht 54,46€/m<sup>2</sup>.

In 2024 wurden mit den o.g. Summen deutlich über 100 Wohneinheiten modernisiert – ein Rekordwert für die IGW.

Nachdem im Jahr 2023 in Gerlingsen über 120 Wohnungen bereits von Gas auf Fernwärme umgestellt wurden, konnten im Berichtsjahr 2024 über 50 weitere Wohnungen auf die ökologische Fernwärmeversorgung umgestellt werden. Dadurch sind nur noch drei Ölheizungen im gesamten IGW-Bestand in Betrieb, die in den nächsten Jahren ebenfalls ausgetauscht werden.

Auch für einen Großteil der Objekte an der Schlesischen Straße wurden die Hausanschlüsse für eine zukünftige Fernwärmeversorgung in 2024 errichtet.

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 2024 standen 164 Kündigungen 207 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote konnte mit 7,5 % 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 2024 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 2024 insgesamt T€ 3.682 (Vorjahr: T€ 3.853) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	3.004
zzgl. zugeordneter Verwaltungsaufwand	555
Eigenleistungen des Regiebetriebes und der technischen Verwaltung	515
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-392
<b>SUMME</b>	<b>3.682</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen betrafen 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€ 4006 für die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassten teilweise die komplette Sanierung von Wohnungen.



