

GESCHÄFTSBERICHT 2025

134. Geschäftsjahr





VORWORT 2025



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 134. Geschäftsbericht der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Leider lesen sich in den letzten Jahren Teile der Geschäftsberichte unseres Unternehmens wie eine historische Einordnung in die Abläufe der Weltgeschichte. Wir leben in unsicheren Zeiten mit unsicheren Märkten und leider überstrahlen auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die weltpolitischen Herausforderungen die Entwicklungen vor Ort. Seit Jahrzehnten geltende Gesetzmäßigkeiten werden von Diktatoren und Präsidenten aus den Angeln gehoben. Ein gesicherter Blick auf die Entwicklung der nächsten Tage, Wochen oder gar Monate scheint kaum noch möglich. Aber nicht nur in der Welt, sondern auch in Deutschland wird gegenwärtig wenig getan, um die allgegenwärtig zu spürende Verunsicherung durch Verlässlichkeit von politischen Entscheidungen zu ersetzen. Eine vollständige Rolle rückwärts beim Gebäudeenergiegesetz ist weder zeitgemäß, schon gar nicht nachhaltig und trägt nicht zur Annahme bei,

dass sich Unternehmen in absehbarer Zeit auf verlässliche Entscheidungen einstellen können. Für die Sanierung der Gebäudebestände werden in den nächsten 20 Jahren erhebliche Summen bereitgestellt werden müssen und bis heute ist die Frage nicht geklärt, wie die letztlich steigenden Mieten in Zukunft noch finanziert werden können.

Das Bauen und Sanieren ist nach wie vor viel zu teuer. Ein Großteil des Finanzbedarfs fließt dabei in überbordende Bürokratie- und Normungsmonster. Was wir brauchen, ist ein schneller und effizienter Abbau von Bürokratie und zwar an den Stellen, wo weniger Vorschriften nicht zu schlechteren Ergebnissen führen. Ob der Bauturbo hier hilfreich ist, ein erster Schritt sein kann oder eher zu einem zarten Lüftchen mutiert, kann gegenwärtig noch nicht abgeschätzt werden. Es bedarf hier eines stringenten und zielorientierten Handelns und vor allem Maßnahmen, die über das bislang beschlossene Maß noch deutlich darüber hinaus gehen.

Ein Lichtblick seit vielen Jahren sind die guten und vor allen Dingen verlässlichen Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen, die es ggf. ermöglichen, dass mit dem geförderten Teil des Projekts am Standort der Geschäftsstelle in der Hansaallee in 2026 fortgefahren 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 2026 die äußeren Rahmenbedingungen wieder verbessern. Anders sieht es in der Bestandssanierung aus. Dort sind seit 2024 insgesamt über 230 Wohnungen saniert und der Vermietung wieder zugeführt worden. Diese hohe Intensität in der Bestandssanierung wird auch das Geschäftsjahr 2026 weiter prägen.

Im Personalbereich der IGW hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr eine wesentliche Veränderung gegeben. Nach vielen Jahren der Zusammenarbeit, hat die Prokuristin Julia Anneke Kunz unser Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen. Wir wünschen ihr



auf ihrem weiteren beruflichen Weg alles Gute. Als neue Prokuristin wurde die kaufmännische Leiterin Jennifer Paul bestellt.

Wesentliche Änderungen gab es kommunalwahlbedingt auch im Aufsichtsrat der IGW und ihrer Tochtergesellschaften. Die Geschäftsleitung wünscht allen neuen Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräten viel Freude bei ihrem Engagement und freut sich auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrats ist der CDU-Ratsherr Frank Höppe, der an dieser Stelle herzlich begrüßt wird.

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 2025 wieder die Treue gehalten oder sich für eine Wohnung bei der IGW entschieden haben.

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Im März 2026

JAHRESABSCHLUSS 2025

INHALT

LAGEBERICHT	8
I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
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. Klimaschutz und Wärmewende	33
XVI. Chancen & Risiken	34
XVII. Prognosebericht	35
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
BILANZ	37
ANHANG	41
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 mit Blick auf die Geschäftstätigkeit der IGW analysiert – von der gesamtdeutschen Wirtschaftslage bis hin zur lokalen Entwicklung in Iserlohn. Die Auswertung der GdW-Jahresstatistik 2025 sowie der Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2025/2026 des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zeigt: **Die gesamtwirtschaftliche Situation bleibt bei minimalem BIP-Wachstum nach zwei Rezessionsjahren angespannt, der Wohnungsbau verharrt tief in der Krise. Fertigstellungen sanken 2025 trotz Bauüberhang, weit unter den berechneten Bedarf. Die Investitionsdynamik verlangsamte sich. Hohe Baukosten und Zinsen bremsen Neubau/Modernisierung.** Die folgenden Seiten geben hierzu detaillierten Einblick mit Fokus auf die Wohnungswirtschaft.

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weiterhin prägten geopolitische Konflikte die Weltwirtschaft – der Krieg in der Ukraine und der anhaltende Zollkonflikt mit den USA belasten Exporte und Investitionen. In Deutschland stabilisierte sich die politische Lage nach dem Regierungswechsel 2025 zunächst, doch die Investitionsbereitschaft blieb durch Unsicherheiten gedämpft. **Der Blick auf die Bauwirtschaft im Allgemeinen zeigt anhaltenden Stress und Herausforderungen** – 2025 litt unter hohem Bruttowertschöpfungsrückgang (-3,6%), getrieben von gestiegenen Baukosten (+3,2%) und gestiegenen Zinsen. Wohnungsbauinvestitionen sanken preisbereinigt um -2,4%. **Die Klimaziele fordern massive Sanierungen im Bestand, doch fehlende Planungssicherheit erschwert sozial verträgliche Investitionen.**

Vgl. GdW 2026: 4, 1ff

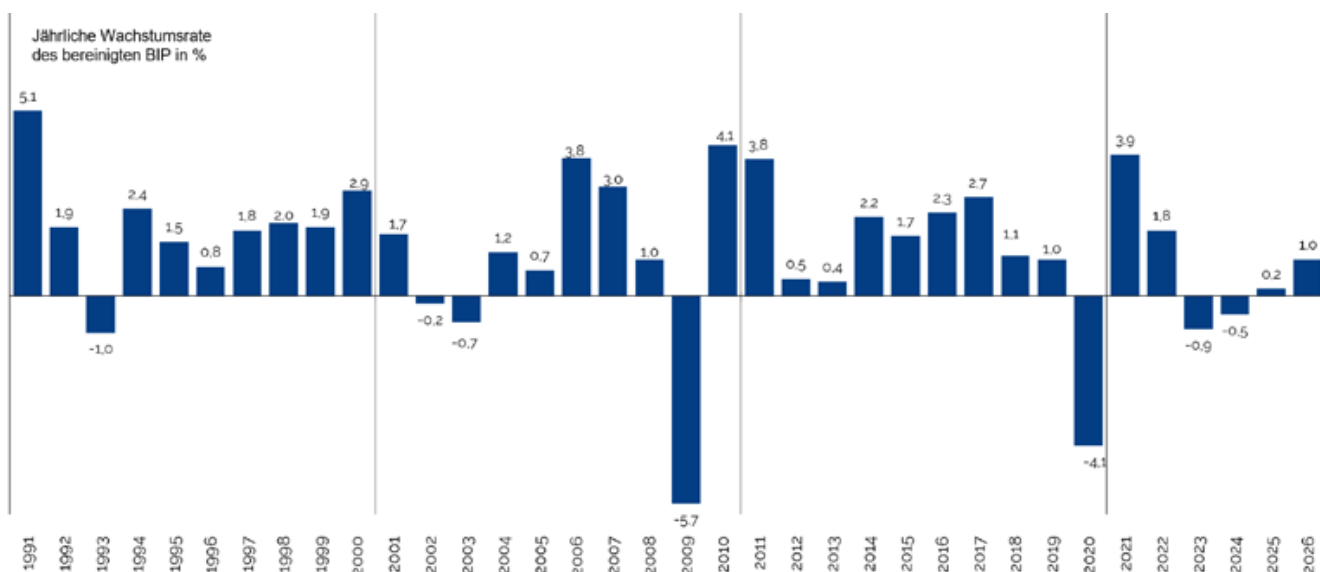


Abbildung 1: Wachstumsraten BIP 1990 bis 2026 (Quelle GdW 2026: 1)

Volkswirtschaft

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland blieb auch im Jahr 2025 angespannt. Nach Rückgängen des preisbereinigten BIP um -0,3% (2023) und -0,2% (2024) wuchs es 2025 leicht um +0,2% (kalenderbereinigt +0,3%), nach vorläufigen Destatis-Berechnungen. Nach zwei Rezessionsjahren stützten private Konsumausgaben (+1,4%) und Staatskonsum (+1,5%) den Aufschwung; Exporte (-0,3%) und Investitionen hemmten weiter. Prognosen sehen 2026 zwischen +0,7 bis +1,2% Wachstum durch Fiskalimpulse in Infrastruktur und Verteidigung.

Vgl. ebd.: 1-3

Vgl. Website Bundesbank

Mit Blick auf die detailliertere **Verwendung des BIP** 2025 zeigt sich: Bauinvestitionen sanken zum wiederholten Male preisbereinigt um -0,9% und im Wohnungsbau noch stärker um -2,4%. Private Konsumausgaben wuchsen dagegen leicht um +1,4%, Staatsausgaben um +1,5%.

Die Bruttowertschöpfung ging trotz des o.g. leichten Anstieg des BIP, insgesamt leicht zurück. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte weiterhin stabil +0,5% bei (~392 Mrd. €, 10% BIP-Anteil). Üblicherweise verzeichnet die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft lediglich moderate Wertschöpfungszuwächse und unterliegt nur geringen Schwankungen. Gerade diese Kontinuität verleiht den Immobiliendienstleistern eine stabilisierende Rolle innerhalb der Gesamtwirtschaft, insbesondere in Phasen einer schwachen konjunkturellen Entwicklung.

