IGW
Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2023

132. Geschäftsjahr

VORWORT 2023

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 132. 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 extrem belastet.

Wir werden uns auf eine jahrelange Wohnungsknappheit an bestimmten Standorten und in bestimmten Wohnungssegmenten einstellen müssen.

Materialknappheiten und Lieferkettenprobleme prägten somit auch das Jahr 2023. Darüber hinaus spielte jedoch auch die Politik auf Bundesebene weiterhin eine erhebliche Rolle bei der systematischen Verhinderung von Förderanreizen für die Schaffung attraktiver Wohnungen. Bei der gegenwärtig bestehenden Förderkulisse, in Kombination mit den seit Anfang 2022 gestiegenen Finanzierungskosten, werden die erforderlichen Wohnungen in der Bundesrepublik nicht hergestellt werden können. Wir werden 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 angewie-

sen sind. Hier bedarf es neben veränderter politischer Vorgaben und der Schaffung attraktiver Förderanreize auch gesamtgesellschaftlicher Neuerungen durch Forschung und Entwicklung. Es wird auch in Zukunft Gebäude geben, die nicht oder nur unter erheblichen Kosten auf Wärmepumpentechnik umgestellt werden können.

Dringend notwendige Bestandssanierungen und -modernisierungen wurden aufgrund der immensen Kostenexplosionen im Baubereich auf Eis gelegt.

Einziger Lichtblick im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die gegenwärtig guten Förderbedingungen des Landes NRW, die es ggf. ermöglichen werden, dass mit dem geförderten Teil des Projekts am Standort der Geschäftsstelle in der Hansaallee in 2024/2025 fortgefahren werden kann.

Dass es trotz der äußeren Rahmenbedingungen insgesamt ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die IGW war, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass dies nur unter größten Einsparzwängen und absoluter Kostendisziplin möglich geworden ist.

Dringend notwendige Bestandssanierungen und -modernisierungen wurden aufgrund der immensen Kostenexplosionen im Baubereich auf Eis gelegt und in die Folgejahre verschoben.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass es bei nachlassendem Preisgefüge in den nächsten Jahren zu Nachholeffekten kommen wird. Im Neubaubereich ist der Rückschritt besonders auffällig, da dort alle laufenden Projekte zunächst gestoppt wurden, bis sich ggf. in 2024/2025 die äußeren Rahmenbedingungen wieder verbessern.

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 2023 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 2024

JAHRESABSCHLUSS
2023

INHALT

LAGEBERICHT 8

I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen 18
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen 12
III. Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen 17
IV. Der Wohnungsmarkt in Iserlohn 20

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

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 Eckdaten des Geschäftsklimas auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen von der städtischen Iserlohner Perspektive bis hin zur gesamtdeutschen wirtschaftlichen Lage betrachtet. **Die Analysen** der GdW Jahresstatistik (die im Wesentlichen hier betrachtet werden) **machen deutlich, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus dem Krisenmodus nicht heraus und im Jahr 2023 deutlich ins Stocken kam.**

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weiterhin prägten die globalen und geopolitischen Herausforderungen die Weltwirtschaft und die Gesellschaft – der Krieg in der Ukraine zeigte keine Anzeichen einer Beruhigung oder Lösung. Insbesondere in energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie gingen Produktion und Wertschöpfung erneut zurück, nachdem diese Branchen bereits 2022 stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatten. Die Klimakrise verschärfte sich merklich. Viele Menschen waren spürbar getroffen von Inflation und gestiegenen Verbraucherpreisen. **Auf dem deutschen Immobilienmarkt sind 2023 insbesondere Investitionen in Wohnbauten aufgrund steigender Zinsen und fehlender attraktiver Förderung deutlich zurückgegangen.** (Vgl. GdW 2024: 1ff)

Volkswirtschaft

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank im Jahr 2023 laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % und kalenderbereinigt um 0,1 %. Die deutsche Wirtschaft konnte ihre Erholung vom Corona-Jahr 2020 nicht fortsetzen. So lag das BIP im Vorjahr preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor Beginn der Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam somit deutlich ins Stocken. Nach dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 (Verfassungswidrigkeit des Nachtragshaushaltes) sah sich die Wirtschaft zudem neuen Belastungen gegenüber.(Vgl. ebd.)

Mit Blick auf die Verwendung des BIP im Jahr 2023 zeigt sich, dass neben den privaten Konsumausgaben auch die Bauinvestitionen merklich sanken – preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baukosten wirkten insbesondere auch die gestiegenen Bauzinsen als Bremse für den Wohnungsbau. (Vgl. ebd.: 6f)

Obwohl die Inflation im Verlauf des Jahres nachließ und der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr an Fahrt gewann, blieb eine Erholung im privaten Konsum bislang aus. **Die Einkommen in Deutschland sind faktisch über einen längeren Zeitraum gesunken, und die Reallohnzuwächse im Jahr 2023 konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre bei Weitem noch nicht kompensiert.** Im Jahr 2023 sanken die preisbereinigten Konsumausgaben der privaten Haushalte weiter und lagen somit weiterhin unter dem Vorkrisenniveau von 2019 (-2,1 %). Der erneute Rückgang dürfte insbesondere auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von über 50 % stellen die privaten Konsumausgaben den bedeutendsten Teil der Nachfrageseite dar. (Vgl. ebd.: 2f)

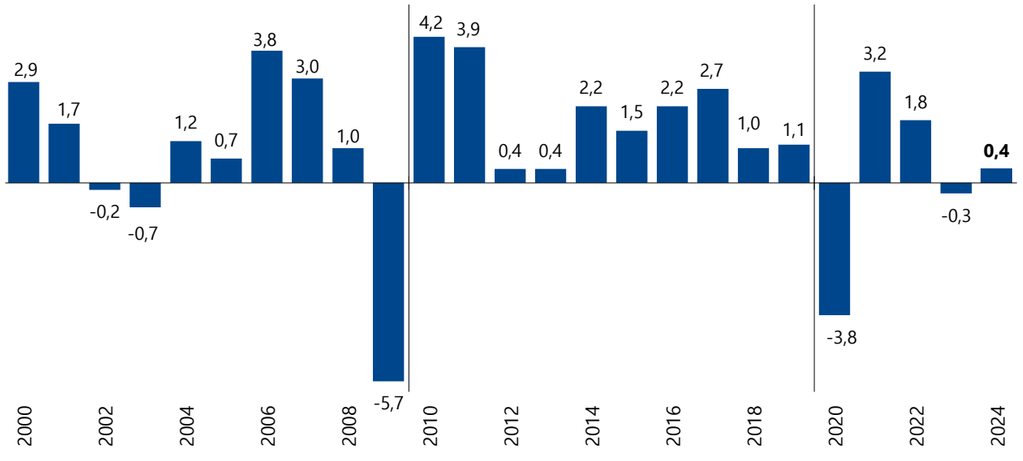


Abbildung 1: Jährliche Wachstumsraten BIP 2000 bis 2024 in Prozent (Quelle: GdW 2024: 1)

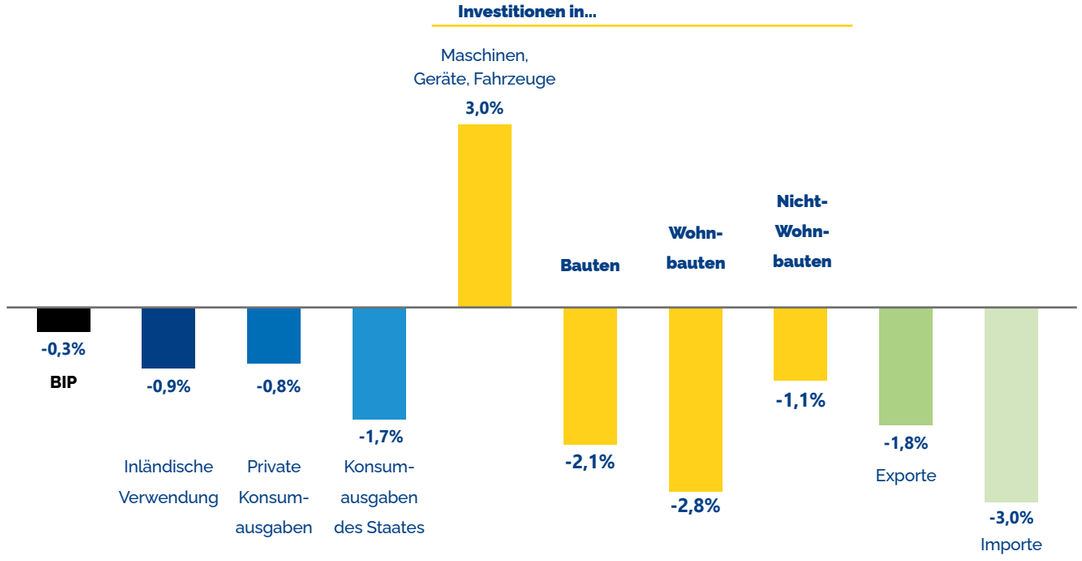


Abbildung 2: Verwendung des BIP und einzelner Verwendungskomponenten 2023 (preisbereinigt) – Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in Prozent (Quelle: Eigene Darstellung nach GdW 2024: 7)

