

GESCHÄFTSBERICHT 2021

130. Geschäftsjahr





LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 130. Geschäftsbericht der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. 130 Jahre Firmengeschichte liegen nun mit vielen Höhen und Tiefen hinter uns. Die weltwirtschaftliche und pandemische Lage im Jahr 2021 kann als ernst mit einzelnen Hoffnungsschimmern umschrieben werden. Die Coronakrise hatte uns auch im letzten Jahr aber wieder voll im Griff. Viele Menschen haben sich im letzten Jahr erfreulicherweise ein- oder mehrfach impfen lassen und dadurch ihren Beitrag im Kampf gegen die Ausbreitung der Pandemie geleistet. Ernüchternd muss jedoch festgestellt werden, dass uns Corona nach wie vor fest im Griff hat. Da wir uns gegenwärtig wohl eher auf eine mittelfristige Durchseuchung der Gesellschaft einstellen müssen, bleibt die Frage, wie wir dauerhaft mit dieser Krankheit leben können. Neben den drängenden gesundheitlichen Fragen standen jedoch auch allzu oft die teilweise dramatischen wirtschaftlichen Auswirkungen im Mittelpunkt der Betrachtung. Sobald in China wieder eine Millionenstadt inklusive der Hafenanlagen in einen Lockdown geschickt wurde, brachen Lieferketten zusammen,

die in allen wirtschaftlichen Bereichen zu schleichenden aber sehr deutlichen Verzögerungen und damit verbunden erheblichen Preissteigerungen geführt haben. Dabei ist das Tückische an dieser Situation, dass sie nicht planbar ist. Es wird uns einmal mehr vor Augen geführt, was globale Arbeitsteilung eigentlich bedeutet, nämlich maximale weltweite Abhängigkeiten. Produkte, die dringend benötigt werden, können erst dann tatsächlich in Bau- und Planungsprozesse integriert werden, wenn sie auch tatsächlich physisch im Großhandel verfügbar sind. So stellten sich im letzten Jahr häufig Aussagen zu Lieferzeiten als Illusion heraus. Auch wenn es im gesamten Jahresverlauf gelungen ist, die begonnenen Bauprojekte plangemäß fortzuführen, so ist die Erwartungshaltung an die nächsten Jahre eine deutlich pessimistische. Unkalkulierbare Preise, die sich nicht mehr durch Angebot und Nachfrage ergeben, sondern sich über Erwartungshaltungen und Annahmen der Marktteure bilden, sind Gift für die Konjunktur. Steigende Zinsen bei fortschreitender Inflation werden zu erheblichen negativen Auswirkungen in der Investitionsbereit-

schaft und der Konsumlaune führen. Dies wiederum wird erhebliche Auswirkungen auf die Fertigstellungszahlen von dringend benötigten neuen Wohnungen deutschlandweit haben.

Auch die IGW wird sich nicht gegen derartige Entwicklungen stemmen können, da neben den wirtschaftlichen Folgen durch die Krise zudem die notwendigen Investitionen in den Klimaschutz erhebliche Kapazitäten auf Jahre binden werden. Hier

stellt insbesondere die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes eine Herausforderung dar, da es gelingen muss, die notwendigen Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität derart abzufedern, dass es nicht zu unangemessenen Verwerfungen bei den Mieten kommt. Hier sind die aktuellen politischen Rahmenbedingungen bei weitem noch nicht so geschärft, dass dies auch in den Regionen gelingen kann, die über ein sehr geringes Mietniveau verfügen.



Baulich war das letzte Jahr neben den laufenden Maßnahmen zur Bestandssanierung und -aufwertung dadurch geprägt, dass die Planung der Neubauten im Bereich des Standortes der ehemaligen Fabrik Hänsel-Textil in zentraler Lage Iserlohns vorangetrieben wurde. Hier plant die IGW die Realisierung eines Geschäftshauses mit Arztpraxen, Apotheke und Bäckerei sowie die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf dem Deckel des Untergeschosses der ehemaligen Textilfabrik. Die Besonderheit der Baumaßnahme liegt darin, dass die mehrgeschossigen Gebäude in Holz errichtet werden. Hierbei ist es gelungen, schwerpunktmäßig wieder eine große Vielzahl an Firmen aus der Region für das Bauprojekt

zu gewinnen. Der erste Bauabschnitt, mit dem in 2021 bereits begonnen wurde, wird planmäßig zum 01.10.2022 fertiggestellt. Das Objekt ist bereits vollständig vermietet und wird auch die neue Geschäftsstelle der IGW beherbergen.