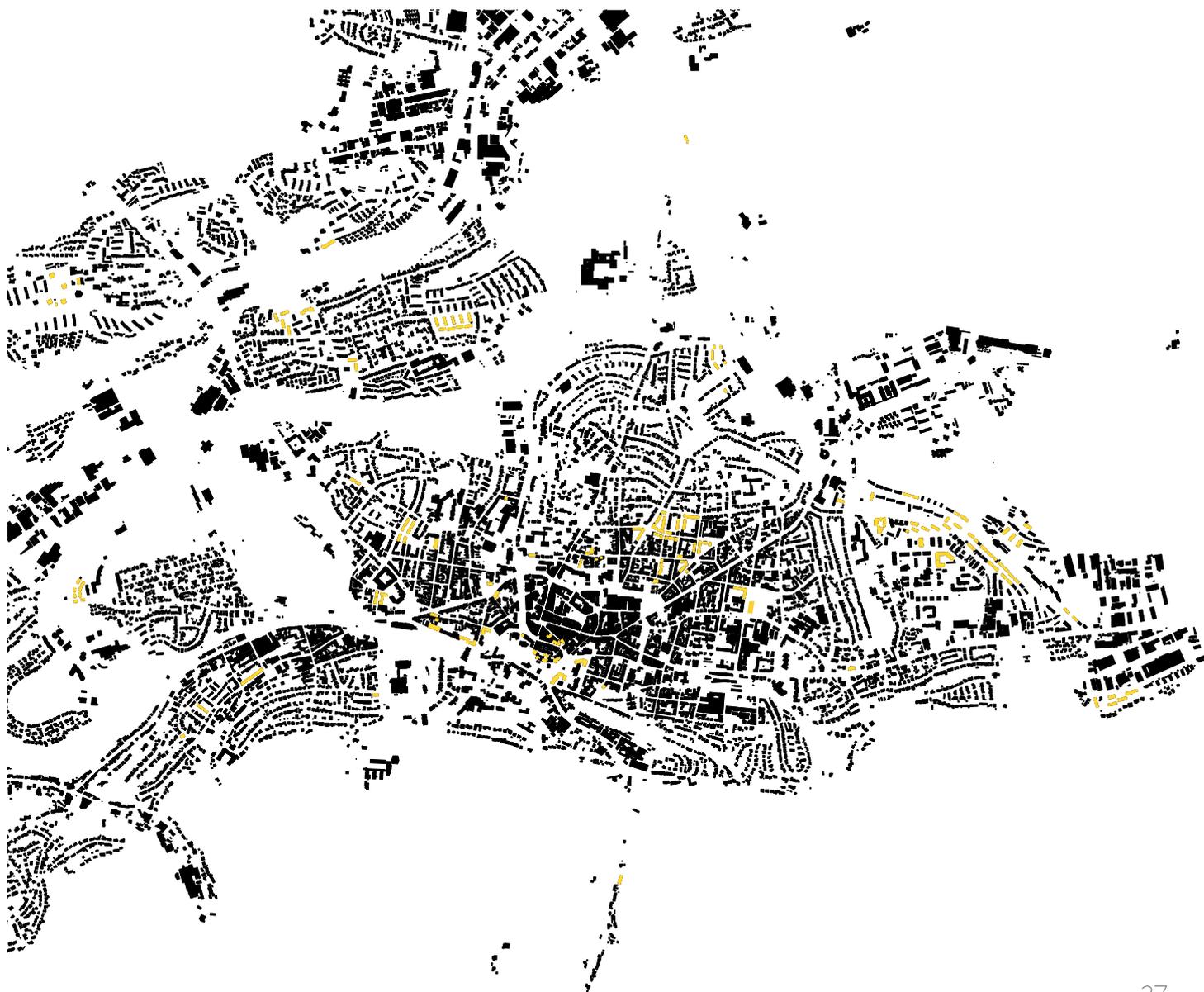
## VII. BESTANDSENTWICKLUNG

### Kennzahlen

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2023 einen Bestand von

<b>331</b>	<b>Häusern,</b>
<b>2.176</b>	<b>Wohnungen,</b>
<b>39</b>	<b>Ladenlokalen,</b>
<b>14</b>	<b>sonstigen Einheiten und</b>
<b>601</b>	<b>Garagen/Stellplätzen</b>

mit einer **Wohn- und Nutzfläche von 142.752,15 m<sup>2</sup>**. Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt in Iserlohn in den Stadtteilen Wermingsen, Innenstadt, Nußberg, Gerlingsen und Dördel.



## VIII. MIETENTWICKLUNG

Die Sollmieten stiegen im Saldo gegenüber dem Vorjahr um T€ 216 auf T€ 10.016 (i.V. T€ 9.801). Die Erhöhung der Sollmieten resultierte insbesondere aus der Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

**Das entspricht einer Durchschnittsmiete von 5,93 € / m<sup>2</sup> / Monat.**

Die Erlösschmälerungen insgesamt betragen T€ 868 (i.V. T€ 860) Davon entfielen auf Sollmieten T€ 619 (i.V. T€ 616) und auf Umlagen T€ 249 (i.V. T€ 244).

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 29 (i.V. T€ 21) abgeschrieben. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betragen T€ 30 (i.V. T€ 31).

	T€	T€
Die Mietforderungen betragen	225	
abzüglich aktivisch abgesetzter Wertberichtigung	-70	155

## IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2024 auf (Vorjahreszahlen in Klammern) 22 (23) Wohnungen, 5 (5) 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	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					T€
▪ Immaterielle Vermögensgegenstände	28	0,0	47	0,0	-19
▪ Sachanlagen	88.830	91,0	87.153	90,3	1.677
▪ Finanzanlagen	2.063	2,1	1.972	2,1	91
	90.921	93,1	89.172	92,4	1.749

Umlaufvermögen	T€		T€		T€
		%		%	
▪ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke & andere Vorräte	4.728	4,8	4.154	4,3	574
▪ Flüssige Mittel	1.311	1,4	2.410	2,5	-1.099
Übrige Aktiva	693	0,7	774	0,8	-81
	6.732	6,9	7.338	7,6	-606
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	97.653	100,0	96.510	100,0	1.143

Kapital	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					T€
▪ Gezeichnetes Kapital	3.989	4,1	3.989	4,1	0
▪ Gewinnrücklagen	16.113	16,5	15.973	16,6	140
▪ Jahresüberschuss	265	0,3	141	0,1	124
	20.367	20,9	20.103	20,8	264
▪ Rückstellungen	135	0,1	101	0,1	34
▪ Verbindlichkeiten	76.868	78,7	75.960	78,7	908
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	283	0,3	346	0,4	-63
<b>Gesamtkapital</b>	97.653	100,0	96.510	100,0	1.143

## XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt T€ 265.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2024 bzw. 2023 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
▪ Hausbewirtschaftung	310	587
▪ Dienstleistungstätigkeit	-10	-7
▪ Sonstiger Geschäftsbereich	-124	-596
▪ Finanzergebnis	8	21
▪ Neutrales Ergebnis	81	136
Jahresüberschuss	265	141

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 277 auf T€ 310 vermindert. Ursächlich sind im Wesentlichen der Anstieg der Instandhaltungskosten um T€ 542 sowie der Abschreibungen auf Sachanlagen um T€ 159. Dem stehen vornehmlich um T€ 216 gestiegene Sollmieten gegenüber.