Vgl. GdW 2026: 8ff

Im Jahr 2025 lag die **Inflationsrate (VPI)** bei +2,2%, leicht über dem EZB-Ziel von 2%; im Dezember sank sie auf 1,8%, doch das Jahresniveau verfehlte die Geldwertstabilität knapp. **Besonders Baupreise stiegen weiter überdurchschnittlich: Seit Ende**

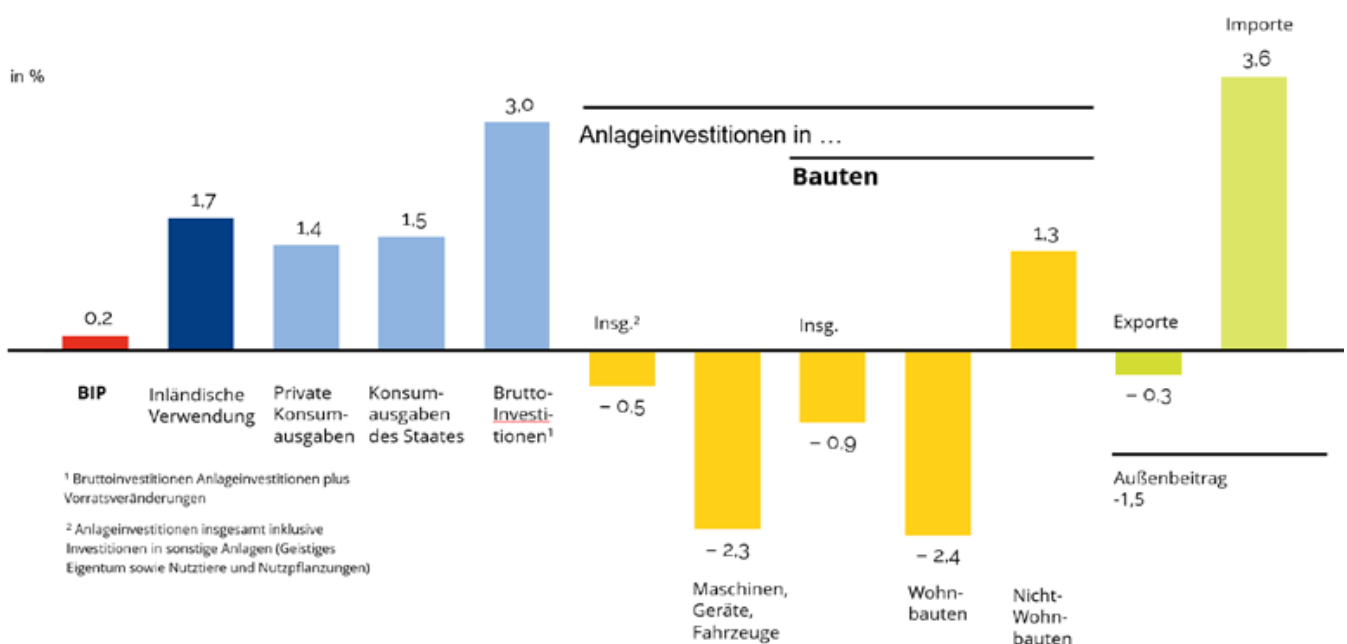


Abbildung 2: Verwendung des BIP in % (Eigene Darstellung nach GdW 2026: 7)

2019 +48% – der stärkste Preisschock seit den 1970er-Jahren, ausgelöst durch Baustoffknappheit (Corona), Energiepreisanstieg (Ukraine-Krieg) und anhaltend hohes Kostenniveau.

Vgl. GdW 2026: 9

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich Neubau-Preise für Wohngebäude im 4. Quartal 2025 um ca. +3,2% gegenüber dem Vorjahr – deutlich über der allgemeinen Teuerung (+2,1%). Das Ausbaugewerbe (56% der Bauleistungen im Wohnungsbau) trieb dies mit +3,8% voran: Heiz- und Warmwasseranlagen (+4,4%, inkl. Wärmepumpen), Elektro-/Sicherheitstechnik (+5,4%), Metallbau (+2,2%), Wärmedämmung (+3,5%).

Vgl. ebd.: 9-10

Vgl. Website BBSR

Instandhaltungsarbeiten an Bestandsgebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten sogar stärker zu (+4,1%). Rohbau moderater (+2,5%): Beton (+1,5%), Mauerwerk (+1,3%), aber Dachdecker (+4,5%), Erdarbeiten (+3,1%), Zimmer-/Holzbau (+5,4%). Trotz rück-

läufiger Nachfrage und gesunkener Kapazitätsauslastung gab es keine Preiserückgänge – das hohe Niveau bremste Investitionen nachhaltig.

Vgl. GdW 2026: 10

Vgl. Website Destatis 1

Arbeitsmarkt & Migration

Die Lage am Arbeitsmarkt blieb 2025 trotz schwacher Konjunktur vergleichsweise stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen stagnierte bei rund 46,0 Mio. Personen – damit kam der seit Jahren anhaltende Beschäftigungsaufbau zum Stillstand.

Vgl. GdW 2026: 4ff

Vgl. Website Destatis 3

Gleichzeitig verschärft der demografische Wandel den Druck auf den Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote stieg 2025 auf 6,3% (+0,3 Prozentpunkte), während das Erwerbspersonenpotenzial demografisch bedingt um rund 470.000 Personen schrumpfte. Deutschland verzeichnete 2025 nur noch eine Nettozuwanderung von etwa 270.000 Personen, deutlich unter dem Durchschnitt 2010–2024, sodass Zuwan-

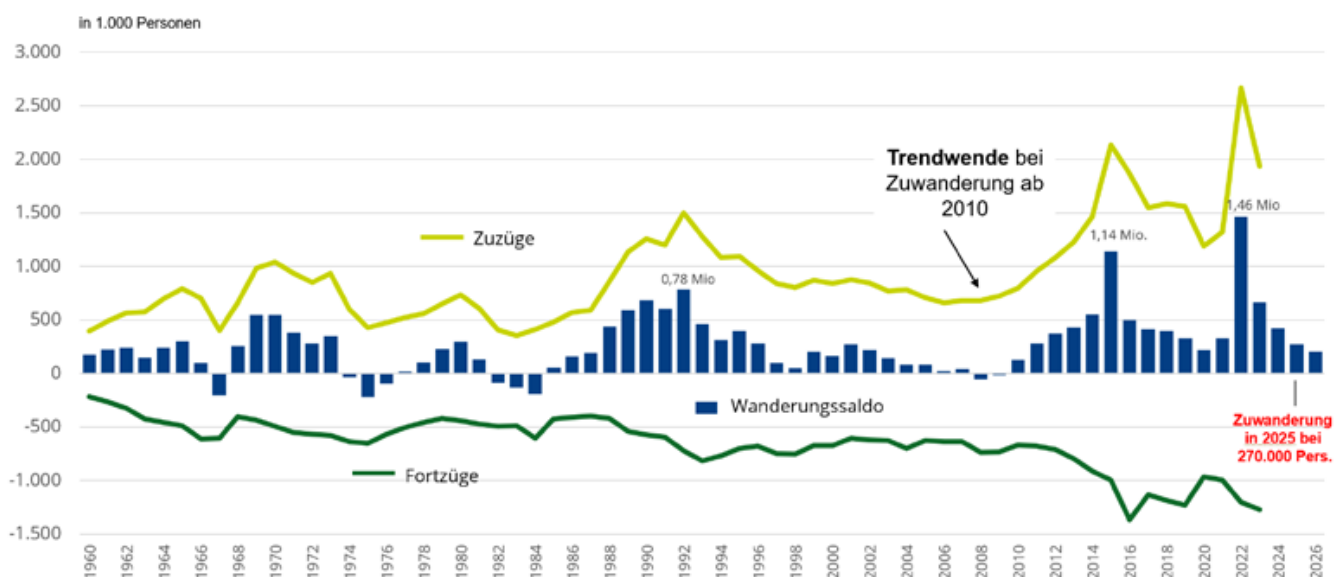


Abbildung 3: Wanderungsbewegung nach Deutschland (Quelle GdW 2025: 6)

derung die alternde Bevölkerung nur noch begrenzt ausgleichen kann. Im Durchschnitt der Jahre 1990 bis 2024 war der jährliche Wanderungssaldo mit 356 000 Personen deutlich höher.

Vgl. GdW 2026: 5f.

Vgl. Website Destatis 4

konjunktur weiterhin deutlich. Neubauprojekte und umfassende Modernisierungen sind damit für viele Investoren nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar, was sich unmittelbar auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirkt.

Vgl. ebd.: 15f

Kapitalmarkt, Geldpolitik und Zinsentwicklung

Angesichts der rückläufigen Inflationsraten leitete die Europäische Zentralbank 2025 eine geldpolitische Wende ein und senkte den Leitzins schrittweise auf 2,15% – seit Sommer 2025 gilt eine sog. Zinspause der Zentralbanken. Dies trug zu rückläufigen Renditen an den Staatsanleihemärkten bei und stabilisierte die Finanzierungskosten für Staaten und Unternehmen.

Vgl. GdW 2025: 24

Für den Wohnungsbau blieb das Zinsniveau jedoch spürbar über der Niedrigzinsphase der 2010er Jahre. Trotz erster Entspannung bei Hypothekenzinsen belasten die Folgen des abrupten Zinsanstiegs der Jahre 2022/23 sowie das hohe Baupreisniveau die Bau-

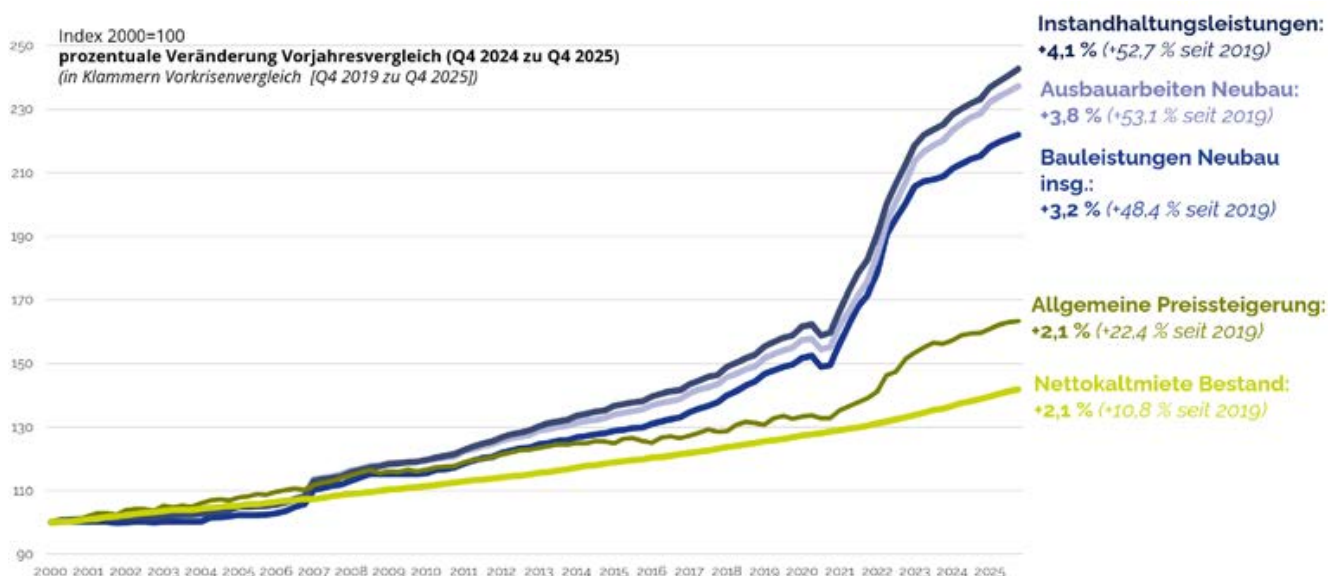


Abbildung 4: Baupreise für Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allg. Preissteigerung (Quelle: Eigene Darstellung nach GdW 2026: 10)

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Jahre 2024 und 2025 markieren den Höhepunkt einer handfesten **Wohnungsbaukrise: Steigende Baukosten, hohe Finanzierungskosten, massiver Rückgang der Neubautätigkeit und eingeschränkte Förderprogramme treffen auf anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum**. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt trotz rückläufiger Zuwanderung ungebrochen. Gleichzeitig erzeugen Klimaziele, strengere Effizienzvorgaben und kommunale Wärmeplanungen enormen Investitionsdruck – besonders im Bestand.

Vgl. Website VdW RW

Baugewerbe

Der Bedarf nach Wohnraum bleibt regional stark differenziert. Zuwanderung und steigende Haushaltszahlen treiben bundesweit die Nachfrage nach bezahlba-

rem Wohnraum. **Zwischen Ende 2019 und Ende 2025 stiegen Baupreise für Wohngebäude um gut 48%** – der stärkste Anstieg seit den 1970ern durch Corona-Knappheit, Energiepreisschock und anhaltende Kosten. Trotz nachlassendem Druck bleibt das Preisniveau hoch.