Darüber hinaus war das letzte Jahr dadurch geprägt, dass bei dem Tochterunternehmen der IGW, der STADTprojekt GmbH, ein Generationenwechsel in der Geschäftsführung eingeleitet wurde. Im Rahmen einer Ausschreibung der Stelle konnte bereits im Mai 2021 der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Schmitt als Nachfolger für den langjährigen Geschäftsführer Frieder Altrogge gefunden werden. Zur Nachfolgerin in der Funktion der Aufsichtsratsvorsitzen-



den wurde in der Dezembersitzung Frau Eva-Barbara Kirchoff gewählt. Ich danke an dieser Stelle dem Kollegen Altrogge für seine langjährig geleistete Arbeit und wünsche ihm für den wohlverdienten Ruhestand alles Gute bei bester Gesundheit. Darüber hinaus beglückwünsche ich Frau Kirchoff und Herrn Schmitt und heiße sie im Namen der IGW auf das Herzlichste willkommen und wünsche beiden viel Spaß und viel Erfolg bei ihren neuen Aufgaben. Im Personalbereich der IGW hat es darüber hinaus im abgelaufenen Geschäftsjahr nur geringfügige Veränderungen gegeben. Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mit-

arbeitern 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 2021 wieder die Treue gehalten oder sich für eine Wohnung bei der IGW entschieden haben.

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

(IGW – Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH)

im April 2022



The background of the page is a solid dark blue. Overlaid on this are several large, semi-transparent, lighter blue geometric shapes. These shapes consist of rounded rectangles and squares that overlap each other, creating a layered, architectural effect. The shapes are positioned primarily in the upper half of the page, with some extending towards the center.

JAHRESABSCHLUSS 2021

INHALTSANGABE

LAGEBERICHT

I.	Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
II.	Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
III.	Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	16
IV.	Der Wohnungsmarkt in Iserlohn	19
V.	Geschäftstätigkeit der IGW	23
VI.	Bautätigkeit/Investitionen in den Bestand	25
VII.	Bestandsentwicklung	26
VIII.	Mietentwicklung	27
IX.	Betreuungstätigkeit	27
X.	Vermögens- und Kapitalstruktur	28
XI.	Wirtschaftliches Ergebnis	29
XII.	Finanzlage	30
XIII.	Finanzielle Leistungsindikatoren	30
XIV.	Zweckerreichung nach § 108 der Gemeindeordnung NRW	31
XV.	Chancen und Risiken	31
XVI.	Prognosebericht	32

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	34
-----------------------------------	-----------

BILANZ	35
---------------	-----------

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	37
------------------------------------	-----------

ANHANG

I. Allgemeine Angaben	39
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39
III. Angaben zur Bilanz	42
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	46
V. Sonstige Angaben	46

LAGEBERICHT

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich trotz anhaltender Pandemie und Lieferengpässen in vielen Wirtschaftsbereichen auf einem Erholungskurs. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach dem starken Einbruch von -4,6 % (kalenderbereinigt) im Vorjahr im Jahr 2021 wieder um 2,7 % gestiegen. Auch wenn eine Erholung in vielen Wirtschaftsbereichen eingesetzt hat, so war die allgemeine Wirtschaftsleistung 2021 um 2,0 % niedriger als im Vorkrisenjahr 2019. Ausschlaggebend für den positiven Trend waren im Jahr 2021 vor allem Wachstumsimpulse aus dem produzierenden Gewerbe (+ 4,4 %) und dem Dienstleistungssektor (+ 5,4 %).¹

Beeinflusst wurde die wirtschaftliche Erholung in Deutschland in den zuvor genannten Wirtschaftszweigen vor allem durch staatliche Konsumausgaben und der steigenden