Arbeitsmarkt & Migration

Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Herausforderungen durch die geopolitischen Krisen sowie die Energiekrise und die hohe Inflation, erwies sich der Arbeitsmarkt bisher jedoch als widerstandsfähig – **im Jahr 2023 verzeichnete die Erwerbstätigkeit sogar den bisher höchsten Stand seit der Wiedervereinigung**. Im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise vorübergehend den über 14 Jahre langen Anstieg der Erwerbstätigenzahl beendet und zu einem Rückgang geführt. Bereits im Jahr 2022 verzeichnete die Erwerbstätigkeit eine kräftige Zunahme. (Vgl. GdW 2024: 4ff)

Im Berichtsjahr 2023 wurde die deutsche Wirtschaftsleistung durchschnittlich von 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einer Zunahme um 0,7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Anstieg der Beschäftigung war vor allem auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zurückzuführen, unterstützt durch eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Trotz der beschriebenen Schwierigkeiten im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, blieb die Beschäftigung auch in diesem Bereich stabil bei 477.000 Erwerbstätigen. (Vgl. ebd.)

Diese positiven Effekte der Zuwanderung haben bislang in Deutschland zu einer steigenden Gesamtbeschäftigung geführt und halfen die negativen Effekte des demografischen Wandels abzuschwächen. Der demografische Wandel wirkt sich immer stärker auf das Erwerbspersonenpotenzial im Land aus. (Vgl. ebd.)

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine führte zu einem drastischen Anstieg der Schutzsuchenden, deren Nettozuwanderung im Jahr 2022 bei 960.000 Personen lag. Die Zahlen gingen seit August 2022 kontinuierlich zurück. Bis November flohen im Berichtsjahr 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland. Insgesamt belief sich die Nettozuwanderung im Jahr 2023, unter Berücksichtigung der ukrainischen Kriegsflüchtlinge, nach vorläufigen Schätzungen des Statistischen Bundesamtes auf etwa 650.000 bis 700.000 Personen. Obwohl diese Nettozuwanderung deutlich niedriger war als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.), lag sie dennoch deutlich über dem Durchschnitt des letzten Jahrzehnts. (Vgl. GdW 2024: 6)

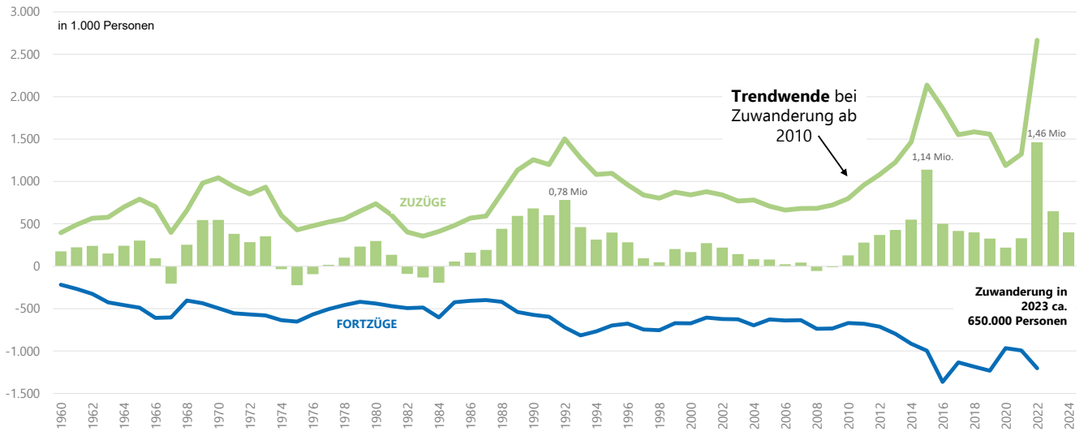


Abbildung 3: Wanderungsbewegung Deutschland. Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung (Eigene Darstellung nach GdW 2024: 5)

Kapitalmarkt

Das Jahr 2023 begann mit Inflationsraten von über 8 % im Euroraum. Für die Bundesbank lag nach eigener Aussage die zentrale geldpolitische Aufgabe darin, die hohe Inflation einzudämmen. Darüber hinaus bremsten vor allem drei Faktoren die wirtschaftliche Erholung aus: die schwache Auslandsnachfrage belastete die Industrie, die hohe Inflation drückte den privaten Verbrauch, die straffe Geldpolitik führte zu steigenden Finanzierungskosten, was die Investitionen dämpfte. (Vgl. Website Bundesbank)

Die Inflation im Berichtsjahr war trotz eines Rückgangs immer noch außergewöhnlich hoch. Deutschland verzeichnete die zweithöchste Teuerungsrate seit der Wiedervereinigung, mit einem Anstieg des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) um 6 %, verglichen mit 8,7 % im Vorjahr. Im Euroraum betrug der Anstieg 5,4 %, der zweithöchste seit Beginn der Währungsunion vor 25 Jahren, nach 8,4 % im Vorjahr. Nach vier Leitzinsschritten im Jahr 2022 folgten im Berichtsjahr sechs weitere, wodurch die Leitzinsen innerhalb von nur 14 Monaten um 4,5 % stiegen. Diese Abfolge von Zinserhöhungen stellt die größte und steilste in der Geschichte der Währungsunion dar. (Vgl. ebd.)

„Der straffere geldpolitische Kurs der EZB hat im Vergleich zum Tiefstand der Zinsen für Wohnungsbaukredite (Oktober 2020) innerhalb eines kurzen Zeitraums zu einer Vervierfachung der Finanzierungskosten geführt." (vgl. GdW 2023: 11).

Die Zinsen für Immobilienkredite sind von knapp 1 % im Oktober 2020 auf zuletzt knapp 4 % gestiegen, insbesondere bei einer 30-jährigen Zinsbindung. Parallel dazu hat sich die Kreditnachfrage in etwa halbiert, und beide Werte liegen nun auf dem Niveau von 2010, dem Beginn der Phase stetig steigender Neubautätigkeit in Deutschland. (vgl. GdW 2023: 14)

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Aus vielen globalen Herausforderungen und Krisen, die auf Stadt- und Projektentwicklung sowie insbesondere auf den Bau von Wohnungen einwirkten, ist 2023 eine Wohnungsbaukrise geworden. Baukosten und Kreditzinsen sind stark gestiegen, die Zahl der Bauanträge für Neubauten ist eingebrochen, Förderprogramme wurden abrupt gestoppt, während sich gleichzeitig die Ziele und Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der Bestände verschärft haben. (Vgl. Website Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen)

Baugewerbe

Nach wie vor stellt sich der Bedarf nach Wohnraum regional sehr unterschiedlich dar. Mit Blick auf die Zuwanderung und auf die insgesamt weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum wird jedoch regionsübergreifend insbesondere bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt.