Vgl. GdW 2026: 9f

Das Ausbaugewerbe (56% der Kosten) trieb weiter die Preise um +3,8% (Q4 2025). Dabei stiegen Heiz-/Warmwasseranlagen (+4,4%, inkl. Wärmepumpen), Elektro-/Sicherheitstechnik (+5,4%), Metallbau (+2,2%) sowie Wärmedämmung (+3,5%). Instandhaltungskosten stiegen um +4,1%, während die Rohbaukosten moderater stiegen +2,5%.

Vgl. ebd.

Im Jahr 2025 wurden in Deutschland schätzungsweise 239.000 neue Wohnungen genehmigt, was einem Zuwachs von 11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

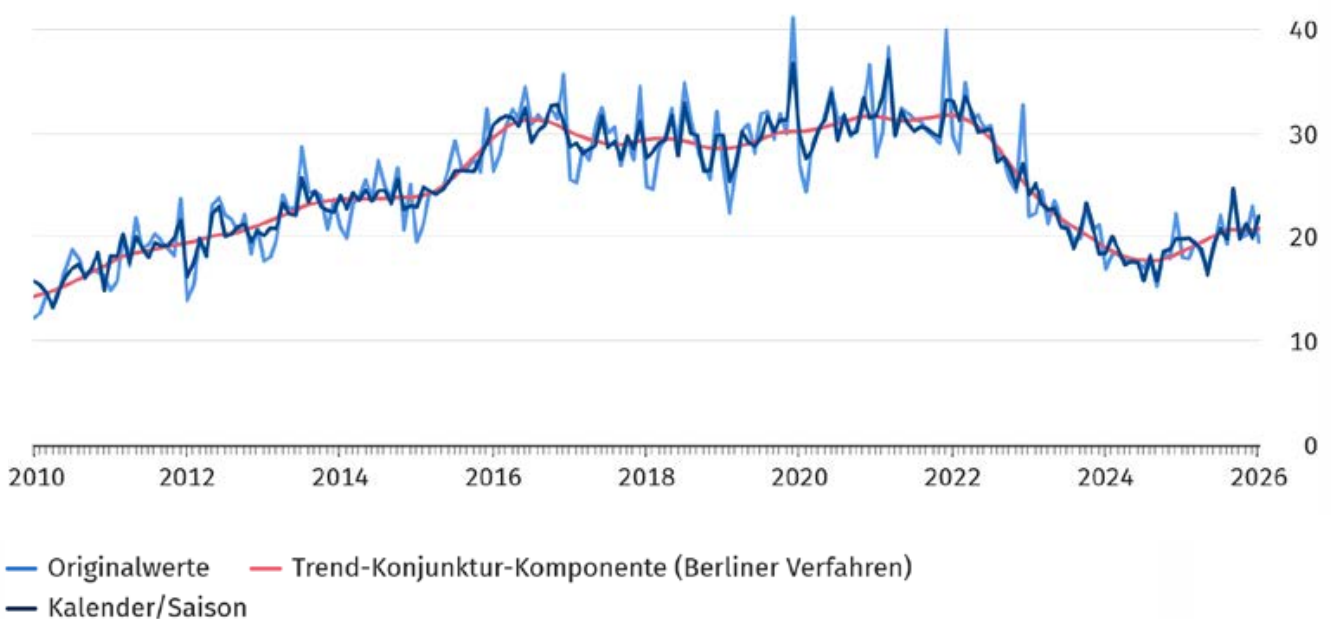


Abbildung 5: Monatlich genehmigte Wohnungen (Quelle: Website Destatis 5)

Damit hat bei den Genehmigungen eine Kehrtwende eingesetzt. Hervorzuheben ist, dass dieser Anstieg auch genehmigte Mietwohnungen umfasst, die in den Vorjahren besonders rückläufig waren im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern.

Vgl. ebd.: 12f

Die Fertigstellungen sanken 2025 demgegenüber um 14% auf 218.000 Einheiten, wobei der Bauüberhang der Vorjahre den Rückgang noch milderte. Die Prognose für 2026 sieht weitere -8% auf 200.000 Fertigstellungen. Der Blick auf die GdW-Unternehmen bestätigt den gesamtdeutschen Verlauf, nachdem im Vorjahr noch dem Trend getrotzt werden konnte – es verzeichnete sich ein drastischer Rückgang von 29.000 (2024) auf 18.000 (-40%).

Vgl. ebd.: 13

Auch die Quote der Modernisierungen bricht auf Grund der Kostensteigerungen und Finanzierungs-

probleme ein: 2025 werden von 102.000 geplanten nur 63% (ca. 64.000) vollständig umgesetzt, 20% reduziert, 16% (ca. 16.000) gestrichen – Stornierungen treiben Leerstände und Verschleiß.

Vgl. Website GdW

Der Fachkräftemangel bleibt in Deutschland ein strukturelles Problem, das nahezu alle Branchen und Regionen betrifft. Eine ifo-Umfrage aus August 2025 belegt, dass: 28% der Unternehmen betroffen sind (2024: 35%). Die Bau- und Wohnungswirtschaft leiden besonders durch Demografie und geringere Zuwanderung.

Vgl. GdW 2026: 6f

Der demografische Wandel (Erwerbspersonenpotenzial -440.000 im Jahr 2025) und **sinkende Nettozuwanderung** verschärfen den Mangel langfristig und bilden eine zentrale Herausforderung für die Bau- und Wohnungswirtschaft.

Vgl. GdW 2025: 30f

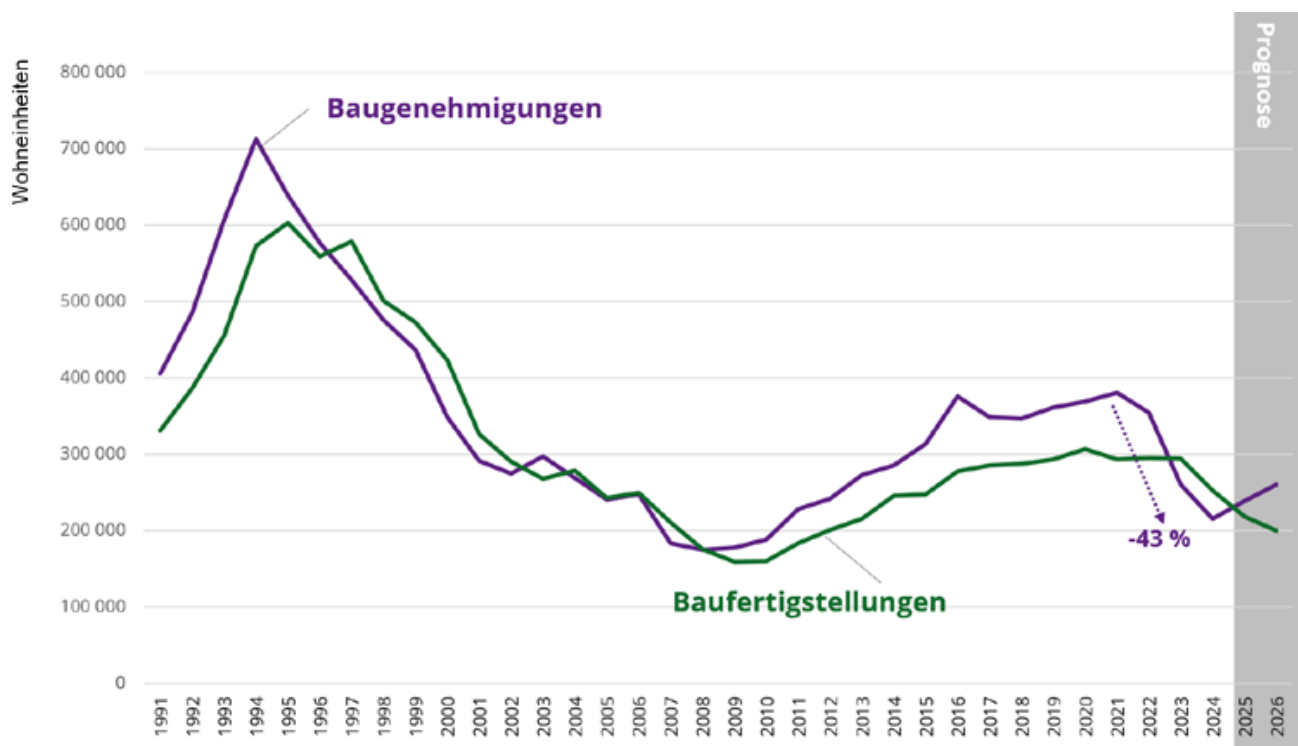


Abbildung 6: Bautätigkeit und Prognose (Quelle GdW 2025: 12)

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 2025 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 bleibt die Förderung für Modernisierungen deutlich attraktiver als die für Neubauten.

Die Investitionstätigkeit der GdW-Unternehmen hat sich im Jahr 2025 dramatisch abgeschwächt. Die Gesamtinvestitionen sanken auf ca. 17,6 Mrd. € (-11% gegenüber 2024). Besonders stark betroffen waren die Neubauinvestitionen, die von ca. 8 Mrd. € auf 6,4 Mrd. € abrutschten (-20%). Auch die Bestandsinvestitionen verringerten sich um 4,7%. Der Anteil der Modernisierungen an den Bestandsinvestitionen sinkt weiter zugunsten reiner Instandhaltung.

Vgl. GdW 2025: 21-22

Ursächlich für diese Entwicklung sind unter anderem die gestiegenen Baukosten, die weiterhin hohen Finanzierungskosten und die unsicheren Rahmenbedingungen. Die durchschnittlichen Zinssätze für langfristige Wohnungsbaukredite bewegten sich im Jahr 2025 weiterhin auf hohem Niveau und lagen meist zwischen 3,5 % und 4,0 %.

Vgl. Website Bundesbank 2

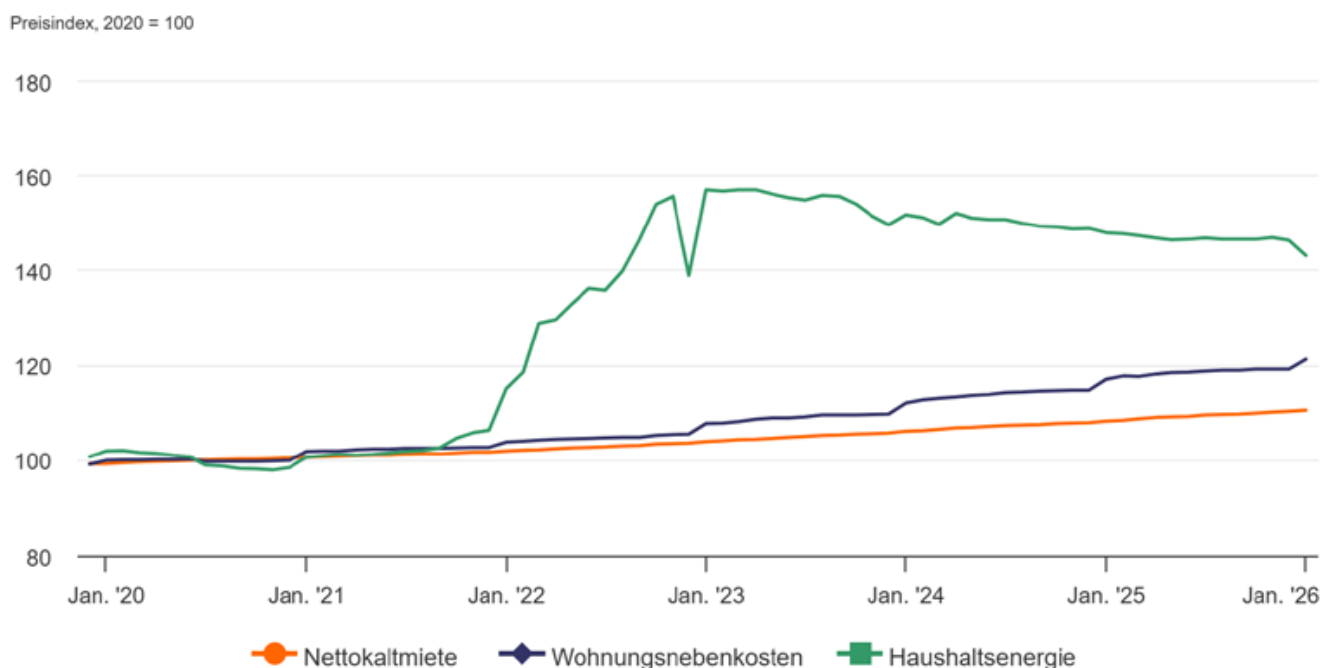


Abbildung 7: Verbraucherpreise für Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie in Deutschland (Quelle Website Destatis 6)