Güternachfrage aus dem In- und Ausland. Die Konsumausgaben des Staates stiegen im Jahr 2021 - fast identisch zum Jahr 2021 - um + 3,4 %. Die Exporte erholten sich von den starken Rückgängen aus dem Vorjahr (2020 = -9,3 %) und stabilisierten sich 2021 fast auf das Jahresniveau vor Beginn der Corona-Pandemie. Die Warenausfuhren ins Ausland stiegen um + 9,4 % im Jahr 2021 an. Auch bei den Importen ist eine vergleichbare Entwicklung zu verzeichnen. Der Anstieg bei den Importen lag 2021 bei + 8,6 % (2020 = -8,6 %). Dagegen war 2021 im Baugewerbe ein Wachstumseinbruch zu beobachten: Auf Grund von Engpässen bei Arbeitskräften und Baumaterialien sank das Wachstum bei den Bauinvestitionen – im Gegensatz zu den Ausrüstungsinvestitionen (+ 3,2 %) – auf + 0,5 % (2020 = +2,5 %).²

Bruttoinlandsprodukt - Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2019	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	1,1	-4,6	2,7
Private Konsumausgaben	1,6	-5,9	0,0
Konsumausgaben des Staates	3,0	3,5	3,4
Bauinvestitionen	1,1	2,5	0,5
Ausrüstungsinvestitionen	1,0	-11,2	3,2

Tabelle 1: Veränderung des BIP und einzelner Verwendungskomponenten (preisbereinigt) im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022)

Die Entwicklung der Wachstumsrate 2022 ist aufgrund der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und den unabsehbaren Folgen für die deutsche Volkswirtschaft nicht absehbar. Das Risiko einer Rezession ist erheblich.

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14.01.2022

² Ebenda

ARBEITSMARKT

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch geblieben. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2021 – wie bereits im Jahr 2020 – bei etwa 44,9 Mio. Personen. Die Corona-Krise hatte 2020 den zuvor 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahlen beendet. Diese Entwicklung hat sich, auf Grund der anhaltenden pandemischen Lage, im Jahr 2021 weiter fortgesetzt. Das Statistische Bundesamt nimmt jedoch an, dass auch ohne die Pandemie die Steigerung der Erwerbstätigenzahlen bald zu einem Ende gelangt wäre. Denn die Steigerungsrate ist, aufgrund des demographischen Wandels und der zuletzt abschwächenden Zuwanderung aus dem Ausland, seit einigen Jahren bereits rückläufig. Dagegen ist laut dem Statistischen Bundesamt die Zahl der Erwerbslosen im Jahr 2021 (auf Basis der Arbeitskräfteerhebung in Deutschland) im Vergleich zum Vorjahr um rd. -159.000 Personen, auf etwa 1.505.000 Personen, gesunken (2020 = rd. 1.664.000 Personen). Die Erwerbslosenquote in Deutschland lag im Jahr 2021 damit bei 3,3 % (2020 = 3,6%).³

KAPITALMARKT

Die Deutsche Bundesbank hat die Effektivzinssätze für Kredite bis bzw. über 1 Mio. Euro an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften zwischen Ende 2020 und Ende 2021 erneut angepasst (siehe Tabelle 2). Die Zinssätze für Kredite von unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 1 Jahr, 1 bis 5 sowie über 5 Jahren sind – zum Teil deutlich – gesunken. Wiederum stiegen die Zinssätze für Kredite von über 1 Mio. und einer Laufzeit von 1 bis 5 und über 5 Jahren leicht an. Kredite von über 1 Mio. Euro und einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr sanken wiederum im Vorjahresvergleich deutlich.⁴

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2020-12	2021-12	+/-	2020-12	2021-12	+/-	2020-12	2021-12	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,01	1,94	-0,07	2,31	2,28	-0,03	1,56	1,45	-0,11
> 1 Mio. Euro	1,23	1,05	-0,18	1,36	1,40	+0,04	1,11	1,18	+0,07

Tabelle 2: Effektivzinssätze für Kredite (Quelle: Eigene Darstellungen nach VdW Rheinland Westfalen 2022: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung; S. 5 und Deutsche Bundesbank 2022: Zinssätze und Rendite, Onlinezugriff am 10.03.2022)

IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Im Jahr 2021 konnte die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zum Jahr 2020 noch einmal gesteigert werden. Es wurden insgesamt rd. 384.0000 Baugenehmigungen von den kommunalen Bauämtern erteilt.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 001 vom 03.01.2022

⁴ Vgl. Deutsche Bundesbank 2022: Zinssätze und Renditen, Onlinezugriff am 10.03.2022

Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen als 2020 in Deutschland bewilligt. Damit stieg die Zahl der Baugenehmigungen das fünfte Jahr in Folge an. Im Jahr 2021 wurden insgesamt so viele Wohnungen genehmigt wie zuletzt Ende der 1990er Jahre (1999 = 437.084). Von dem Anstieg waren fast alle Segmente und Gebäudearten betroffen. Die Genehmigungszahlen von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsneubau stiegen deutschlandweit insgesamt um +7,7 % bzw. +5,1 % an. Dagegen sind die Zahlen im Jahr 2021 bei genehmigten Eigentumswohnungen um -1,5 % gesunken. Dies konnte durch die hohe Zahl von neu genehmigten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (+9,9 %) jedoch aufgefangen werden.⁵

Die Zahl der Baufertigstellungen hat im Jahr 2021 die Marke von 300.000 Wohnungen deutlich übersprungen. Im betrachteten Jahreszeitraum wurden rd. 315.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit gab es im Wohnungsneubau im Jahresdurchschnitt 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um + 2,8 %.⁶

Nach wie vor stellt sich der Bedarf nach Wohnraum regional sehr unterschiedlich dar. Während in Großstädten und Ballungsräumen die Wohnungsmärkte von einem hohen Wohnungsbedarf geprägt sind, besteht in ländlichen Regionen und schrumpfenden Städten ein Überangebot an Wohnraum. Hinzu kommt die übergeordnete Herausforderung der barrierefreien und energetischen Anpassung des Gebäudebestands mit Blick auf demografischen Wandel und Klimawandel.⁷

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERBRAUCHERPREISE

Der Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltung in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2021 mit 111,1 (2015 = 100) mit +3,1 % deutlich über dem Wert aus dem Vorjahr. Im Jahr 2020 lag die Inflationsrate noch bei +0,5 %. Eine solch hohe Teuerungsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren (1993: +4,5 %). Der starke Anstieg der Inflation ist laut dem statistischen Bundesamt zum einen auf das allgemein niedrige Preisniveau im Jahr 2020, bedingt durch die temporäre Mehrwertsteuerabsenkung bis zum Jahresende und dem Preisverfall bei Mineralölprodukten, zurückzuführen. Neben dem daraus resultierenden statistischen Basiseffekt haben krisenbedingte Effekte, wie gestörte Warenketten und Lieferengpässe, zu der allgemeinen hohen Teuerungsrate im Jahr 2021 beigetragen. Besonders die Energiepreise haben – wie bereits im Vorjahr – die Inflationsrate beeinflusst. Energieprodukte verteuerten sich insgesamt deutlich um + 10,4 %. Neben Strom (+1,4 %) und Erdgas (+1,4 %) haben besonders Mineralölzeugnisse, wie leichtes Heizöl (+41,8 %) und Kraftstoffe (+22,6 %), zu dem allgemein spürbaren Preisanstieg geführt.⁸

⁵ Vgl. GdW 2022: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022: S.13 f.

⁶ Vgl. Ebenda: S.15

⁷ Ebenda

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 025 vom 19.01.2022

Laut dem BBSR hat sich der Anstieg bei Neuvermietung bundesweit im Jahr 2020 weiter verlangsamt. Die Neu- und Wiedervermietungsflächen aus Inseraten stiegen 2020 im Vergleich zum Jahr 2019 um + 3,1 % auf eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 9,16 EUR/m² nettokalt (2019: + 4,2 %, 8,76 EUR/m²). Zu der Entwicklung der Mietpreise im Wohnungsbestand liegen für das Jahr 2020 noch keine Zahlen vor. Das BBSR geht davon aus, dass der Anstieg bei den Mieten im Bestand im Jahr 2020 im Vergleich zum Jahr 2019 (+ 1,4 %) sich weiter abgeschwächt hat.⁹ Für das Jahr 2021 liegen noch keine Zahlen zur bundesweiten Mietpreisentwicklung vor.