Zum Ende des Jahres 2023 näherte sich der seit über drei Jahren anhaltende beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen schließlich wieder der allgemeinen Inflationsrate an. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise für Wohngebäude im Jahr 2023 um 8,5 % im Vergleich zu 16,4 % im Vorjahr. (Vgl GdW 2023: 9)

Die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die zu Beginn des Jahres 2021 mit Nachlassen der Pandemie schnell angestiegen ist, war weiter ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien. Zusätzlich zu den durch den Krieg in der Ukraine verursachten Lieferengpässen kam eine erhebliche Verteuerung der Energiepreise hinzu. **Im Vergleich zum Niveau vor der Krise stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 insgesamt um 39,4 %.** Seit den frühen 1970er Jahren hat es keinen vergleichbaren Preisschock mehr gegeben. Insbesondere die Ausbaugewerke, die etwa die Hälfte der gesamten Bauleistungen im Wohnungsbau ausmachen, bleiben weiterhin einem deutlichen Preisdruck ausgesetzt. Die Preise für Ausbauarbeiten stiegen im vierten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 6,5 %. Demgegenüber stagnierten die Preise für Rohbauarbeiten. Hier zeigten sich bereits Auswirkungen der rückläufigen Bautätigkeit. Die Preise stiegen im Jahresverlauf lediglich um ca. 1,5 %. (Vgl GdW 2023: 10)

Im Bausektor verzeichnete die Wirtschaftsleistung einen deutlichen Einbruch – der Material- und Fachkräftemangel sowie hohe Baukosten und verschlechterte Finanzierungskonditionen trugen zur spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen bei. Im Ergebnis stand ein durchschnittlicher Rückgang der Bruttowertschöpfung (in der Bauwirtschaft) um 2,9 %. (Vgl GdW 2023: 28f)

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland insgesamt 260.100 Wohnungen genehmigt, laut vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes. Dies entspricht einem Rückgang von 26,6 % oder 94.100 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr 2022. Dies umfasst Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden sowie für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Die Anzahl der Baugenehmigungen stellt einen wichtigen Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität dar. (Vgl. Website Statistisches Bundesamt)

Die Zahlen der Baufertigstellungen für 2023 lagen zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht vor – Die Prognosen der Verbände (insbesondere der GdW Unternehmen) deuten jedoch deutschlandweit auf drastische Rückgänge von etwa 25 % hin. (Vgl. GdW 2023: 30)

Neben dem Rückgang der Aufträge und einer schwachen Konjunkturprognose im Bauhauptgewerbe, betrachten viele Unternehmen den Fachkräftemangel weiterhin als eines der zentralen Hemmnisse der Bautätigkeit. (Vgl. Website NRW.BANK)

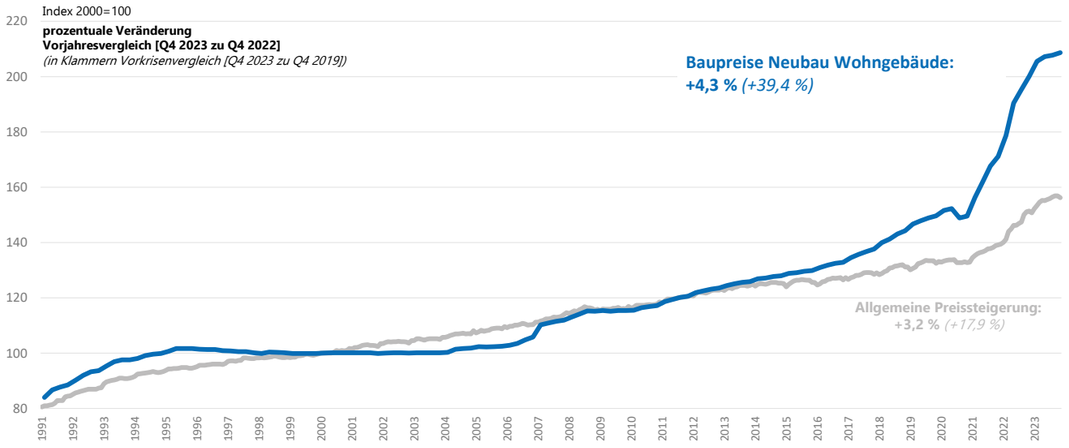


Abbildung 4: Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden & allg. Preissteigerung (Quelle: GdW 2024: 12)

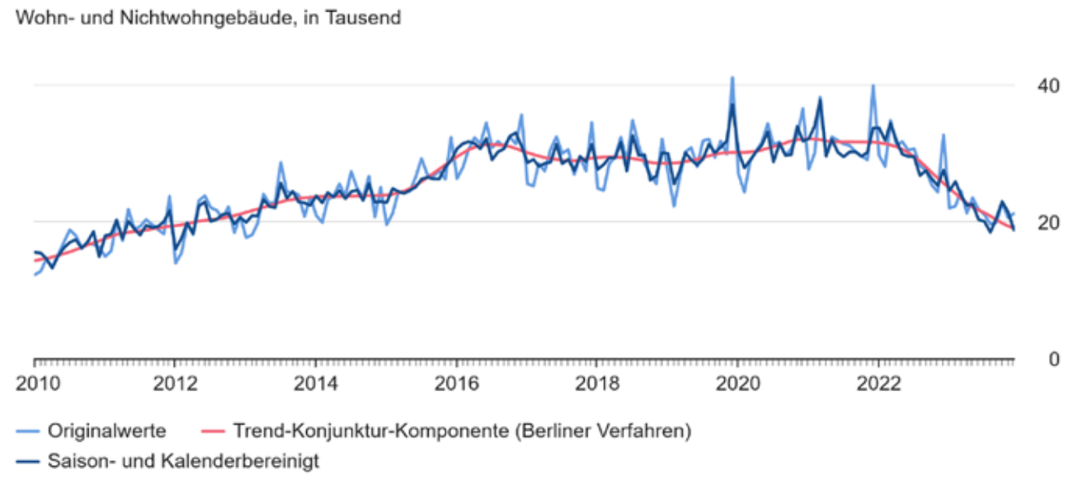


Abbildung 5: Monatlich genehmigte Wohnungen (Quelle: Website Statistisches Bundesamt)

Förderkulisse

Die Bundesregierung hat durch wiederholte plötzliche Förderstopps und Verschärfungen der Förderbedingungen im Wohnungsbau die Anforderungen an Neubauprojekte erhöht und das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung beeinträchtigt. Fast zwei Drittel der Mitgliedsunternehmen des GdW sehen die unzureichende Förderung der Bundesregierung als Ursache für ihre Probleme. (Vgl. Website Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen)

Die abrupten strukturellen Veränderungen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) zu Beginn des Jahres 2022 führten zu Projektabbrüchen und Vertrauensverlust in die Förderpolitik. 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, die zur Verfügung gestellten Fördermittel waren nach wenigen Minuten vergriffen. 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. (Vgl. ebd.)

Mieten

Im Berichtsjahr wurde deutlich, dass nicht die Mieten, sondern die Energiekosten unverhältnismäßig angestiegen sind. Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex (welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen) stiegen im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 jährlich um 1,4 %. **In den ersten drei Quartalen 2023 verzeichneten die kreisfreien Großstädte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Steigerungsrate der Nettokaltmieten von 1,5 %.** In anderen Kreistypen stiegen die Nettokaltmieten mit etwa 2 % stärker an als in den Vorjahren. (Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023: 29f)

Weiterhin gilt, dass sich die Mieten in Deutschland sehr unterschiedlich entwickelten. Die durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen variierten im ersten Halbjahr 2023 zwischen 5,20 €/m² im Vogtlandkreis und 20,70 €/m² nettokalt in München. Wie im Vorjahr stiegen die Erst- und Wiedervermietungsmieten in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen um 7 % und in dünn besiedelten ländlichen Kreisen um 8 % stark an. In kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten betrug der Durchschnitt knapp 7 %, in städtischen Kreisen 5 %. (Vgl. ebd.: 27)

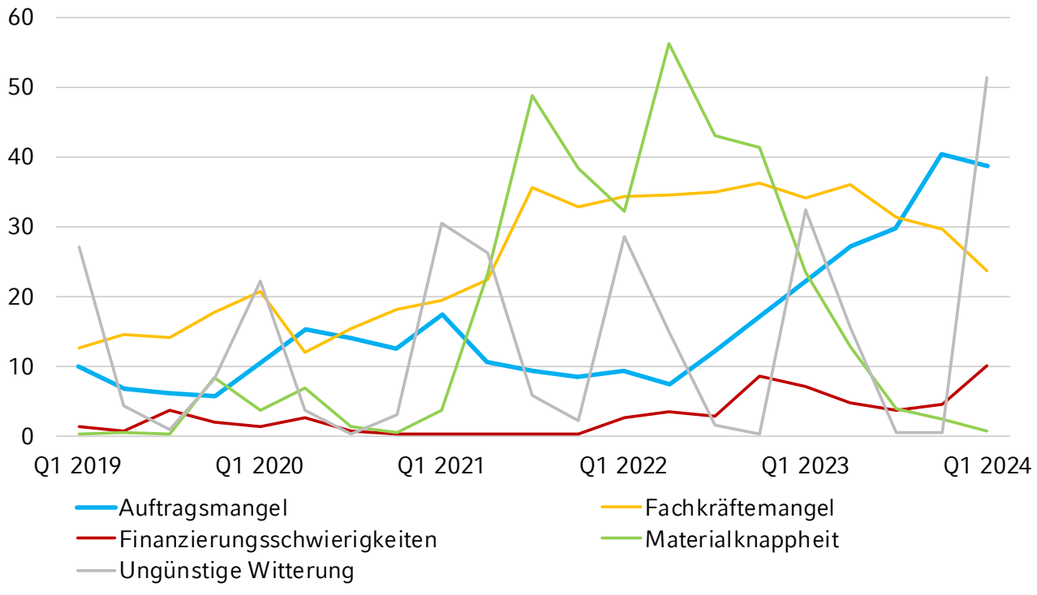


Abbildung 6: Hemmnisse bei der Bautätigkeit im Bauhauptgewerbe (Quelle: Website NRW.BANK: 12)