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 2024 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	90.921
und der lang-/mittelfristigen Passiva von	92.065
ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	1.144

Am 31. Dezember 2024 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

**Der Cashflow beträgt T€ 2.716 (i.V. T€ 2.396).**



### XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	In	2024	2023	2022
Eigenkapitalrentabilität	Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragsteuer / Eigenkapital am 31.12.	%	1,3	0,7	1,9
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	2.716	2.396	2.415
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	4.170	3.149	9.043
Durchschnittliche Miete / Monat / m2	Sollmiete:12 / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	5,9	5,7	5,4
Instandhaltungskosten je m2	Instandhaltungskosten / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	25,8	22,0	19,7
Fluktuationsquote	Anzahl der Kündigungen / Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12.	%	7,5	7,6	7,7
Fremdkapitalzinsen	Fremdkapitalzinsen / Sollmiete	%	12,4	13,8	12,2

### 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 & 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.

Die Entwicklung der Wachstumsrate 2024 ist aufgrund der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und den unabsehbaren Folgen für die deutsche Volkswirtschaft nicht absehbar. Das Risiko einer Rezession ist erheblich.

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. Risiken können sich aus einem allgemein steigendem Zinsniveau ergeben. Die Zinsentwicklung wird durch ein Risikomanagement beobachtet.

Risiken aus Preisänderungen sind im Bereich steigender Baukosten zu erkennen.

Die demografische Entwicklung wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Fluktuations- und Leerstandsquote haben. Aus der alternden und



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

## XVI. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2025 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 48,2 geplant. Die das abgeschlossene Geschäftsjahr 2024 wesentlich prägenden Themen wie Baukosten- und Bauzinssteigerungen, fehlende attraktive Förderprogramme sowie das Kriegsgeschehen in der Ukraine wirken auch in 2025 weiter fort und führen zu Unsicherheiten für die Projektplanung und bremsen die Entwicklung im Immobiliensektor.

Aus den vorgenannten Gründen liegt im laufenden Jahr 2025 die volle Aufmerksamkeit auf der Bestandsentwicklung. Die Instandsetzung und Sanierung von Wohnungen wird sowohl mit Fremdhandwerkern, als auch mit eigenen Mitarbeitern forciert, um Leerstände zu reduzieren und den Iserlohnern preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Daneben wird im energetischen Bereich die Umrüstung von Heizungsanlagen auf Fernwärme der Stadtwerke Iserlohn intensiv verfolgt; hierdurch soll eine stabile Wärmeversorgung mit niedrigerem CO<sub>2</sub>-Ausstoß erreicht werden. Zudem nimmt der Glasfaserausbau bis in jede Wohnung des IGW-Bestandes weiter Fahrt auf und soll bis 2027 abgeschlossen sein.

Große Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen sind dagegen weiter zurückgestellt; der Baubeginn der Wohnhäuser bei dem Neubauvorhaben „HANSEeins“ ist weiter ausgesetzt. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist eine

grundlegende Verbesserung der Investitionsstände noch nicht erkennbar. Im Geschäftsjahr 2025 sind weitere Verkäufe vorgesehen.

Die bereits auf den Weg gebrachte Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit den Vorgaben zur Heiztechnik wird sich massiv auf die Prioritätensetzung und die Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre auswirken. Ein Großteil der IGW-Gebäude wird mit Gasetagenheizungen/ Einzelthermen beheizt und müsste demnach zukünftig auf eine zentrale Heizanlage mit > 65 % erneuerbare Energien (vorrangig Wärmepumpe oder Wärmenetzanschluss) mit hohem Aufwand umgestellt werden. Dies bindet entsprechende Investitionsmittel wie auch Personalkapazitäten einerseits und wirkt sich andererseits – sofern Endenergie eingespart wird – für die Bewohner auch mieterhöhend aus.