Die Mieten bei den Wohnungsunternehmen des GdW-Verbands lagen im Jahr 2020 im Durchschnitt bei 5,98 EUR/m² nettokalt. Insgesamt sind die Mietpreise von Wohnungen von 2019 auf 2020 um 2,1% gestiegen. Die Mietpreise bei den Wohnungen der GdW-Unternehmen lag damit jedoch immer noch knapp 16 % unterhalb des Mietpreisniveaus von 7,09 EUR/m² aller Wohnungen in Deutschland.¹⁰

ZINSENTWICKLUNG

Auch im Jahr 2020 hat der EZB-Rat keine Anpassung der Zinssätze für Hauptfinanzierungsgeschäfte und für Spitzenrefinanzierungsfazilität beschlossen. Diese befinden sich seit März 2016 unverändert bei 0,00 % bzw. 0,25%. Der Zinssatz für Einlagefazilitäten befindet sich seit September 2019 unverändert bei -0,50 %.¹¹ Durch die anhaltenden niedrigen Zinssätze für Sparguthaben oder für Baudarlehen bestanden auch 2021 starke Anreize zur Wohneigentumsbildung oder den Kauf von Immobilien zur Kapitalanlage.

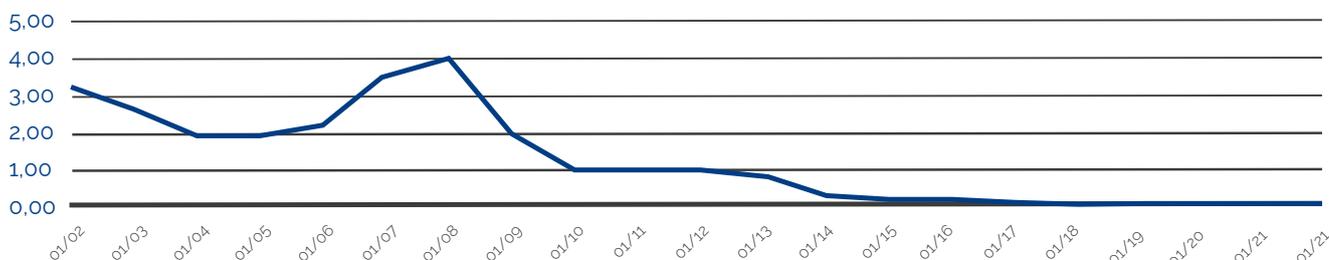


Abbildung 1: Entwicklung des Leitzinses (Hauptrefinanzierungsfazilität) der Europäischen Zentralbank 2000 bis 2021 (Quelle: Eigene Darstellung nach Deutscher Bundesbank 2022: EZB-Zinssätze; Onlinezugriffe am 15.03.2022)

BAUKOSTEN

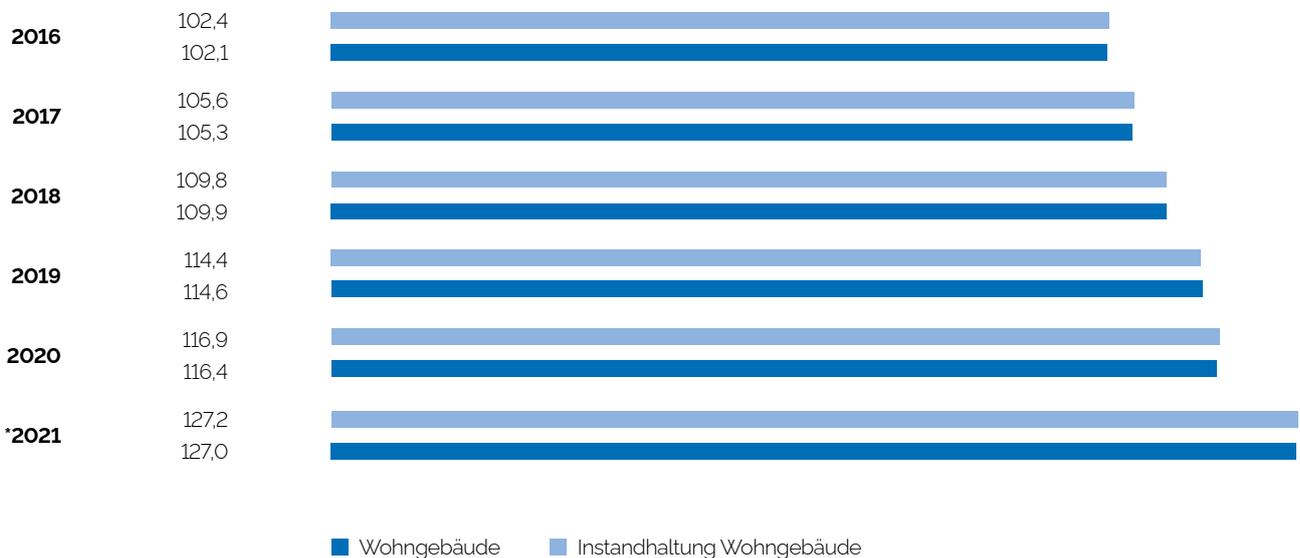
Die Baukosten sind auch im Jahr 2021 weiter deutlich angestiegen. Im November lag der Baupreisindex für den Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden bei 132,3 (2015 = 100) und somit rd. + + 14,4 % über dem Indexwert des Vorjahresmonats (2020 = 115,6). Dieser prozentuale Preisanstieg ist der stärkste Anstieg seit August 1970 (+ 17,0 % im Vergleich zum August 1969). Für den starken Anstieg der Baupreise sind, neben Basiseffekten durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020, vor allem die deutlichen Preisanstiege bei den Baumaterialien verantwortlich.¹²