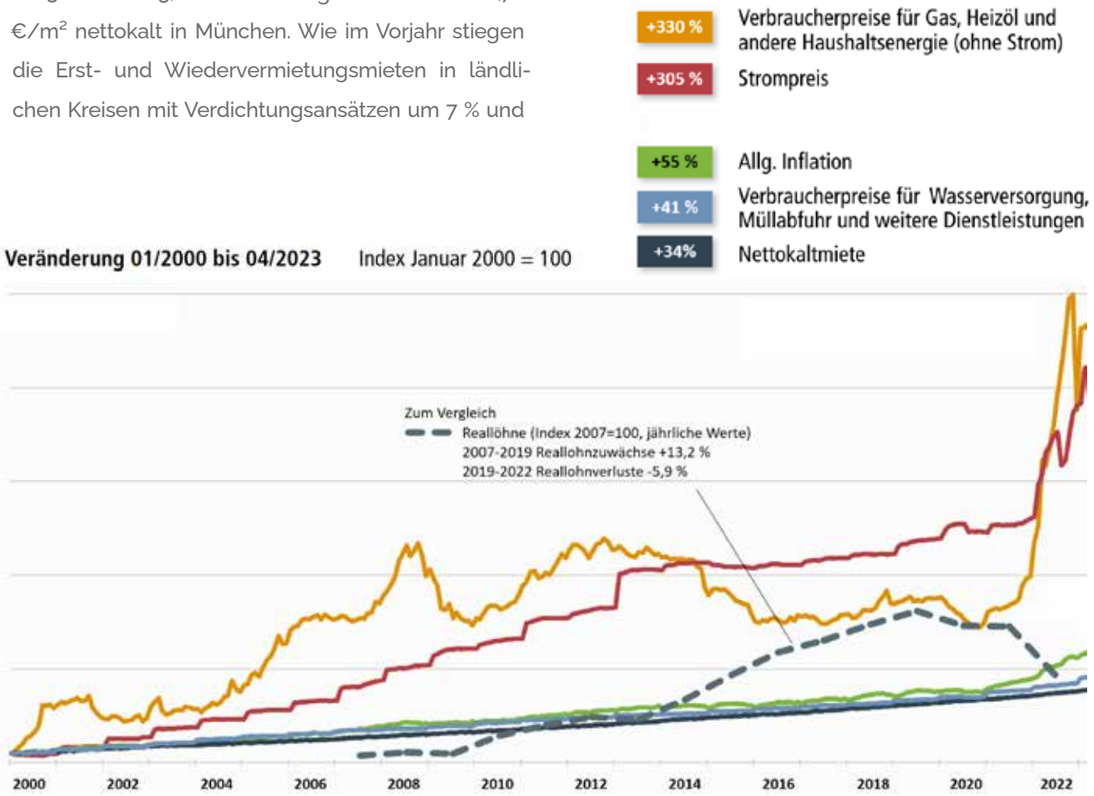


Abbildung 7: Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick (Quelle Website VdW Rheinland Westfalen)

Finanzierungsumfeld

Nach insgesamt zehn Zinsschritten beträgt der **Leitzins der EZB seit September 2023 4,5 %.** Die Zinsentscheidungen führten dazu, dass sich der Zinssatz für Wohnungsbaukredite über verschiedene Laufzeiten seit Ende 2020 vervierfacht hat – dieses Niveau blieb im gesamten Berichtsjahr bestehen. Beispielsweise stieg er bei einer 30-jährigen Zinsbindung von knapp 1 % im Oktober 2020 auf zuletzt knapp 4 %. Gleichzeitig halbierte sich die Kreditnachfrage etwa. Damit befinden sich beide Werte wieder auf dem Niveau von 2010. (Vgl. Website Dr. Klein Wowi Finanz AG)

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Das aktuelle Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK zeigt einen hohen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen, während das Investitionsklima seinen Tiefpunkt erreicht hat. Die Umfrage unter 292 Wohnungsmarktexperten 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 weiter gesunken sind. Wie bereits mit Blick auf den gesamtdeutschen Wohnungsmarkt dokumentiert, sind die größten Herausforderungen für den Wohnungsbau in NRW laut Experten die aktuellen Zinsen sowie die überzogenen Baukosten und Energiepreise. Einzig die gestiegene Nachfrage ist als Anreiz zu sehen. Die wirtschaftliche Entwicklung

Abbildung 8: Zinsentwicklung Baufinanzierung (Quelle: Website Dr. Klein Wowi Finanz AG)

verläuft parallel zur gesamtdeutschen und zeigt kaum Zeichen einer Erholung. (Vgl. NRW.BANK 2023: 25)

Insgesamt betrug der Saldo der Zu- und Fortzüge nach Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 rund 283.400 Personen – diese Zahl ist im Jahr 2023 zwar gesunken, geflüchtete aus der Ukraine haben aber weiterhin einen entscheidenden Anteil an der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in NRW. Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre ist landesweit aber keine einheitliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen erkennbar – weiterhin besteht ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Gegenden. (Vgl. ebd.)

Das Investitionsklima verzeichnete ebenfalls eine starke Abkühlung und erreichte den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Wichtige Investitionsanreize blieben die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Angebote der Wohnraumförderung des Landes, die bis 2027 neun Milliarden Euro für Neubau und Investitionen in Bestandswohnungen bereitstellt. Insbesondere bei Sanierungen und Modernisierungen von Wohnraum war der Einfluss von Förderangeboten laut NRW.BANK spürbar. (NRW.BANK 2023 - 1: 12)

Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt zeigt das Wohnungsmarktbarometer 2023 bei Eigenheimen eine spürbare Entspannung aufgrund der verschlechterten Rahmenbedingungen wie hohe Zinsen und Grundstückspreise, was die Wohneigentumsbildung erschwert und die Nachfrage verringert. Die Teilmärkte großer Wohnungen und Wohnungen im oberen Mietpreissegment haben sich nicht weiter angespannt, da die Preissensibilität der Wohnungssuchenden zugenommen hat. (Vgl. ebd.: 5)

Baugenehmigungen

Im Jahr 2023 erteilten die nordrhein-westfälischen Bauämter insgesamt 43.603 Baugenehmigungen für neue Wohnungen. Dies entspricht einem Rückgang von 26,2 % im Vergleich zum Vorjahr (59.099 Wohnungen). Es handelt sich dabei um den niedrigsten Wert seit 2012, als 39.989 Wohnungen genehmigt wurden. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden sank um 29,3 % auf 36.206. Dieser zweistellige Rückgang ist in allen Kategorien von Wohngebäuden in NRW zu verzeichnen – die Zahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Einfamilienhäuser sank um 39,9 % auf 6.670, bei den Zweifamilienhäusern gab es einen Rückgang um 46,7 % und die Zahl der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) sank um 27,7 % auf 24.793. Der Bauüberhang hat sich seit fast einem Jahrzehnt kontinuierlich erhöht und erreichte in den vergangen Jahren Rekordniveaus. (Vgl. Website IT.NRW)

Mieten in NRW

Die von den VdW Rheinland-Westfalen bewirtschafteten Mietwohnungen belaufen sich auf ca. 20% der insg. Rund 5,1 Mio. Mietwohnungen in NRW. Der Jahresbericht des VdW fasst die Entwicklung der Mieten wie folgt zusammen: „Die Bruttowarmmiete im Dezember stieg im Vergleich der Jahre 2021 und 2022 um 8,5 Prozent auf 9,42 Euro pro Quadratmeter und

Monat. Darin spiegeln sich nicht zuletzt gestiegenen Heizkostenvorauszahlungen wider. Allerdings musste auch die Nettokaltmiete um 5,7 Prozent erhöht werden. Mit 6,13 Euro pro Quadratmeter liegt diese allerdings immer noch unter dem NRW-Landesschnitt von 7 Euro“ (Vgl. Website Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen).