Mieten

Die sozial orientierten GdW-Unternehmen bleiben maßgebliche Anbieter bezahlbaren Wohnraums. 2024 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,63 €/m² (+2,2% zum Jahr 2023) – weiter unter der bundesweiten Bestandsmiete (7,60 €/m²) um fast 1 €/m². Dies unterstreicht die zurückhaltende Preispolitik trotz Investitionsdruck (19,7 Mrd. € 2024). Bei Neu- und Wiedervermietungen liegen die GdW-Mieten 26% unter inserierten Marktangeboten – besonders in angespannten Märkten. Vgl. GdW 2025: 47f

Warme Betriebskosten stiegen 2024 um 4,7% auf 1,64 €/m². Langfristig fällt der Anstieg noch drastischer aus +203% (2000–2024) während die Mieten im gleichen Zeitraum um +41% stiegen. Es bleibt deutlich, dass die Energiekosten Hauptpreistreiber bei den gesamten Wohnkosten sind.

Vgl. ebd.

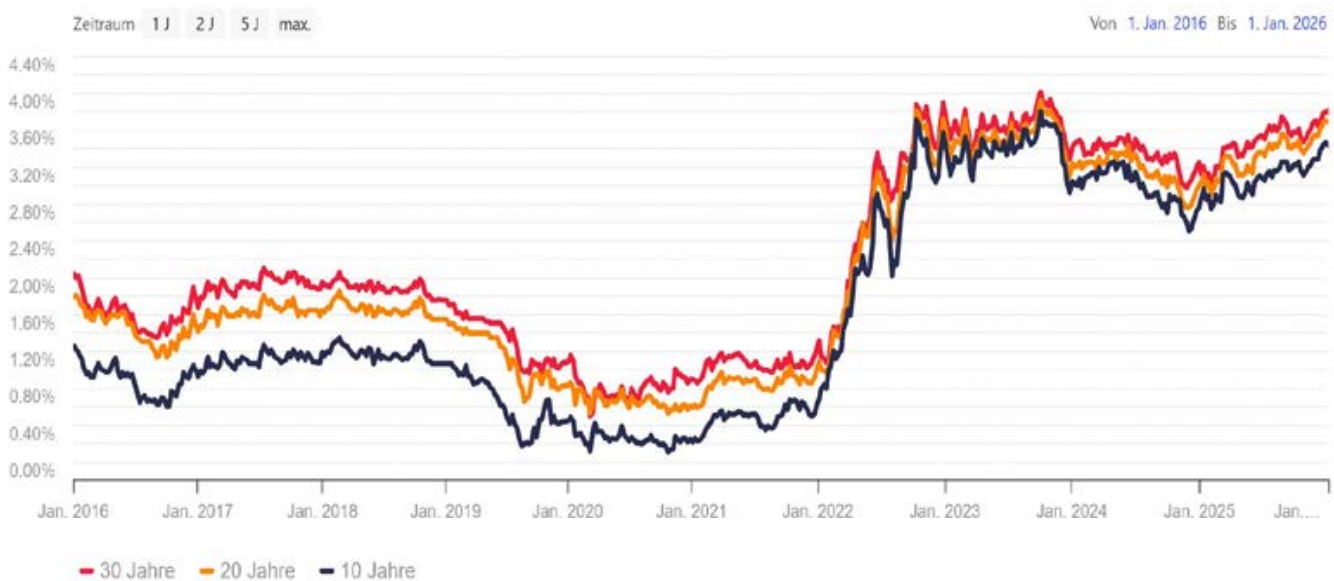


Abbildung 8: Finanzierungs-Konditionen für die Wohnungswirtschaft (Quelle: Website Dr. Klein Wowi Finanz AG)

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORD-RHEIN-WESTFALEN

Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen steht 2025 weiterhin unter erheblichem Druck. Steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie anhaltend hohe Nachfrage belasten die Versorgungslage (insbesondere im unteren und mittleren Preissegment) trotz erster Erholungssignale wie steigender Baugenehmigungen. Gleichzeitig zeigen sich regionale Unterschiede weiterhin deutlich: Während wachsende Städte mit Preis- und Angebotsdruck kämpfen, verzeichnen ländliche Räume zunehmend Strukturprobleme. Der Markt entfernt sich damit weiter von einer flächendeckend sozialen Wohnraumversorgung.

Vgl. NRW.BANK 2025: 6ff; 68f

Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK zeigt einen hohen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen, während das Investitionsklima auf niedrigem Niveau stabilisiert. Die Umfrage unter Fachleuten verdeutlicht, dass insbesondere für vulnerable Gruppen wie Wohnungslose, Rollstuhlnutzer, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen und ältere Menschen die Chancen auf eine adäquate und bezahlbare Wohnung gering sind. Die größten Herausforderungen für den Wohnungsbau in NRW sind laut Experten Baukosten (92%), aktuelle Zinsen (86%) und energetische Anforderungen (82%); als Anreize gelten Nachfrage (78%) und Wohnraumförderung (59%). Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft parallel zur gesamtdeutschen mit leichter Erholung.

Vgl. Website Wohnungsmarktbarometer

Der Saldo der Zu- und Fortzüge war in Nordrhein-Westfalen 2024 mit rund 83.900 Personen – weiterhin positiv, aber deutlich niedriger als 2022 (starker Ukraine-Zuzug). Ge-

flüchtete aus der Ukraine bleiben ein zentraler Faktor der Zuwanderung. Gleichzeitig besteht innerhalb des Landes ein Nebeneinander von wachsenden urbanen Zentren und schrumpfenden ländlichen Regionen – eine Tendenz, die sich über das vergangene Jahrzehnt verstetigt hat.

Vgl. NRW.BANK 2025: 19ff

Investitionsklima

Das Investitionsklima im Wohnungsbau in NRW blieb auch 2025 schwach und auf niedrigem Niveau. **Die Stimmung für Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen zeigt sich im Vergleich zu 2024 etwas verbessert, bewegt sich aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau.** Das Investitionsklima der Modernisierung und Sanierung setzt sich weiterhin positiv ab, konnte im Vergleich zum Vorjahr aber nicht weiter zulegen.

Vgl. NRW.BANK 2025: 17–18

Das Angebot an Mietwohnungen kann die bestehende Nachfrage meist nicht bedienen. Während sich der Mietwohnungsmarkt (öffentlich gefördert und unteres Segment) weiter angespannt bis sehr angespannt zeigt, verzeichnete der Eigentumsmarkt (Eigenheime/Eigentumswohnungen) eine leichte Entspannung. Die hohe Zinsbelastung und nach wie vor hohe Preise führten dazu, dass sich die Nachfrage nach Eigenheimen abschwächte. Gleichzeitig blieben die Mietpreise stabil, da Wohnungssuchende preissensibler agieren.

Vgl. Website Wohnungsmarktbarometer

Baugenehmigungen

Im Jahr 2025 wurden in Nordrhein-Westfalen insgesamt 44.908 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Anstieg von 10,7% gegenüber dem Vorjahr (2024: 40.554 Wohnungen) – der erste Anstieg seit fünf Jahren.

Vgl. Website IT.NRW

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden stieg um 9,6% auf 36.752 Einheiten. Auch der Umbau bestehender Gebäude trug stärker zum Wohnungszuwachs bei: Hier wurden 8.156 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 16,2% im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg erstreckte sich über nahezu alle Gebäudetypen:

Bei Einfamilienhäusern wurden 7.152 Einheiten genehmigt (+21,4%), bei Zweifamilienhäusern 2.042 Wohnungen (+2,5%). Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) stieg auf 24.555 Einheiten (+4,8%). Besonders stark war der Zuwachs bei Wohnheimen auf 2.272 (+60,7%).

Vgl. ebd

Zusätzlich wurden 2025 weitere 731 Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden genehmigt (-10% zu 2024).

Der Bauüberhang bleibt hoch – ein Frühindikator für zukünftige Bautätigkeit trotz belastetem Umfeld.

Vgl. ebd

Mieten in NRW

Im Jahr 2024 lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Bestandswohnungen in Nordrhein-Westfalen bei 9,41 €/m² (von 6,30 €/m² 2014). Auch im 1. Halbjahr 2025 setzte sich der Trend fort: Die Angebotsmieten stiegen auf 9,70 €/m² (+3,1% zum Vorhalbjahr). Besonders deutlich fiel der Anstieg im Neubau aus: 12,95 €/m² (H1 2025). Der Mietmarkt zeigt sich weiterhin stark angespannt, insbesondere in wachsenden Stadtregionen.

Vgl. NRW.BANK 2025: 49

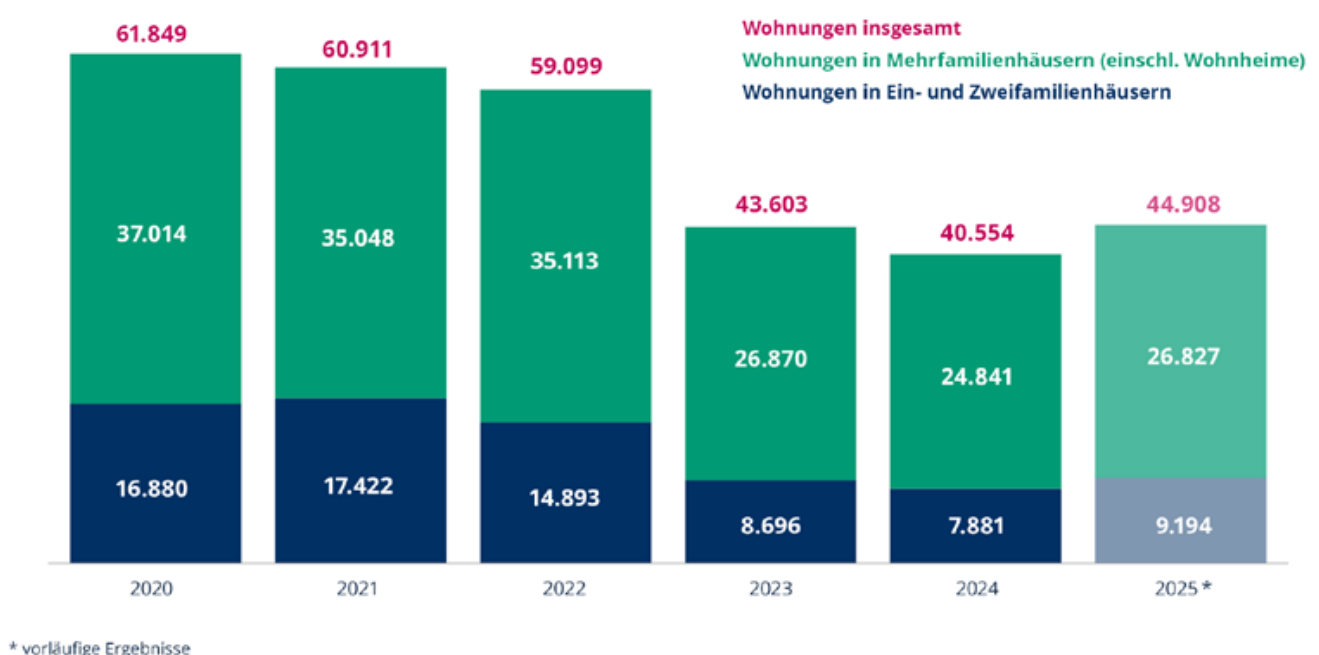


Abbildung 9: Genehmigte Wohnungen in neu errichteten Gebäuden in NRW (Quelle Website IT.NRW)

Zwischen 2023 und dem ersten Halbjahr 2025 stiegen die Wiedervermietungsmieten im Bestand im Landesmittel um ca. 3,0%. In einzelnen Regionen fiel der Anstieg höher aus: So stiegen die mittleren Mieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen im Märkischen Kreis um ca. 5,2%.