---

Iserlohn, 06. Mai 2025



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2024 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 die Vorsitzende des Aufsichtsrates Eva-Barbara Kirchhoff und der Geschäftsführer in ständigem Kontakt, um geschäftspolitische und wohnungswirtschaftliche Ereignisse zu erörtern.

Darüber hinaus kamen die Mitglieder des Vergabeausschusses bzw. der Kleinen Kommission nicht zusammen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2024 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 10.07.2025 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2024. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in

Höhe von € 265.144,57 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, 10. Juli 2025

Eva-Barbara Kirchhoff  
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

## BILANZ (ZUM 31.12.2024)

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		27.527,89	47.169,91
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.657.324,85		63.483.739,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.327.255,86		18.299.022,81
3. Grundstücke ohne Bauten	236.251,86		236.251,86
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	232.442,52		232.442,52
5. Technische Anlagen und Maschinen	48.137,06		72.871,03
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	638.760,12		758.172,74
7. Anlagen im Bau	1.991.004,58		3.415.609,95
8. Bauvorbereitungskosten	698.697,17	88.829.874,02	655.252,55
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01		1.733.614,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	314.346,05		223.157,84
3. Andere Finanzanlagen	14.730,00	2.062.690,06	14.730,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		90.920.091,97	89.172.034,66
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	4.567.553,53		3.954.136,62
2. Andere Vorräte	160.719,13	4.728.272,66	199.726,64
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	155.272,42		87.993,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	751,31		12.155,36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	536.494,70	692.518,43	673.387,04
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.311.131,07	1.311.131,07	2.409.902,68
<b>C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	870,16	870,16	996,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>97.652.884,29</b>	<b>96.510.333,32</b>

## BILANZ (ZUM 31.12.2024)

Passivseite		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>			
<b>I.</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>			
	Stammkapital	4.044.810,00		4.044.810,00
	abzüglich eigene Anteile	55.610,00	3.989.200,00	55.610,00
<b>II.</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.022.405,00		2.022.405,00
2.	Andere Gewinnrücklagen	14.091.014,02	16.113.419,02	13.950.173,12
	davon aus Jahresüberschuss Vorjahr € 140.840,90 eingestellt			
<b>III.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	265.144,57		140.840,90
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>20.367.763,59</b>	
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>			
1.	Sonstige Rückstellungen	135.068,55		100.926,49
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.575.616,32		60.523.982,62
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.839.287,17		10.162.411,24
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.280.206,09		4.253.903,43
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	535.541,74		401.171,98
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	613.555,97		618.774,29
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	22.748,28	76.866.955,57	0,00
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	283.096,58		346.544,25
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>97.652.884,29</b>	<b>96.510.333,32</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.505.761,49		12.840.918,69
c) aus Betreuungstätigkeit	13.030,42		17.895,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.214,21	13.580.006,12	64.230,77
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		613.416,91	441.433,89
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		410.899,29	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		731.897,43	464.519,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.728.878,35	6.478.500,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.943.851,84		1.898.643,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 95.891,41 (Vorjahr: € 102.386,07)	462.300,10	2.406.151,94	487.534,22
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.513.287,72	2.316.813,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		769.022,36	763.031,47
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.090,90	5.509,95
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.658,51	15.401,08
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.331.115,40	1.491.734,89
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.057,33	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		594.456,06	413.652,51
14. Sonstige Steuern		329.311,49	272.811,61
15. Jahresüberschuss		265.144,57	140.840,90



## ANHANG

### I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), 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  
Gesamtnutzungs-  
dauer

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  
Gesamtnutzungs-  
dauer

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  
Gesamtnutzungs-  
dauer

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 € 4.567.553,53 (Vorjahr € 3.954.136,62) 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.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen in den Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäftsbauten“, „Grundstücke ohne Bauten“, „Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter“ und „andere Rechnungsabgren-zungsposten“ 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.