Die Entwicklung der Mieten verläuft weiterhin regional sehr unterschiedlich. In einem durch die NRW.BANK betrachteten Zeitraum (zweites Halbjahr 2022 bis erstes Halbjahr 2023) war dennoch eine Steigerung der Wiedervermietungsmieten in allen Landesteilen auf Grund der positiven Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Im Märkischen Kreis stiegen die mittleren Neubaumieten im oben genannten Betrachtungszeitraum um mehr als 7,5 %, während die Entwicklung der mittleren Wiedervermietungsmiete (netto kalt) gleichbleibend (bis max. +2,5%) blieb. (Vgl. NRW.BANK 2023: 44ff)

Im Rahmen einer dynamischen Modellrechnung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) wurden theoretische Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für Neubauprojekte entworfen. Hier wurden aktuelle Baukosten und Zinsen zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurden in angespannte und entspannte Wohnungsmärkte unterschieden – für letztere wären Nettokaltmieten pro m^2 Wohnfläche von 15,20 € wirtschaftlich notwendig. (Vgl. GdW 2023: 17f)

Abbildung 9: Zahl der Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Quelle: Website IT.NRW)

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Jahr 2022 verzeichnete Nordrhein-Westfalen die niedrigsten Kauffallzahlen für Immobilien und Grundstücke seit zwei Jahrzehnten. Dies geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 für das Jahr 2022 hervor. Es wurden 16 % weniger Kaufverträge abgeschlossen als im Vorjahr, wobei insgesamt 119.414 Häuser und Wohnungen erworben wurden, mit einem Gesamtumsatz von 46,91 Milliarden Euro, was einem Rückgang von 17 % entspricht. Diese Abnahme ist laut Gutachterausschuss hauptsächlich auf die Zinserhöhungen für Baufinanzierungen seit Jahresbeginn 2022 zurückzuführen. (Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW 2023: 10)

Parallel zu diesem Rückgang der Kauffälle, stiegen die Preise für Immobilien (+8 %) und Grundstücke (+ 6%) im Vergleich zum Vorjahr dennoch weiter an. Erst im Laufe des Jahres zeigte sich dann ein Preisrückgang – insb. bei unbebauten Grundstücken. Die Preise für Bauland schwanken weiterhin regional extrem und liegen zwischen 1.100 €/m^2 und 50 €/m^2. (Vgl. Website Land.NRW)

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

Grundstücksverkehr

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Iserlohn gab es im Jahr 2023 einen Rückgang von -13,5% bei den Kaufverträgen für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt wurden 693 Verträge abgeschlossen, wovon etwa 77% dem regulären Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, also ohne Schenkungen, Erbauseinandersetzungen oder Zwangsversteigerungen. Diese 537 Verträge generierten einen Gesamtumsatz von ungefähr 125,2 Mio. EUR. **Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich die Kauffallzahl um etwa 14% und der Geldumsatz um etwa 27%.** (Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2023: 13)

Im Jahr 2023 wurden 60 unbebaute Grundstücke verkauft, wovon 10 für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern bestimmt waren. **Der mittlere Wohnbaulandwert betrug 210 €/m^2.** Baugrundstücke für andere Nutzungsarten wie Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Nutzung sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt nach wie vor von untergeordneter Bedeutung. Für den Iserlohner Wohnungsmarkt sind die Kauffall- und Geldumsatzahlen für bebaute Grundstücke und bestehende Eigentumswohnungen ausschlaggebender – hier waren im Jahr 2023 insgesamt 248 bebaute Objekte Gegenstand von Kaufverträgen, wobei der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anteil von etwa 60 % überwog. Vorwiegend handelte es sich um Bestandsimmobilien. (Vgl. Ebd. 14)

Mieten

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK beschreibt für Iserlohn mit Blick auf Untersuchungsjahr 2022 eine durchschnittliche Steigerung der Mietpreise seit 2019 von jährlich jeweils 3% bei Wiedervermietung sowie von 2% bei Neubauten. Somit setze sich der beobachtete Trend des NRW-weiten Anstiegs der Mietpreise fort. Im Jahr 2022 betrug das **Mietpreisniveau für Bestandswohnungen** durchschnittlich 6,44 €/m², verglichen mit 6,29 €/m² im Vorjahr. Ein noch deutlicherer Anstieg der Mietpreise und ein deutlich höheres Niveau war in den letzten Jahren im Mietwohnungsneubau zu beobachten. **Im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Mietpreis für Neubauwohnungen in Iserlohn 10,37 €/m².** Trotz dieser Mietpreissteigerungen im Wohnungsbestand und -neubau, bewegte sich das Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt in Iserlohn auf einem Niveau mit dem Märkischen Kreis. (Vgl. NRW.BANK 2024: 6)

Preisgebundene Wohnungen

In Iserlohn unterlagen bis Ende des Jahres 2022 insgesamt 2.585 Wohnungen den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Gemäß dem Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK sank der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Iserlohn seit 2012 um 9,8 %. **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. Ebd.: 5)

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 2022 wurden in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt 72 Wohneinheiten fertiggestellt.** Dieser Wert lag über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Die durchschnittliche Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den vorherigen zehn Jahren (2013 bis 2022) lag bei knapp 55 Einheiten. Im sogenannten Vorkrisenjahr 2019 lag die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen allerdings auf einem Rekordhoch von insgesamt 147 Einheiten. (Vgl. Landesdatenbank IT.NRW 2024)

Abbildung 10: Baufertigstellungen & Baugenehmigungen Iserlohn - Wohnungen (Quelle: eigene Darstellung nach Landesdatenbank IT.NRW)

Da die Baubranche strukturbedingt nur träge auf Krisen und abrupte Veränderungen reagieren kann, sind für das Berichtsjahr 2023 insbesondere die oben beschriebenen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sowie der Zins- und Baukostensteigerungen noch nicht ablesbar. **Alle Experten und Verbände gehen von einem starken Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2023 aus.** Dieser Rückgang wird sich voraussichtlich auch in Iserlohn niederschlagen. Der Bauüberhang, d.h. die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, erreicht einen neuen Höchstwert und liegt mit 303 Wohnungen bereits deutlich über dem Mittelwert der letzten 3 Jahre d.h. über 218 Wohnungen. (Vgl. Ebd.)

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Iserlohn lag 2022 bei 130 Einheiten. Damit lag die Zahl an genehmigten Wohneinheiten deutlich oberhalb des Jahresdurchschnittes der letzten zehn Jahre (2013 bis 2022 = rd. 89 Einheiten jährlich). Auch hier gilt es die oben beschriebene verzögerte Reaktion des Wohnungsmarktes für das Berichtsjahr 2023 zu beachten – die aktuellen Zahlen auf Landesebene beschreiben einen Rückgang im Bereich von -30 % bis -40% je nach Gebäudetyp. (Vgl. Ebd.)

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Zum Stichtag der Berichtslegung lagen die aktuellen Zahlen der Stadt leider noch nicht vor, sodass hier die Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2022 herangezogen werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich das leicht positive Wachstum in 2023 beibehalten wurde. **Zum 31.12.2022 waren insgesamt 93.602 Personen in Iserlohn mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Stadt hat zum ersten Mal seit 2015 wieder ein Wachstum verzeichnet.** Die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz stieg um +704 (+0,8 %). In den Jahren 2016 bis 2020 lag die Spanne der jährlichen Einwohnerverluste bei 101 bis 469 Personen. (Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle)

Die Anzahl der Einwohner mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit nahm im Jahr 2022 um +10,3 % bzw. 1.377 Personen auf 14.722 zu. Den größten Anteil an dieser Zunahme 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 1.138 (+1.057). Die Menschen aus der Ukraine bilden damit hinter den Menschen mit türkischer (2.641) und syrischer Staatsbürgerschaft (1.409), die drittgrößte nichtdeutsche Community in Iserlohn. (Vgl. Landesdatenbank IT.NRW 2022: 8)

Perspektivisch geht die Statistikstelle der Stadt Iserlohn jedoch davon aus, dass der Trend der demographisch bedingten negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich in den letzten Jahren in Iserlohn abgezeichnet hat, weiter anhalten wird. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, gemeint ist das Verhältnis zwischen der Geburtenrate und den Sterbefällen, war im Jahr 2022 weiterhin negativ - 529 Personen. (Vgl. Ebd.)