9 Vgl. BBSR 2021: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021: S. 25

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

11 Vgl. Deutsche Bundesbank 2022: EZB-Zinssätze; Onlinezugriff am 15.03.2021

12 Vgl. Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 010 vom 10.01.2022



***Vorläufiges Ergebnis (November 2021)**

Abbildung 2: Entwicklung des Baukostenindex für Wohngebäude 2016–2021 (Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 010 vom 10.01.2022)

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Laut des NRW.BANK Wohnungsmarktbarometers 2021 hat sich die angespannte Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen in den letzten beiden Corona-Jahren nicht grundlegend geändert. Dafür verantwortlich ist nach wie vor die allgemein hohe Wohnraumnachfrage, ein allgemeines Missverhältnis zwischen dem Wohnungsangebot und der Wohnraumnachfrage sowie eine steigende Zahl an Haushalten. Laut den Wohnungsmarktexperten der NRW.BANK hat sich die Marktlage in den Jahren 2020 und 2021 lediglich in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten verändert.¹³

stärkt. Laut den Experten war in den Jahren 2020 und 2021 ein Anstieg vor allem im Segment der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zu beobachten. Die wirtschaftliche Unsicherheit infolge der Corona-Krise – neben dem seit langem anhaltenden niedrigen Kapitalmarktzins und den steigenden Preisen auf dem Mietwohnungsmarkt – könnte nach den Experten der NRW.BANK dazu geführt haben, dass die Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums als sichere Kapitalanlage sowie des Wohnortes weiter zugenommen hat.¹⁴

Die Nachfrage auf dem Markt für selbstgenutztes Wohneigentum hat sich im betrachteten Zeitraum weiter ver-

Gleichzeitig hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt für Haushalte ebenfalls weiter angespannt.

¹³ Vgl. NRW.BANK 2019: Wohnungsmarktbarometer 2021: S. 8

¹⁴ Vgl. Ebenda; S. 3 ff.

Laut der NRW.BANK waren von der Marktanspannung vorrangig die Segmente kleinerer Wohnungen (unter 60 m²) und größerer Wohnungen (über 120 m²) in den letzten beiden Jahren betroffen. Zum einen gehen die Wohnungsmarktextperten der NRW.BANK davon aus, dass demografische Faktoren für die Zunahme der Nachfrage verantwortlich waren – in den letzten Jahren haben einige Großstädte in NRW wieder Geburtenüberschüsse verzeichnen können. Zum anderen halten die Experten das Ausweichen von potenziellen Käufern von Wohneigentum auf größere Mietwohnungen für möglich. Laut der NRW.BANK könnte die Entwicklung aber ebenfalls ein Resultat der Covid-19-Pandemie sein, bedingt durch einen höheren Wohnflächenverbrauch beispielsweise infolge von vermehrtem Home-Office und Home-Schooling.¹⁵