Vgl. NRW.BANK 2025: 50

Die Angebotsmieten zeigen den Druck bei Umzügen. Die Nettokaltmiete bestehender Verträge der VdW-Mitglieder 2024 lag dagegen im NRW-Durchschnitt bei 6,45 €/m² (2023: 6,27 €/m²) – immer noch unter dem Landesdurchschnitt von 7,03 €/m². Bei GdW-Unternehmen (bundesweit) stieg die Nettokaltmiete bestehender Verträge 2024 auf 6,63 €/m².

Vgl. VdW RW

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 2025 nur noch abgeschwächt fort. Im Markt für Wohneigentum zeigte sich eine spürbare Entspannung – für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gingen die Angebots- und Kaufpreise nach den vorliegenden NRW.BANK-Auswertungen zwar nicht mehr flächendeckend zurück, die Nachfrage reagierte aber weiterhin empfindlich auf die im Vergleich hohen Zinsen und die gestiegenen Finanzierungskosten. **Die Vermarktungszeiten verkürzten sich bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern deutlich, was auf eine wieder anziehende Nachfrage bei zugleich begrenztem Angebot hindeutet.**

Vgl. NRW.BANK 2025: 49ff und 64ff

Auch auf dem Grundstücksmarkt blieb die Lage regional sehr unterschiedlich. Die Bandbreite der Baulandpreise war weiterhin groß: In den Verdichtungsräumen der Rheinschiene wurden deutlich höhere Preise erzielt als in ländlichen Regionen, in denen erschlossenes Bauland teils noch zu sehr niedrigen Quadratmeterpreisen verfügbar war. Für unbebaute Baugrundstücke und Wohnungsbeziehungsweise Teileigentum zeigt sich damit 2025 kein einheitlicher Marktverlauf, sondern eine nach Lage und Segment stark auseinanderlaufende Entwicklung.

Vgl. ebd.: 49ff

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

Grundstücksverkehr

Im Jahr 2025 verzeichnete der Iserlohner Grundstücksmarkt **insgesamt 801 Kaufverträge** über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum – damit lag die Zahl leicht unter dem Vorjahreswert von 821 Verträgen. 647 dieser 801 Kauffälle entfielen auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr, das entspricht rund 81%. **Der Geldumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr belief sich auf 158,61 Mio. Euro und lag damit um rund 13% unter dem Vorjahreswert.** Der größte Umsatzanteil entfiel auf bebaute Grundstücke mit 109,32 Mio. Euro, gefolgt von Wohnungs- und Teileigentum mit 33,35 Mio. Euro und unbebauten Grundstücken mit 9,67 Mio. Euro.

Vgl. Gutachterausschuss Iserlohn 2026: 13ff

Im Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke** wurden 2025 insgesamt 69 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 21,78 Hektar und einem Geldumsatz von 9,67 Mio. Euro registriert. **Für Baugrundstücke im individuellen**

Wohnungsbau wurden 17 Verkäufe ausgewertet; die Preise lagen zwischen 219 und 771 Euro/m², der mittlere Baulandwert stieg gegenüber dem Vorjahr moderat auf 220 Euro/m². Baugrundstücke anderer Nutzungsarten spielten weiterhin nur eine untergeordnete Rolle, und für Bauerwartungsland sowie Rohbauland gab es 2025 keinen Kauffall. Vgl. ebd.: 18f

Bei den **bebauten Grundstücken** wurden 2025 insgesamt 277 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 109,32 Mio. Euro erfasst. Den Schwerpunkt bildeten Ein- und Zweifamilienhäuser mit 178 Kauffällen und einem Umsatz von 57,35 Mio. Euro – dabei handelte es sich überwiegend um Bestandsimmobilien. Der Teilmarkt Wohnungseigentum umfasste 232 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 33,35 Mio. Euro und wird klar vom Weiterverkauf aus dem Bestand geprägt

Vgl. ebd.: 22ff, 63f

Die **Bodenrichtwertübersichten** zum 01.01.2026 zeigen für den individuellen Wohnungsbau typische Baulandwerte von 230 Euro/m² in guter Lage, 190 Euro/m² in mittlerer Lage und 145 Euro/m² in mäßiger Lage. **Für Iserlohn selbst liegen die Werte im individuellen Wohnungsbau bei 245 Euro/m² in guter Lage, 200 Euro/m² in mittlerer Lage und 145 Euro/m² in mäßiger Lage;** in den übrigen Stadtteilen bewegen sich die Werte je nach Lage entsprechend darunter. Für Geschosswohnungsbau liegen die typischen Baulandwerte niedriger, etwa bei 130 bis 180 Euro/m². Insgesamt zeigt sich für 2025 kein flächendeckender Einbruch, sondern ein leicht rückläufiger Markt mit weiterhin klarer Dominanz der bebauten Grundstücke und des Bestandswohnungsmarktes.

Vgl. ebd.: 22ff, 33ff

Mieten

Laut der NRW.BANK-Wohnungsmarktbeobachtung lagen die Angebotsmieten in Iserlohn 2024 bei 7,05 Euro/m² für Bestandswohnungen und bei 11,16 Euro/m² für Neubauwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr setzte sich damit der Aufwärtstrend fort: Bestandsmieten stiegen im Drei-Jahres-Mittel um 4,6% pro Jahr, Neubauangebote um 3,9% pro Jahr. Im Vergleich zum Märkischen Kreis liegt Iserlohn bei den Bestandsmieten leicht darunter, bei den Neubauangeboten ebenfalls unter dem Kreisdurchschnitt, der 2024 bei 7,10 Euro/m² beziehungsweise 10,19 Euro/m² lag.

Vgl. NRW.BANK 2026: 44f

Die Mietpreisspanne am Markt reichte 2024 von 5,50 Euro/m² am unteren Zehntel bis 9,41 Euro/m² am oberen Zehntel der Angebotsmieten. Damit zeigt sich für Iserlohn ein insgesamt moderates, aber weiterhin steigendes Mietniveau, wobei Neubauwohnungen deutlich teurer angeboten werden als Bestandswohnungen. Die Daten beruhen auf Angebotsmieten und bilden daher die Markttendenz ab, nicht zwingend die Mieten laufender Bestandsverträge.

Vgl. ebd.

Preisgebundene Wohnungen

In Iserlohn unterlagen bis Ende des Jahres 2024 insgesamt 2.405 Wohnungen den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus davon 2.196 Mietwohnungen. Der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen ging damit gegenüber dem Vorjahr weiter zurück. Gemäß der NRW.BANK sank der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Iserlohn seit 2012 kontinuierlich. 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. NRW.BANK 2024: 28f, 33

Bauaktivitäten

Die Bauaktivitäten am Iserlohner Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen ablesen. Im Jahr 2024 wurden in Iserlohn insgesamt 151 Wohneinheiten fertiggestellt – das liegt über dem Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2024 von rund 71 Wohnungen pro Jahr. Bei den Baugenehmigungen wurden 66 Wohneinheiten erfasst und damit ebenfalls ein Wert unter dem langjährigen Mittel von rund 83 Genehmigungen pro Jahr. Damit zeigt sich nach dem bei den Fertigstellungen ein aktives, aber bei den Genehmigungen deutlich verhalteneres Baugeschehen. Vgl. Landesdatenbank 2026

Da die Baubranche strukturell nur verzögert auf wirtschaftliche Krisen und veränderte Rahmenbedingungen reagiert, spiegeln sich die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, steigender Zinsen und Baukosten sowie weltpolitischer Unsicherheiten zunächst nicht in den Fertigstellungszahlen, sondern vor allem bei den Baugenehmigungen in Iserlohn wider. Nach 130 genehmigten Wohnungen im Jahr 2022 wurden im Jahr 2023 in Iserlohn nur noch 24 Wohneinheiten genehmigt – im aktuellen Berichtsjahr steigt die Zahl der Baugenehmigungen wieder auf 66, liegt damit aber weiterhin unter dem Mittelwert der letzten zehn Jahre. Vgl. ebd.

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Zum Stichtag 31.12.2025 lebten in Iserlohn **92.842 Personen mit Hauptwohnsitz, das sind 484 Personen weniger als im Vorjahr.** Der langjährige Trend eines demografisch bedingten Be-

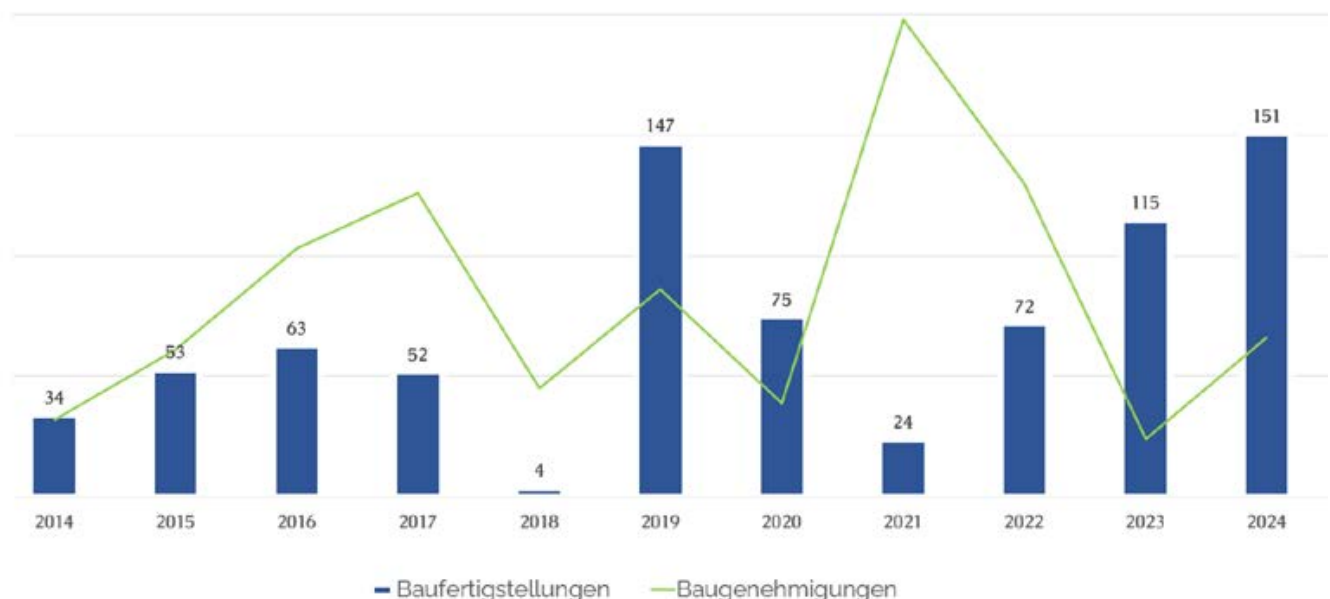


Abbildung 11: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Iserlohn (Quelle: Eigene Darstellung nach Landesdatenbank 2026)

völkerungsrückgangs setzte sich 2025 wieder fort. Seit 2008 sank die Einwohnerzahl um knapp 3% - d.h. um ca. 2.550 Personen.