Die Altersstruktur in Iserlohn, wie auch in NRW insgesamt, verschiebt sich auf Grund des demografischen Wandels weiter. Ausgehend vom Basisjahr 2018 (= 100 %) wird der Anteil der Gruppe der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren auf 127,4 % im Jahr 2040 steigen. Es wird deutlich, dass die Altersgruppe der Einwohner über 65 Jahren einen wachsenden Anteil an der Stadtgesellschaft ausmacht. Das Alter der Menschen in Iserlohn betrug im Jahr 2022 im Mittel 45,4 Jahre. Im Jahr 2000 lag das Durchschnittsalter der Iserlohner Stadtgesellschaft noch bei 41,1 Jahren. (Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2023: 3)

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, Statistikstelle 2020: 9ff.)

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. 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.

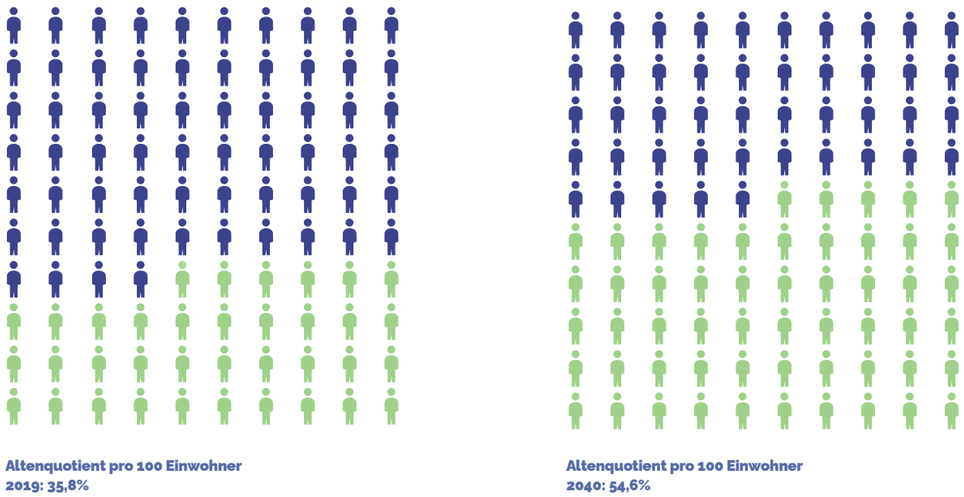


Abbildung 10: Entwicklung des Altenquotienten in Iserlohn (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Iserlohn – Modellrechnung für den Zeitraum 2019 bis 2040; S. 14f)

Quellen:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2024: Grundstücksmarktbericht 2023

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW 2023: Grundstücksmarktbericht 2023

GdW 2023: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – Daten und Trends 2023/2024. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

GDW 2024: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – Information 168. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024. Kurzbericht.

Landesdatenbank IT.NRW 2022: Kommunalprofil Iserlohn

Landesdatenbank IT.NRW 2024: Stadt Iserlohn, Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 22.04.2024

NRW.BANK 2023: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023

NRW.BANK 2023 - 1: Wohnungsmarktbarometer 2023 - Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

NRW.BANK 2024: Wohnungsmarktbeobachtung NRW: Iserlohn Wohnungsmarktprofil

Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2023: Überblick zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022

Websites:

Website Bundesbank: https://www.bundesbank.de/de/presse/reden/einleitendes-statement-925310

Website Dr. Klein Wowi Finanz AG: https://www.drklein-wowi.de/finanzierung/zinsentwicklung/

Website IT.NRW – Landesbetrieb Statistik und IT-Dienstleistungen: https://www.it.nrw/nrw-weniger-baugenehmigungen-fuer-wohnungen-2023

Website Land.NRW: https://www.land.nrw/pressemitteilung/grundstuecksmarktbericht-2023-menschen-nordrhein-westfalen-kaufen-weniger-haeuser

Website NRW.BANK: https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/Research/2024-02-NRW.BANK.ifo-Geschaeftsklima-Detailauswertung.pdf

Website Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen: https://jahresbericht.vdw-rw.de/

Website Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 2023

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€ 4.365 (2022: T€ 3.459) vorgenommen. Dies entspricht 30,62 €/m².

Das Objekt Am Südengraben 4 wurden für T€ 422 umfassend saniert. Es wurden ergänzend zum Objekt Mühlentor 13 betreute Wohngemeinschaften für junge Menschen mit Behinderungen (Zusammenarbeit mit Verein 170° e.V) geschaffen.

Im Bestand wurden zahlreiche Wohnungen umfassend saniert und Arbeiten in Gerlingsen für die Umstellung von Gas auf Fernwärme durchgeführt.

Die ehemalige Sparkassengeschäftsstelle Hellweg 2 wurde für den Kreissportbund umgebaut. Am Kurt-Schumacher-Ring / Ecke Südengraben wurde eine Stellplatzanlage 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 2023 standen 165 Kündigungen 139 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote hat sich leicht verbessert und konnte mit 7,6 % 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 2023 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 2023 insgesamt T€ 3.140 (Vorjahr: T€ 2.290) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.284
Eigenleistungen des Regiebetriebes und der Verwaltung	1.090
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter u.a.	-234
SUMME	**3.140**

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

Modernisierung / Nachträgliche Herstellungskosten

Daneben wurden T€ 1.138 (i.V. T€ 1.284) für die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aufgewandt und als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Die Maßnahmen umfassen die komplette Sanierung von Objekten, die Sanierung von Wohnungen, Brandschutzmaßnahmen und die Nachrüstung von Wohnraumbelüftung.

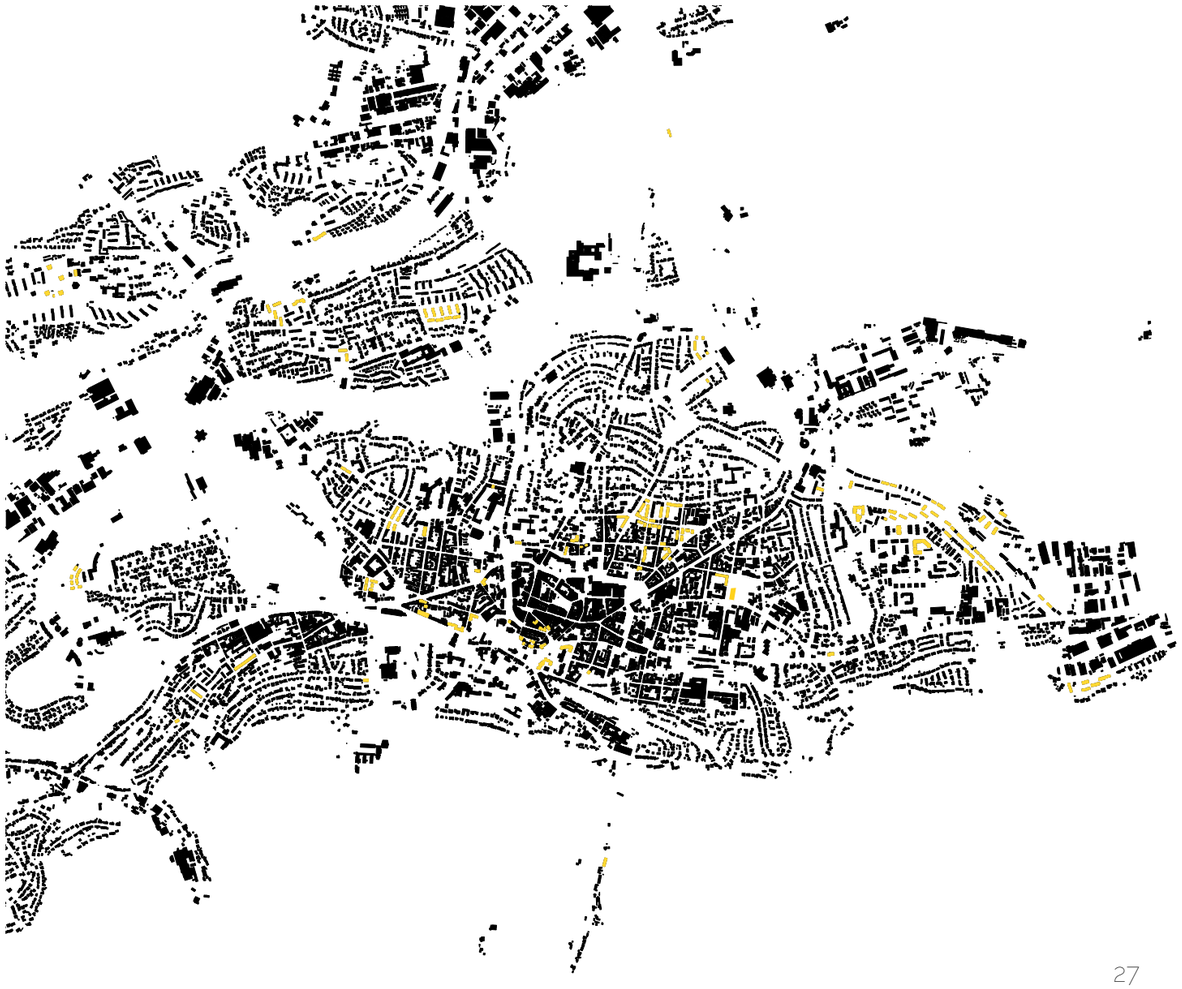
VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Kennzahlen