„**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.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Tilgungsnachlässe.



### III. ANGABEN ZUR BILANZ

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

	Anschaffungs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2024
	€	€	€	€	€

#### A. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	231.104,81	0,00	0,00	0,00	231.104,81
--------------------------------	------------	------	------	------	------------

#### B. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.230.956,61	4.006.305,79	0,00	0,00	107.237.262,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.353.743,82	96.141,48	0,00	1.427.480,07	21.877.365,37
Grundstücke ohne Bauten	236.251,86	0,00	0,00	0,00	236.251,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	232.442,52	0,00	0,00	0,00	232.442,52
Technische Anlagen und Maschinen	230.468,03	190,40	0,00	0,00	230.658,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.231.471,73	1.423,24	0,00	0,00	1.232.894,97
Anlagen im Bau	3.415.609,95	2.874,70	0,00	-1.427.480,07	1.991.004,58
Bauvorbereitungskosten	655.252,55	63.221,21	0,00	0,00	698.697,17
	129.586.197,07	4.170.156,82	0,00	0,00	133.736.577,30

#### C. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	223.157,84	100.000,00	8.811,79	0,00	314.346,05
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	1.971.501,85	100.000,00	8.811,79	0,00	2.062.690,06

Anlagevermögen insgesamt	131.788.803,73	4.270.156,82	8.811,79	0,00	136.030.372,17
--------------------------	----------------	--------------	----------	------	----------------

kum. Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2024	Buchwerte 01.01.2024	Buchwerte 31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€

183.934,90	19.642,02	0,00	0,00	203.576,92	47.169,91	27.527,89
------------	-----------	------	------	------------	-----------	-----------

39.747.217,17	1.832.720,38	0,00	0,00	41.579.937,55	63.483.739,44	65.657.324,85
2.054.721,01	495.388,50	0,00	0,00	2.550.109,51	18.299.022,81	19.327.255,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.251,86	236.251,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232.442,52	232.442,52
157.597,00	24.924,37	0,00	0,00	182.521,37	72.871,03	48.137,06
473.298,99	120.835,86	0,00	0,00	594.134,85	758.172,74	638.760,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.415.609,95	1.991.004,58
0,00	19.776,59	0,00	0,00	0,00	655.252,55	698.697,17

42.432.834,17	2.493.645,70	0,00	0,00	44.906.703,28	87.153.362,90	88.829.874,02
---------------	--------------	------	------	---------------	---------------	---------------

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01	1.733.614,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	223.157,84	314.346,05
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	1.971.501,85	2.062.690,06

42.616.769,07	2.513.287,72	0,00	0,00	45.110.280,20	89.172.034,66	90.920.091,97
---------------	--------------	------	------	---------------	---------------	---------------

In den folgenden Positionen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten:

- **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten € 35.600.173,87 (VJ 33.640.499,47 €)
- **Verbindlichkeiten** gegenüber anderen Gläubigern € 9.595.914,53 (VJ 9.908.777,45 €)
- **Verbindlichkeiten** aus Vermietung € 26.607,19 (VJ 35.240,02 €)

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:

Verbindlichkeiten 2024	insgesamt		Restlaufzeit			Sicherung	
	€	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
				1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber	€	€	€	€	€	€	
Kreditinstituten	61.575.616,32	2.079.014,50	59.496.601,82	8.673.853,65	50.822.748,17	61.575.616,32	GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>							
anderen Kreditgebern	9.839.287,17	603.669,76	9.235.617,41	1.406.817,61	7.828.799,80	241.861,81	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.280.206,09	4.280.206,09					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	535.541,74	535.541,74					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.555,97	613.555,97					
Sonstige Verbindlichkeiten	22.748,28	22.748,28					
<b>Gesamtbetrag 31.12.2024</b>	<b>76.866.955,57</b>	<b>8.134.736,34</b>	<b>68.732.219,23</b>	<b>10.080.671,26</b>	<b>58.651.547,97</b>	<b>61.817.478,13</b>	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrecht. Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