Vgl. Stadt Iserlohn 2026 – Statistikstelle

Die Anzahl der Einwohner mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit blieb im Berichtsjahr stabil, bei 16,7%. Den größten Anteil an der Zunahme der letzten Jahre hatten ukrainische Staatsbürger. Während zum Stichtag 31.12.2001 lediglich ca. 80 Menschen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit mit Hauptwohnsitz in Iserlohn gemeldet waren sind es zum aktuellen Stichtag ca. 1.500. Die Menschen aus der Ukraine bilden damit neben den Menschen mit türkischer und syrischer Staatsbürgerschaft eine der größten nichtdeutschen Communities in Iserlohn.

Vgl. Stadt Iserlohn 2026 – Statistikstelle

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lagen nicht alle Daten der Statistikstelle Iserlohn vor – die aktuellen Zahlen sowie die Daten der Vorjahre zeigen aber, dass

der natürliche Bevölkerungssaldo bereits längerfristig negativ war: Im Jahr 2023 standen 728 Geburten insgesamt 1.339 Sterbefällen gegenüber. Der Wanderungssaldo war hingegen positiv. Die Zuwanderung kompensiert somit zumindest teilweise die natürliche Schrumpfung. Die Altersstruktur der Stadt zeigt weiterhin eine zunehmende Alterung der Bevölkerung: Der Anteil der über 65-Jährigen steigt kontinuierlich, während die Zahl der jungen Menschen abnimmt.

Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle: 5ff

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 bis zum Jahr 2040 auf 30–31 % steigen.

Vgl. Stadt Iserlohn 2020 – Statistikstelle: 8ff

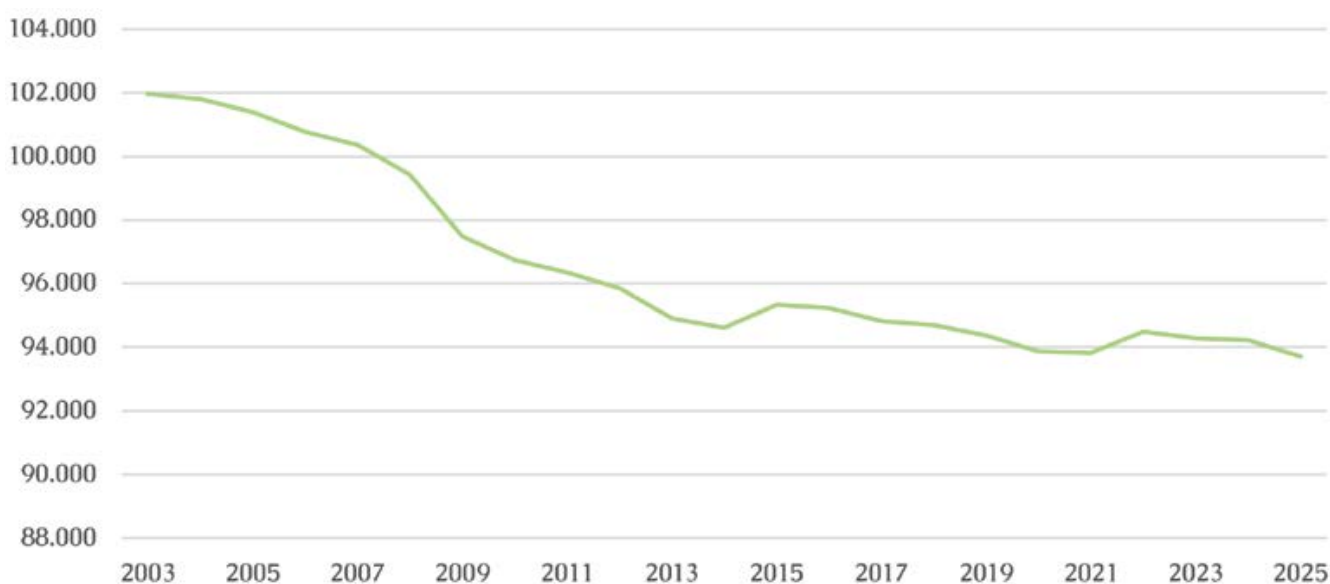


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung (gesamt) in Iserlohn zum 31.12.2025 (Quelle: Vgl. Stadt Iserlohn 2024 – Statistikstelle)

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.

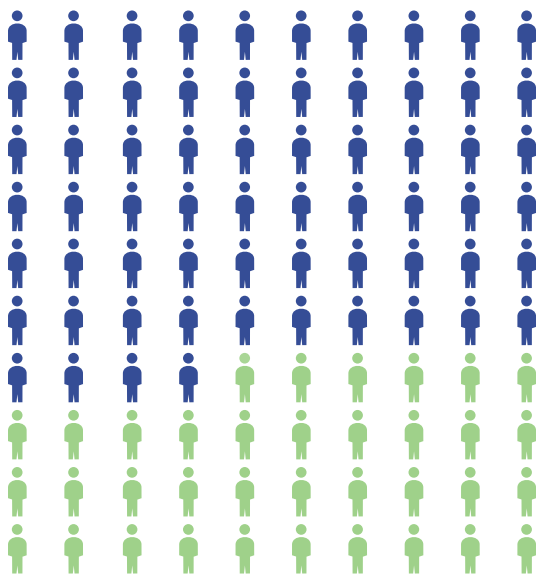
Vgl. Stadt Iserlohn 2020 – Statistikstelle: 8ff

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

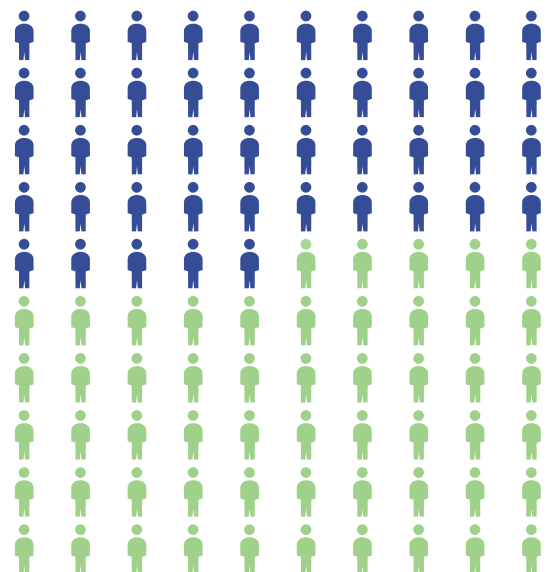
der Basisvariante, wenn keine Migration stattfindet. In diesem Fall wird es im Jahr 2040 ca. 55 Personen über 65 Jahren je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter geben.

Vgl. ebd.

Aus den Szenarien lässt sich ableiten, dass sich durch die Abnahme und Alterung der Iserlohner Stadtgesellschaft und die Veränderungen der Haushaltsstrukturen die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum verändern wird. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach kleinflächigem, barrierearmem sowie zentrumsnahem und bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigen wird.



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:

Website **BBSR**

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/baupreisprognose/baupreisprognose.html>

Website **Bundesbank**

<https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/deutschland-prognose-wirtschaftliche-erholung-kommt-langsam-in-gang-959260>

Website **Bundesbank 2**

<https://www.bundesbank.de/resource/blob/615188/162a1b2dff93433b7abf774dd27af1d5/472B63F073F071307366337C94F8C870/indikatorensystem-zum-deutschen-wohnungsmarkt-data.pdf>

Website **Destatis 1**

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25_369_61261.html?nn=2110

Website **Destatis 2**

<https://www.dashboard-konjunktur.de/konjunktur/Bauwirtschaft/1749814827378?newRendering=true>

Website **Destatis 3**

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_034_132.html

Website **Destatis 4**

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_032_124.html

Website **Destatis 5**

https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/_Grafik/_Interaktiv/genehmigte-wohnungen-monat.html

Website **Destatis 6**

<https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Grafiken/Newsroom/2025/Interaktiv/20250916-verbraucherpreise-wohnung-haushalt.html>

Website **Dr. Klein Wowi Finanz AG**

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

GdW 2025

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

GdW 2026

GdW Informationen 173. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026. Kurzbericht

Website **GdW**

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

Gutachterausschuss Iserlohn 2026

Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Iserlohn

Website **IT.NRW**

<https://www.it.nrw/nrw-baugenehmigungen-fuer-wohnungen-steigen-2025-erstmal-seit-fuenf-jahren-128168>

Landesdatenbank 2026

IT.NRW 2026: Stadt Iserlohn, Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank. (Onlinezugriff am 13.04.2026)

NRW.BANK 2024

Preisgebundener Wohnungsbestand 2024. Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen

NRW.BANK 2025

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025

NRW.BANK 2026

Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2025. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren.

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

Website **VdW RW**

<https://vdw-rw.de/beitraege/der-kurswechsel-ist-in-arbeit/>

Website Wohnungsmarktbarometer

<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbeobachtung/wohnungsmarktbarometer/>

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 2025

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€ 8.791 (2024: T€ 7.774) vorgenommen. Dies entspricht 61,65 €/m².

In 2025 wurden mit den o.g. Summen erneut ca. 100 Wohneinheiten modernisiert und man konnte an den letztjährigen Rekordwert für die IGW anknüpfen.

Zudem haben vier Gebäude am Erbenberg für ca. 530 T€ neue und größere Balkone erhalten und an der Schulstraße 53 sowie 55 wurden für ca. 120 T€ zwei neue Aufzüge eingebaut.

Auch die Umstellung auf die ökologische Fernwärmeversorgung schreitet weiter voran. Neben drei Gebäuden an der Hochstraße, wird nun auch an der Gerichtstraße ab dem Jahr 2025 mit Fernwärme geheizt. Der großflächige Fernwärmeausbau im Stadtteil Nußberg wird in Kooperation mit den Stadtwerken Iserlohn stark vorangetrieben und wird abschließend 18 Gebäude der IGW betreffen. Im Berichtsjahr 2025 konnten bereits erste Umsetzungsschritte eingeleitet werden. Hinzu kommt, dass die IGW am Ackenbrock den ersten Einbau einer Wärmepumpe verzeichnen konnte.

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 2025 standen 166 Kündigungen 200 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote konnte mit 7,7 % 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 2025 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 2025 insgesamt T€ 3.279 (Vorjahr: T€ 3.682) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.522
zzgl. zugeordneter Verwaltungsaufwand	480
Eigenleistungen des Regiebetriebes und der technischen Verwaltung	546
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-269
SUMME	3.279

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€ 5.520 für die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassen die komplette Sanierung von Wohnungen.