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2023 einen Bestand von

331 **Häusern,**
2.176 **Wohnungen,**
39 **Ladenlokalen,**
17 **sonstigen Einheiten und**
595 **Garagen/Stellplätzen**

mit einer **Wohn- und Nutzfläche von 142.566,29 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€ 554 auf T€ 9.801 gestiegen (i.V. T€ 9.247). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neubaumaßnahme, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer Durchschnittsmiete
bei Altbauten von
5,00 €/m²/Monat (i.V. 4,87 €/m²/Monat)

bei Neubauten von
6,08 €/m²/Monat (i.V. 5,68 €/m²/Monat)

Die Erlösschmälerungen insgesamt betrugen T€ 860 (i.V. T€ 797) Davon entfallen auf Sollmieten T€ 616 (i.V. T€ 535) und auf Umlagen T€ 244 (i.V. T€ 262).

	T€	T€
Die **Mietforderungen** betrugen	128	
abzüglich aktivisch abgesetzter Wertberichtigung	-40	88

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 21 (i.V. T€ 24) abgeschrieben. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betrugen T€ 31 (i.V. T€ 18).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2023 auf (Vorjahreszahlen in Klammern) 23 (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	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
Anlagevermögen	T€	%	T€	%	T€
▪ Immaterielle Vermögensgegenstände	47	0,0	68	0,1	-21
▪ Sachanlagen	87.153	90,3	86.308	87,1	845
▪ Finanzanlagen	1.972	2,1	1.979	2,0	-7
	89.172	92,4	88.355	89,2	817
Umlaufvermögen	**T€**	**%**	T€	%	T€
▪ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke & andere Vorräte	4.154	4,3	3.672	3,7	482
▪ Forderungen & sonstige Vermögensgegenstände	774	0,8	1.261	1,2	-487
▪ Flüssige Mittel	2.410	2,5	5.805	5,9	-3.395
	7.338	7,6	10.738	10,8	-3.400
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	96.510	100,0	99.093	100,0	-2.583

Kapital	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
Eigenkapital	T€	%	T€	%	T€
▪ Gezeichnetes Kapital	3.989	4,1	3.989	4,0	0
▪ Gewinnrücklagen	15.973	16,6	15.595	15,7	378
▪ Jahresüberschuss	141	0,1	378	0,4	-237
	20.103	20,8	19.962	20,1	141
▪ Rückstellungen	101	0,1	114	0,1	-13
▪ Verbindlichkeiten	75.960	78,7	78.611	77,6	-2.651
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	346	0,4	406	0,4	-60
Gesamtkapital	96.510	100,0	99.093	100,0	-2.583

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2023 beträgt T€ 141.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2023 bzw. 2022 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
▪ Hausbewirtschaftung	587	1.182
▪ Dienstleistungstätigkeit	-7	-2
▪ Sonstiger Geschäftsbereich	-596	-945
▪ Finanzergebnis	21	102
▪ Neutrales Ergebnis	136	41
Jahresüberschuss	141	378

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 595 auf T€ 587 vermindert. Ursächlich sind im Wesentlichen der Anstieg der Instandhaltungskosten um T€ 388, der Verwaltungskosten um T€ 321, der Kapitalkosten um T€ 223 sowie der Abschreibung auf Sachanlagen um T€ 136. Dem stehen vornehmlich um T€ 554 gestiegene Sollmieten gegenüber.

Das Ergebnis der Dienstleistungstätigkeit betrifft die Verwaltung von Wohneigentum und Hauseigentum Dritter sowie die technische Betreuung.
Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbereichs ist im Wesentlichen auf die Zuordnung von Personal- und Sachaufwendungen im Rahmen der Bau- und Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

Das Finanzergebnis von T€ 21 betrifft im Wesentlichen Zinserträge für Guthaben bei Kreditinstituten.

XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2023 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
▪ Eine Gegenüberstellung der **lang-/mittelfristigen Aktiva** von	**89.172**
▪ und der **lang-/mittelfristigen Passiva** von	**91.135**
▪ ergibt eine **Überdeckung aus der Fristenkongruenz** von	**1.963**

Am 31. Dezember 2023 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der Cashflow beträgt T€ 2.396 (i.V. T€ 2.415).

XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	In	2023	2022	2021
Eigenkaptialrentabilität	Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragsteuer / Eigenkapital am 31.12.	%	0,7	1,9	1,0
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	2.396	2.415	2.137
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	3.149	9.043	6.365
Durchschnittliche Miete / Monat / m2	Sollmiete:12 / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	5,73	5,40	5,37
Instandhaltungskosten je m2	Instandhaltungskosten / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	22,02	19,65	21,04
Fluktuationsquote	Anzahl der Kündigungen / Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12.	%	7,6	7,7	7,8
Fremdkapitalzinsen	Fremdkapitalzinsen / Sollmiete	%	13,8	12,2	12,7

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 2023 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. 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 2024 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 42,2 geplant. Die das abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 wesentlich prägenden Themen wie Baukosten- und Bauzinssteigerungen, fehlende attraktive Förderprogramme sowie das Kriegsgeschehen in der Ukraine wirken auch in 2024 weiter fort und führen zu Unsicherheiten für die Projektplanung und bremsen die Entwicklung im Immobiliensektor.

Aus den vorgenannten Gründen liegt im laufenden Jahr 2024 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 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 in diesem Jahr 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 Investitionsumstände noch nicht erkennbar. Im Geschäftsjahr 2024 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 bzw. mit 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 im Mai 2024

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2023 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.

Die Mitglieder des Vergabeausschusses / der Kleinen Kommission kamen in 2023 nicht zusammen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2023 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 04.07.2024 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2023. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in Höhe von € 140.840,90 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen. Der Aufsichtsrat wird der Gesellschafterversammlung empfehlen, der vorgesehenen Gewinnverwendung ihre Zustimmung zu erteilen.

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

Iserlohn den 04.07.2024

Eva-Barbara Kirchhoff
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

BILANZ (ZUM 31.12.2023)

Aktivseite		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
1.	Entgeltlich erworbene Lizenzen		47.169,91	67.783,20
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.483.739,44		64.461.394,71
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.299.022,81		16.911.816,92
3.	Grundstücke ohne Bauten	236.251,86		236.251,86
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	232.442,52		240.770,21
5.	Technische Anlagen und Maschinen	72.871,03		95.587,50
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	758.172,74		833.183,15
7.	Anlagen im Bau	3.415.609,95		2.873.390,08
8.	Bauvorbereitungskosten	655.252,55	87.153.362,90	655.252,55
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01		1.733.614,01
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	223.157,84		230.391,01
3.	Andere Finanzanlagen	14.730,00	1.971.501,85	14.730,00
	Anlagevermögen insgesamt		89.172.034,66	88.354.165,20
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	3.954.136,62		3.512.702,73
2.	Andere Vorräte	199.726,64	4.153.863,26	159.575,07
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	87.993,92		58.324,69
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.155,36		23.104,47
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	673.387,04	773.536,32	1.179.414,68
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.409.902,68	2.409.902,68	5.804.759,42
C.	**Andere Rechnungsabgrenzungsposten**		996,40	475,00
	Bilanzsumme		**96.510.333,32**	**99.092.521,26**

BILANZ (ZUM 31.12.2023)