Verbindlichkeiten 2023	insgesamt		Restlaufzeit			Sicherung	
	€	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
				1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber	€	€	€	€	€	€	
Kreditinstituten	60.523.982,62	1.912.494,75	58.611.487,87	8.277.562,86	50.333.925,01	60.523.982,62	GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>							
anderen Kreditgebern	10.162.411,24	595.784,90	9.566.626,34	1.373.299,45	8.193.326,89	252.122,96	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.253.903,43	4.253.903,43					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	401.171,98	401.171,98					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	618.774,29	618.774,29					
Verbindlichkeiten ggü. Untern. m. Beteiligungsverh.	0,00	0,00					
<b>Gesamtbetrag 31.12.2023</b>	<b>75.960.243,56</b>	<b>7.782.129,35</b>	<b>68.178.114,21</b>	<b>9.650.862,31</b>	<b>58.527.251,90</b>	<b>60.776.105,58</b>	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrecht. Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

## IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In 2024 sind Architekten- und Regiebetriebsleistungen in Höhe von T€ 411 aktiviert worden.

Im Berichtsjahr 2024 sind keine außerordentlichen Erträge erzielt worden und auch keine außerordentlichen Aufwendungen in wesentlicher Höhe angefallen. Im Jahr 2024 sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von T€ 20 vorgenommen worden.

## V. SONSTIGE ANGABEN

### Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital ist von den Gesellschaftern wie folgt übernommen:

Entsprechend den Vorschriften gemäß 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.

	€	%
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
	<u>4.044.810,00</u>	<u>100</u>

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31. Dezember 2024 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 249.180,55 €. Außerdem besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 91.382,88. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für 10 Kfz mit Laufzeiten über jeweils drei bis vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 114.376,10.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2024 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.904.960,35 (Vorjahr € 1.858.516,30) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 10.354,27 (Vorjahr € 9.526,27) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 30.000.

## 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 2023 mit einem Jahresüberschuss von T€ 22 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2023 beträgt T€ 685.

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der STADT-projekt GmbH, Iserlohn. Das Stammkapitals der Ge-

sellschaft 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 2023 mit einem Jahresüberschuss von T€ 2 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2023 beträgt T€ 860.

## Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine besonderen Ereignisse 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:** 5,49 % (vom Arbeitnehmer zusätzlich zu tragende 1,81 %) der beitragspflichtigen Entgelte zuzüglich Pauschal- bzw. Individualsteuer sowie (zur Deckung von Altzusagen) vorläufig.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** € 1.638.166,09.



## Übrige Angaben

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 10.600,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 265.144,57 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

## Betriebsorganisation

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Verwaltungsgebäude in Iserlohn, Hansaallee 1 abgewickelt.

Einsatzort	(Berufs-)Bezeichnung	Anzahl Mitarbeiter	
		Stellen gesamt	davon Teilzeit
Geschäftsstelle	Prokurist	1	
	Allgemeine Verwaltung, Sekretariat, Versicherungen, Marketing	3	2
	Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	9	2
	Stadtentwicklung	5	4
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	8	3
	Auszubildende	2	-
		<b>28</b>	<b>11</b>
Regiebetrieb	Gärtner	4	-
	Maler		-
			-
		<b>6</b>	<b>0</b>
Zusätzlich	Aufsicht IGW-Waschhaus	2	1
	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	7	-

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

### **Geschäftsführer:**

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

### **Aufsichtsrat:**

Eva-Barbara Kirchhoff (Vorsitzende)

Architektin

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Volker Keitmann (stv. Vorsitzender)

Bankkaufmann

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Rainer Düllberg

Diplom-Kaufmann

Regionalleiter Commerzbank

Frank Blenke

Projektleiter

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

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

Klaus Laatsch  
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Angela Plötz  
Sachbearbeiterin  
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Axel Sippel  
Vorstandsmitglied Sparkasse Iserlohn

Elisabeth Szkudlapski  
Rentnerin  
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Christiane Zeh  
Immobilienkauffrau  
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

---

**Iserlohn, 06. Mai 2025**

Pestl



## **GESCHÄFTSBERICHT 2024**

IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Hansaallee 1 | 58636 Iserlohn | [www.igw-wohnen.de](http://www.igw-wohnen.de)