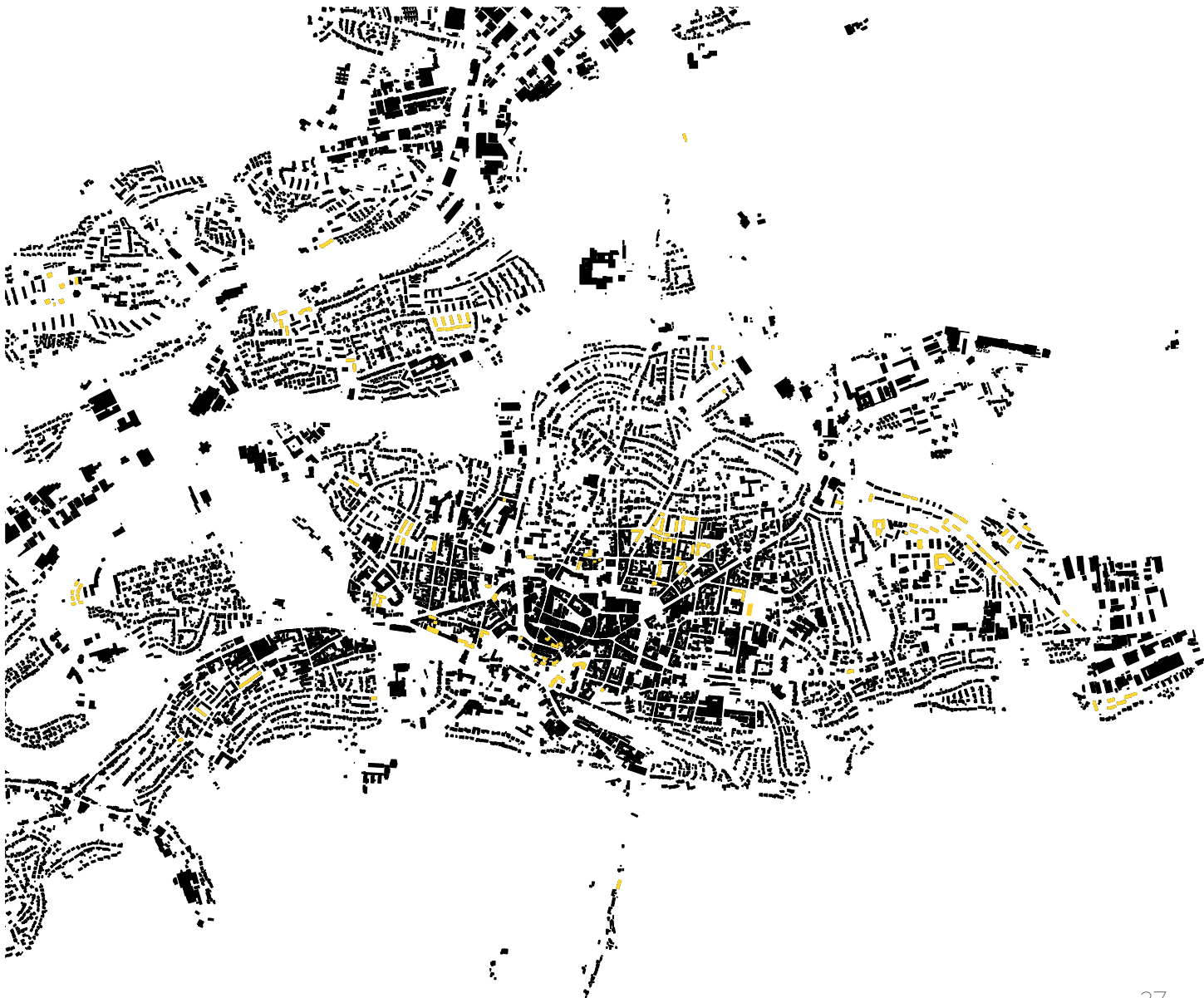
VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Kennzahlen

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2025 einen Bestand von

331	Häusern,
2.168	Wohnungen,
39	Ladenlokalen,
605	Garagen/Stellplätzen und
14	sonstigen Einheiten

mit einer **Wohn- und Nutzfläche von 142.582,95 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€ 344 auf T€ 10.360 gestiegen (i.V. T€ 10.016). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer Durchschnittsmiete von 6,06 € / m² / Monat.

Die Erlösschmälerungen insgesamt betrugen T€ 739 (i.V. T€ 868) Davon entfallen auf Sollmieten T€ 468 (i.V. T€ 619) und auf Umlagen T€ 271 (i.V. T€ 249).

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 67 (i.V. T€ 29) abgeschrieben. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betrugen T€ 47 (i.V. T€ 30).

	T€	T€
Die Mietforderungen betrugen	189	
abzüglich aktivisch abgesetzter Wertberichtigung	-55	134

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2025 auf (Vorjahreszahlen in Klammern) 21 (22) Wohnungen, 6 (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	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
Anlagevermögen	T€	%	T€	%	T€
▪ Immaterielle Vermögensgegenstände	16	0,0	28	0,0	-12
▪ Sachanlagen	91.711	90,5	88.830	91,0	2.881
▪ Finanzanlagen	1.949	1,9	2.063	2,1	-114
	93.676	92,4	90.921	93,1	2.755

Umlaufvermögen	T€		T€		T€
		%		%	
▪ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke & andere Vorräte	4.794	4,7	4.728	4,8	66
▪ Flüssige Mittel	2.348	2,3	1.311	1,4	1.037
Übrige Aktiva	603	0,6	693	0,7	-90
	7.745	7,6	6.732	6,9	1.013
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	101.421	100,0	97.653	100,0	3.768

Kapital	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
Eigenkapital	T€	%	T€	%	T€
▪ Gezeichnetes Kapital	3.989	3,9	3.989	4,1	0
▪ Gewinnrücklagen	16.379	16,1	16.113	16,5	266
▪ Jahresüberschuss	322	0,3	265	0,3	57
	20.690	20,3	20.367	20,9	323
▪ Rückstellungen	127	0,1	135	0,1	-8
▪ Verbindlichkeiten	80.384	79,4	76.868	78,7	3.516
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	220	0,2	283	0,3	-63
Gesamtkapital	101.421	100,0	97.653	100,0	3.768

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2025 beträgt T€ 322.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen 2025** bzw. 2024 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
▪ Hausbewirtschaftung	586	310
▪ Dienstleistungstätigkeit	-4	-10
▪ Sonstiger Geschäftsbereich	-201	-124
▪ Finanzergebnis	7	8
▪ Neutrales Ergebnis	-66	81
Jahresüberschuss	322	265

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 276 auf T€ 586 erhöht. Ursächlich sind im Wesentlichen der Anstieg der Betriebskosten und Grundsteuern um T€ 154 sowie die Kapitalkosten um T€ 172. Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 403 reduziert. Dem stehen vornehmlich um T€ 344 gestiegene Sollmieten gegenüber.

Die Zuordnung des insgesamt angefallenen Personal- und Sachaufwandes auf die betrieblichen Leistungsbereiche beruht auf Arbeitszeitznachweisen (für den Regiebetrieb), Arbeitszeitschätzungen, Einzelermittlungen und vertretbaren Schlüsseln.

Die Zuordnung auf die Bau- und Modernisierungstätigkeit erfolgte für Planung, Vergabe, Durchführungsüberwachung und Abrechnung.

Die der Instandhaltung zugeordneten Beträge betreffen mit T€ 480 Kosten des Regiebetriebs und mit T€ 546 Verwaltungskosten.

XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2025 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
▪ Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	93.676
▪ und der lang-/mittelfristigen Passiva von	94.897
▪ ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	1.221

Am 31. Dezember 2025 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der Cashflow beträgt T€ 2.824 (i.V. T€ 2.716).



XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	In	2025	2024	2023
Eigenkapitalrentabilität	Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragsteuer / Eigenkapital am 31.12.	%	1,6	1,3	0,7
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	2824	2716	2396,0
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	6567	4170	3149,0
Durchschnittliche Miete / Monat / m2	Sollmiete:12 / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	6,1	5,9	5,7
Instandhaltungskosten je m2	Instandhaltungskosten / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	23,1	25,8	22,0
Fluktuationsquote	Anzahl der Kündigungen / Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12.	%	7,7	7,5	7,6
Fremdkapitalzinsen	Fremdkapitalzinsen / Sollmiete	%	13,6	12,4	13,8

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. KLIMASCHUTZ UND WÄRMEWENDE

Im Berichtsjahr 2025 hat die IGW weitere vier Objekte an die ökologische Iserlohner Fernwärme angeschlossen. Zudem wurde bei einem weiteren Mehrfamilienhaus die vorletzte Ölheizungsanlage zurückgebaut und durch eine effiziente (Hybrid-) Wärmepumpe ersetzt. Die Heizungsumstellungen erfolgten überwiegend unter Inanspruchnahme staatlicher Förderprogramme.

Prognose 2026 und darüber hinaus

Für das Geschäftsjahr 2026 ist der **Rückbau der letzten Ölheizung** mit Ersatz durch Fernwärme sowie die Modernisierung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit Wärmepumpentechnik vorgesehen. Ein zentrales Projekt ist die Planung und Vergabe zur Vorbereitung umfassender Maßnahmen im Stadtteil Iserlohn Nußberg. Hier wird in den nächsten Jahren ein sukzessiver Anschluss von über 150 Wohneinheiten an die ökologische Fernwärme erfolgen, wodurch auch erstmals großflächig Bestände mit Gas- etagenheizung umgestellt werden.

Die Wärmewendestrategie der IGW zielt auf einen weitgehend klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 ab – im Einklang mit den Klimazielen der Wohnungswirtschaft. In enger Kooperation mit den Stadtwerken wird die Iserlohner Fernwärme als ökologische Wärmequelle konsequent genutzt. Der größte Dekarbonisierungshebel liegt in der Umstellung der Wärmeträger von fossilen auf CO₂ arme bzw. erneuerbare Energien.

Durch den Fernwärmeeinsatz fallen die CO₂-Preise primär auf Mieterseite an, während für die IGW insbesondere Investitions- und Transformationsrisiken im Vordergrund stehen. Weitere Klimarisiken (CO₂-Preisentwicklung, Förderkulissen, physische Risiken wie Starkregen oder Hitzeperioden) werden bei der Strategieentwicklung stets berücksichtigt.

Unternehmensintern (Scope 1) nutzt die IGW in überwiegendem Maße bereits Fernwärme in Büros und Lagern – der Fuhrpark besteht überwiegend aus Elektrofahrzeugen, sodass direkte Emissionen gering ausfallen. Nachhaltigkeit umfasst auch die Sicherung bezahlbaren Wohnraums; Mieterhöhungen und das Mietniveau wurden trotz Investitionen nur moderat angepasst.



XVI. 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 2026 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.



XVII. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2026 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 104,5 geplant. Die das abgeschlossene Geschäftsjahr 2025 wesentlich prägenden Themen wie Baukosten- und Bauzinssteigerungen, fehlende attraktive Förderprogramme sowie das Kriegsgeschehen in der Ukraine und jetzt auch im Iran wirken in 2026 weiter fort und führen zu Unsicherheiten für die Projektplanung und bremsen die Entwicklung im Immobiliensektor.

Aus den vorgenannten Gründen liegt im laufenden Jahr 2026 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 CO₂-Ausstoß erreicht werden. Zudem nimmt der Glasfaserausbau bis in jede Wohnung des IGW-Bestandes weiter Fahrt auf und soll bis 2027 abgeschlossen sein.

Für das laufende Jahr 2026 ist auch der Baubeginn der Wohnhäuser bei dem Neubauvorhaben „HANSEeins“ geplant. Im Geschäftsjahr 2026 sind weitere Verkäufe vorgesehen.