	Passivseite	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**			
	Stammkapital	4.044.810,00		4.044.810,00
	abzüglich eigene Anteile	55.610,00	3.989.200,00	-55.610,00
II.	**Gewinnrücklagen**			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.022.405,00		2.022.405,00
2.	Andere Gewinnrücklagen	13.950.173,12	15.972.578,12	13.572.379,58
	davon aus Jahresüberschuss Vorjahr € 377.793,54 eingestellt			-(193.557,12)
III.	**Jahresüberschuss**	140.840,90		377.793,54
	Eigenkapital insgesamt		**20.102.619,02**	**19.961.778,12**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Sonstige Rückstellungen		100.926,49	114.333,78
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.523.982,62		63.035.752,20
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.162.411,24		10.597.822,34
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.253.903,43		3.863.686,56
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	401.171,98		258.597,28
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	618.774,29		837.208,80
6.	Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen	0,00	75.960.243,56	16.996,26
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		346.544,25	406.345,92
	Bilanzsumme		**96.510.333,32**	**99.092.521,26**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	12.840.918,69		12.474.743,72
	c) aus Betreuungstätigkeit	17.895,77		27.623,75
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.230,77	12.923.045,23	49.078,50
2.	Erhöhung/ VorjahrVerminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		441.433,89	-95.364,82
3.	Sonstige betriebliche Erträge		464.519,34	456.601,63
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.478.500,34	5.836.986,11
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.898.643,03		1.916.898,20
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-	487.534,22		493.456,32
	versorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung:		2.386.177,25	
	€ 102.386,07 (Vorjahr: € 121.346,98)			
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.316.813,03	2.099.023,29
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		763.031,47	755.610,89
8.	Erträge aus Beteiligungen		0,00	100.000,00
	davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00			
	(Vorjahr: € 100.000,00)			
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.509,95	5.634,96
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.401,08	0,00
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.491.734,89	1.258.045,75
12.	**Ergebnis nach Steuern**		**413.652,51**	**658.297,18**
13.	Sonstige Steuern		272.811,61	280.503,64
14.	**Jahresüberschuss**		**140.840,90**	**377.793,54**

ANHANG
2023

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 (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **„Immateriellen Vermögensgegenstände“** sind zu Anschaffungskosten vermindert um zeitanteilige Abschreibungen über 3 bis 10 Jahre angesetzt.

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

Ermittlungsmethoden der planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens:

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.

Wohngebäude - Neubauten - sowie eine Parkpalette auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, das eigengenutzte Werkstattgebäude 40 Jahre, das eigengenutzte Verwaltungsgebäude 50 Jahre, nachaktivierte Kosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Bei Ankäufen wird die Restnutzungsdauer im Einzelnen festgelegt.
Garagen auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

„Grundstücke ohne Bauten“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

„Technische Anlagen und Maschinen“, „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ werden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

„Bewegliche Wirtschaftsgüter“ mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Höhe von € 151,00 bis € 1.000,00 netto wurden in einen Sammelposten eingestellt, welcher über 5 Jahre abgeschrieben wird.

„Beteiligungen“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

„Andere Finanzanlagen“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter der Position **„Unfertige Leistungen“** wurden die umlagefähigen Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von € 3.954.136,62 (Vorjahr € 3.512.702,73) 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 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungskosten 31.12.2023	kum. Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2023	Buchwerte 01.01.2023	Buchwerte 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	231.104,81	0,00	0,00	0,00	231.104,81	163.321,61	20.613,29	0,00	0,00	183.934,90	67.783,20	47.169,91
B. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.524.230,82	1.138.280,56	0,00	-431.554,77	103.230.956,61	38.062.836,11	1.706.556,62	0,00	22.175,56	39.747.217,17	64.461.394,71	63.483.739,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.500.185,39	118.875,10	0,00	1.734.683,33	20.353.743,82	1.588.368,47	444.176,98	0,00	-22.175,56	2.054.721,01	16.911.816,92	18.299.022,81
Grundstücke ohne Bauten	236.251,86	0,00	0,00	0,00	236.251,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.251,86	236.251,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	240.770,21	0,00	-8.327,69	0,00	232.442,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.770,21	232.442,52
Technische Anlagen und Maschinen	228.739,92	1.728,11	0,00	0,00	230.468,03	133.152,42	24.444,58	0,00	0,00	157.597,00	95.587,50	72.871,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.185.460,58	46.011,15	0,00	0,00	1.231.471,73	352.277,43	121.021,56	0,00	0,00	473.298,99	833.183,15	758.172,74
Anlagen im Bau	2.873.390,08	1.845.348,43	0,00	-1.303.128,56	3.415.609,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.873.390,08	3.415.609,95
Bauvorbereitungskosten	655.252,55	0,00	0,00	0,00	655.252,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.252,55	655.252,55
	126.444.281,41	3.150.243,35	-8.327,69	0,00	129.586.197,07	40.136.634,43	2.296.199,74	0,00	0,00	42.432.834,17	86.307.646,98	87.153.362,90
C. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01	1.733.614,01
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	230.391,01	0,00	-7.233,17	0,00	223.157,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.391,01	223.157,84
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00	14.730,00
	1.978.735,02	0,00	-7.233,17	0,00	1.971.501,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.978.735,02	1.971.501,85
Anlagevermögen insgesamt	**128.654.121,24**	**3.150.243,35**	**-15.560,86**	**0,00**	**131.788.803,73**	**40.299.956,04**	**2.316.813,03**	**0,00**	**0,00**	**42.616.769,07**	**88.354.165,20**	**89.172.034,66**

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

- **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten € 33.640.499,47 (VJ € 35.474.022,21)
- **Verbindlichkeiten** gegenüber anderen Gläubigern € 9.908.777,45 (VJ € 10.214.264,69)
- **Verbindlichkeiten** aus Vermietung € -35.240,02 (VJ € 718,99)

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 Verbindlichkeitenspiegel:

Verbindlichkeiten 2023	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	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
Verbindlichkeiten gegenüber							
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					
Gesamtbetrag 31.12.2023	75.960.243,56	7.782.129,35	68.178.114,21	9.650.862,31	58.527.251,90	60.776.105,58	

[1]) GPR = Grundpfandrecht. Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

Verbindlichkeiten 2022	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	63.035.752,20	1.630.203,52	61.405.548,68	12.546.058,45	48.859.490,23	63.035.752,20	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber							
anderen Kreditgebern	10.597.822,34	621.395,22	9.976.427,12	1.427.259,20	8.549.167,92	382.046,82	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.863.686,56	3.863.686,56					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	258.597,28	258.597,28					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	837.208,80	837.208,80					
Verbindlichkeiten ggü. Untern. m. Beteiligungsverh.	16.996,26	16.996,26					
Gesamtbetrag 31.12.2022	78.610.063,44	7.228.087,64	71.381.975,80	13.973.317,65	57.408.658,15	63.417.799,02	

[1]) GPR = Grundpfandrecht. Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge für Personalkostenerstattungen in Höhe von € 18.000 enthalten.

Im Berichtsjahr 2023 sind außerordentliche Erträge durch Vereinnahmung verjährter Kautionen von T€ 50 erzielt worden. Außerordentliche Aufwendungen in wesentlicher Höhe sind nicht angefallen.

V. SONSTIGE ANGABEN

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital ist von den Gesellschaftern wie folgt übernommen:

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

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 31. Dezember 2023 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von € 417.198,90. Außerdem besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 91.563,12. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für 11 Kfz mit Laufzeiten über jeweils drei bis vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 171.667,90.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2023 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.858.516,30 (Vorjahr € 1.797.909,10) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 9.526,27 (Vorjahr € 9.100,27) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 32.700.

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 2022 mit einem Jahresüberschuss von T€ 72 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2022 beträgt T€ 662.

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der STADTprojekt GmbH, Iserlohn. Das Stammkapitals 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 2022 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 89 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2022 beträgt T€ 472.

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:** € 1.748.581,80.

Übrige Angaben

Von § 286 Abs. 4 in Verbindung mit § 285 Nr. 9 a HGB wurde Gebrauch gemacht.
Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen € 10.400,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 140.840,90 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft 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	1
	Stadtentwicklung	6	5
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	7	5
	Auszubildende	2	-
		28	13
Regiebetrieb	Gärtner	4	-
	Maler	2	-
			-
		6	0
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 im Mai 2024

Pestl

IGW Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2023

IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

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