Die bereits auf den Weg gebrachten 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 bzw. Einzelthermen beheizt und müsste demnach zukünftig auf eine zentrale Heizanlage mit erneuerbaren 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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2025 in vollem Umfang wahrgenommen. Er wurde durch die Geschäftsführung über die wirtschaftliche Lage und über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und -entwicklung laufend unterrichtet und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In fünf gemeinsamen Sitzungen wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

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

Des Weiteren kamen die Mitglieder des Vergabeausschusses / der Kleinen Kommission zweimal zusammen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2025 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 16.07.2026 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2025. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in

Höhe von € 322.355,37 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, 16.07.2026

Frank Höppe
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

BILANZ (ZUM 31.12.2025)

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.067,17	27.527,89
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.329.476,91		65.657.324,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.769.312,61		19.327.255,86
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	23.162,57		48.137,06
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	656.426,01		638.760,12
7. Anlagen im Bau	1.991.004,58		1.991.004,58
8. Bauvorbereitungskosten	472.775,74	91.710.852,80	698.697,17
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01		1.733.614,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.720,95		314.346,05
3. Andere Finanzanlagen	14.730,00	1.949.064,96	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		93.675.984,93	90.920.091,97
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.649.500,00		4.567.553,53
2. Andere Vorräte	144.564,66	4.794.064,66	160.719,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	134.046,72		155.272,42
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.641,58		751,31
4. Sonstige Vermögensgegenstände	437.467,17	602.155,47	536.494,70
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.347.557,20	2.347.557,20	1.311.131,07
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.555,03	1.555,03	870,16
Bilanzsumme		101.421.317,29	97.652.884,29

BILANZ (ZUM 31.12.2025)

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	14.356.158,59	16.378.563,59	14.091.014,02
	davon aus Jahresüberschuss Vorjahr € 265.144,57 eingestellt			
III.	Jahresüberschuss	322.355,37		265.144,57
	Eigenkapital insgesamt		20.690.118,96	
B.	Rückstellungen			
1.	Sonstige Rückstellungen	127.139,86		135.068,55
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.478.931,52		61.575.616,32
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.508.278,24		9.839.287,17
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.603.338,17		4.280.206,09
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	425.529,99		535.541,74
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.284.377,09		613.555,97
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	83.850,55	80.384.305,56	22.748,28
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	219.752,91		283.096,58
Bilanzsumme			101.421.317,29	97.652.884,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.181.956,29		13.505.761,49
c) aus Betreuungstätigkeit	13.332,97		13.030,42
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.710,89	14.264.000,15	61.214,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		81.946,47	613.416,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		384.795,74	410.899,29
4. Sonstige betriebliche Erträge		738.275,55	731.897,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.454.736,15	7.728.878,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.867.696,62		1.943.851,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 95.450,81 (Vorjahr: € 95.891,41)	483.898,70	2.351.595,32	462.300,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.563.726,34	2.513.287,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		905.618,34	769.022,36
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		350,40	4.090,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.895,87	3.658,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.485.238,27	1.331.115,40
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.174,94	1.057,33
13. Ergebnis nach Steuern		714.174,82	594.456,06
14. Sonstige Steuern		391.819,45	329.311,49
15. Jahresüberschuss		322.355,37	265.144,57

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 Abschreibungen 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, nachaktivierte Kosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei Ankäufen wird die Restnutzungsdauer im Einzelnen festgelegt.



40 Jahre
Gesamtnutzungs-
dauer

Garagen auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Für umfangreich modernisierte Objekte wurde in Jahr 2025 eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

„**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 € 251,00 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 € 4.649.500,00 (Vorjahr € € 4.567.553,53) 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 Erbbaurechten Dritter“ und „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ 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:

Anschaffungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungskosten 31.12.2025
€	€	€	€	€

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	107.237.262,40	6.422.766,72	81.973,42	0,00	113.578.055,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.877.365,37	11.338,33	1.075.102,57	0,00	20.813.601,13
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	230.658,43	0,00	0,00	0,00	230.658,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.232.894,97	133.345,30	8.428,34	0,00	1.357.811,93
Anlagen im Bau	1.991.004,58	0,00	0,00	0,00	1.991.004,58
Bauvorbereitungskosten	698.697,17	0,00	0,00	0,00	698.697,17
	133.736.577,30	6.567.450,35	1.165.504,33	0,00	139.138.523,32

C. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	314.346,05	0,00	113.625,10	0,00	200.720,95
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	2.062.690,06	0,00	113.625,10	0,00	1.949.064,96

Anlagevermögen insgesamt

136.030.372,17	6.567.450,35	1.279.129,43	0,00	141.318.693,09
----------------	--------------	--------------	------	----------------

kum. Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2025	Buchwerte 01.01.2025	Buchwerte 31.12.2025
€	€	€	€	€	€	€

203.576,92	11.460,72	0,00	0,00	215.037,64	27.527,89	16.067,17
------------	-----------	------	------	------------	-----------	-----------

41.579.937,55	1.699.939,62	31.298,38	0,00	43.248.578,79	65.657.324,85	70.329.476,91
2.550.109,51	494.179,01	0,00	0,00	3.044.288,52	19.327.255,86	17.769.312,61
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
182.521,37	24.974,49	0,00	0,00	207.495,86	48.137,06	23.162,57
594.134,85	107.251,07	0,00	0,00	701.385,92	638.760,12	656.426,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.991.004,58	1.991.004,58
0,00	225.921,43	0,00	0,00	225.921,43	698.697,17	472.775,74

44.906.703,28	2.552.265,62	31.298,38	0,00	47.427.670,52	88.829.874,02	91.710.852,80
---------------	--------------	-----------	------	---------------	---------------	---------------

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	314.346,05	200.720,95
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	2.062.690,06	1.949.064,96

45.110.280,20	2.563.726,34	31.298,38	0,00	47.642.708,16	90.920.091,97	93.675.984,93
---------------	--------------	-----------	------	---------------	---------------	---------------

In den folgenden Positionen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten:

- **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten € 45.236.957,64 (VJ 44.926.700,20)
- **Verbindlichkeiten** gegenüber anderen Gläubigern € 9.508.278,24 (VJ 9.839.287,17 €)
- **Verbindlichkeiten** aus Vermietung € 425.529,99 (VJ 535.541,74 €)

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 2025 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar

Verbindlichkeiten 2025	insgesamt	Restlaufzeit				Sicherung	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
				1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber	€	€	€	€	€	€	
Kreditinstituten	64.478.931,52	2.132.811,38	62.346.120,14	8.856.408,92	53.489.711,22	64.478.931,52	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber							
anderen Kreditgebern	9.508.278,24	611.747,71	8.896.530,53	1.441.156,68	7.455.373,85	231.269,57	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.603.338,17	4.603.338,17					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	425.529,99	425.529,99					
anderen Lieferungen und Leistungen	1.284.377,09	1.284.377,09					
Sonstige Verbindlichkeiten	83.850,55	83.850,55					
Gesamtbetrag 31.12.2025	80.384.305,56	9.141.654,89	71.242.650,67	10.297.565,60	60.945.085,07	64.710.201,09	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht. Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

Verbindlichkeiten 2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar

Verbindlichkeiten 2024	insgesamt	Restlaufzeit				Sicherung	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
				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
Verbindlichkeiten gegenüber							
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					
anderen Lieferungen und Leistungen	613.555,97	613.555,97					
Sonstige Verbindlichkeiten	22.748,28	22.748,28					
Gesamtbetrag 31.12.2024	76.866.955,57	8.134.736,34	68.732.219,23	10.080.671,26	58.651.547,97	61.817.478,13	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht. Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In 2025 sind Architekten- und Regiebetriebsleistungen in Höhe von T€ 384 aktiviert worden.

Im Berichtsjahr 2025 sind außerordentliche Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von T€ 159 erzielt worden. Im Jahr 2025 sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten von T€ 226 vorgenommen worden.

V. SONSTIGE ANGABEN

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital ist von den Gesellschaftern wie folgt übernommen:

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

	€	%
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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31. Dezember 2025 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 646.656,06€.

Außerdem bestehen Verträge zur Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von einem Jahr und einer Verpflichtung in Höhe von € 122.201,69. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für 11 Kfz mit Laufzeiten über jeweils drei bis vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 88.701,97

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2025 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.971.610,90 (Vorjahr € 1.904.960,35) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 9.563,33 (Vorjahr € 10.354,27) 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. Stadtteilentwicklung dienlich sind (Schlüsselimmobilien).

Die Tochtergesellschaft hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 42 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2024 beträgt T€ 727.

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 2024 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ - 9 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2024 beträgt T€ 850.

Nachtragsbericht

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Ame-

rika und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran andererseits statt. Davon betroffen sind auch US-amerikanische Militärstützpunkte in anderen Ländern der Region. Aussagen zur zeitlichen Erstreckung des Konflikts sind gegenwärtig nicht möglich. Die kriegsrische Auseinandersetzung erhöht auch den Druck auf Lieferketten sowie Energiekosten und führt zu Reaktionen auf den Güter- und Finanzmärkten. Folglich werden auch unsere Mieter von diesen Konsequenzen betroffen sein. Ein sich daraus ergebender Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Auswirkung auf das Jahresergebnis kann daher nicht ausgeschlossen werden.

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.

Übrige Angaben

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen € 16.600,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 322.355,37 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	4	3
	Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	10	1
	Stadtentwicklung	5	4
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	8	1
	Auszubildende	2	-
		30	9

Regiebetrieb	Gärtner	4	-
	Maler	2	-
			-
		6	0

Zusätzlich	Aufsicht IGW-Waschhaus	1	-
	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	7	-

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

Aufsichtsrat:

Frank Höppe - Vorsitzender

seit dem 04.12.2025

Diplom Verwaltungswirt

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Olaf Hennecke - stv. Vorsitzender

seit dem 04.12.2025

Geschäftsinhaber

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

in alphabetischer Reihenfolge

Frank Blenke (bis 04.12.2025)

Projektleiter

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Rainer Düllberg

Diplom-Kaufmann

Regionalleiter Commerzbank

Christian Grobauer

Oberstudienrat

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Thorsten Grote

Stadtbaurat

Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und
Klimaschutz der Stadt Iserlohn

Felix Heutelbeck (ab 04.12.2025)

Geschäftsführer, B & U Immobilien GmbH

Gerd Heutelbeck (bis 04.12.2025)

Kaufman, B & U Immobilien GmbH

Manuel Huff

Fraktionsgeschäftsführer

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Anja Ihme (bis 04.12.2025)

Schulleiterin

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Volker Keitmann (bis 04.12.2025)

Bankkaufmann

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Eva-Barbara Kirchhoff (bis 04.12.2025)

Architektin

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Klaus Laatsch (bis 04.12.2025)

Elektroinstallateur

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Romina Laatsch (ab 04.12.2025)

Einzelhandelskauffrau

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Angela Plötz

Sachbearbeiterin

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Piotr Podworski

(ab 04.12.2025)

Immobilienmakler

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Micelline Prochnow

(ab 04.12.2025)

selbstständig

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Nicole Reinshagen

(ab 04.12.2025)

Finanzbuchhalterin

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Axel Sippel

Vorstandsvorsitzender, Sparkasse Iserlohn

Elisabeth Szkudlapski

(bis 04.12.2025)

Rentnerin

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Kai-Britt Thurek

(ab 04.12.2025)

Assistentin der Geschäftsführung

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Christiane Zeh

(bis 04.12.2025)

Immobilienkauffrau

Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Iserlohn, 05. Mai 2026

Pestl

GESCHÄFTSBERICHT 2025

IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Hansaallee 1 • 58636 Iserlohn • www.igw-wohnen.de