Dagegen hat sich in den Jahren 2020 und 2021 nach Einschätzungen der Wohnungsmarktextperten eine Sta-

bilisierung der Anspannungssituation im unteren, mittleren und öffentlich geförderten Wohnungssegmente in NRW angedeutet. Diese Wohnungsmarktsegmente gelten in NRW zwar nach wie vor als angespannt bzw. sehr angespannt. Durch die hohe Wohnungsbauaktivitäten in den letzten Jahren und den Anstieg der Wohnungsbauzahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, macht sich laut den Experten aber mittlerweile eine Stabilisierung auf hohem Niveau bemerkbar.¹⁶

Die befragten Experten des Wohnungsmarktbarometers prognostizieren, dass die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in den nächsten drei bis fünf Jahren nicht noch weiter zunehmen wird. Im öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkt-Segment gehen die Experten dagegen davon aus, dass die Anspannung kurzfristig weiter zunehmen wird.¹⁷

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN

Im Jahr 2021 haben die Bauämter in NRW (nach vorläufigem Ergebnis) insgesamt 60.918 Wohnungsbaugenehmigungen ausgesprochen. Damit wurden im Jahr 2021 rd. 1,5 % (931 Wohnungen) weniger Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr (2020: 61.849 Wohnungen) erteilt. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen errichteten Gebäuden sank 2021 um - 1,8 %. Dagegen gab es einen Anstieg der Genehmigungszahlen für Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden 2021 um + 1,0 %.¹⁸

Besonders die Zahlen der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (mit drei oder mehr Wohnungen, ohne Wohnheime) sanken 2021 um - 0,9 % (2021 = 12.874) bzw. - 2,4 % (2021 = 33.771). Dagegen stiegen die Wohnungsbaugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser um + 17,1 % (2021 = 12.874).¹⁹

15 Ebenda

16 Ebenda

17 Ebenda

18 Vgl. IT. NRW 2022: Pressemitteilung (90/22) vom 15.03.2022: S. 1

19 Ebenda

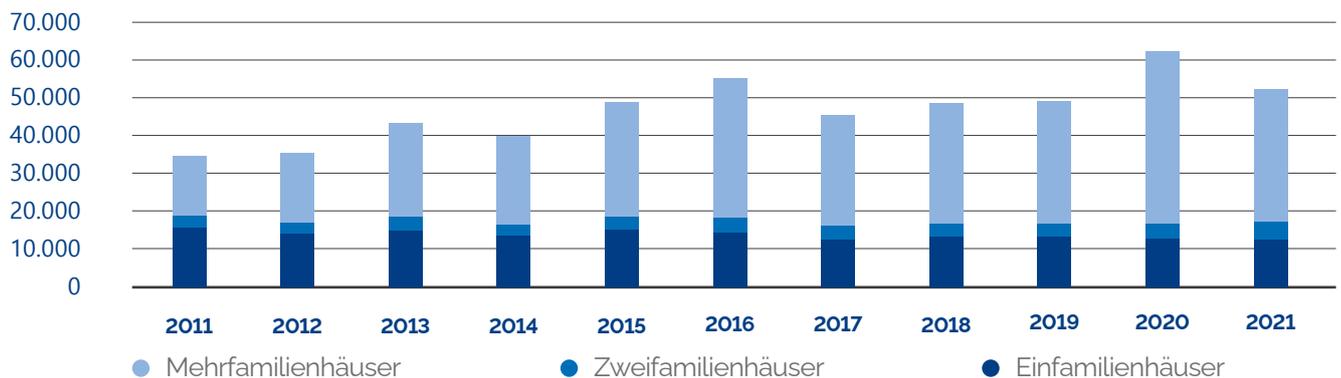


Abbildung 3: Erteilte Baugenehmigungen für den Neubau von Wohneinheiten in Wohngebäuden 2011-2021 in NRW (Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2022: Pressemitteilung (090/22) vom 15.03.2022)

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen für das Jahr 2021 noch keine verbindlichen Zahlen der Baufertigstellungen in NRW vor. Das Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG NRW) geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass in NRW bis 2040 pro Jahr durchschnittlich 46.000 neue Wohnungen errichtet werden müssen, um die NRW-Haushalte angemessen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Die Studie verdeutlicht jedoch auch, dass auf Grund des stark angewachsenen Bauüberhangs in den letzten Jahren und der wachsenden Zahl an Haushalten, bis Mitte der 2020er, besonders in den wachsenden Regionen und Großstädten NRWs, eine höhere Neubauleistung von jährlich etwa 51.000 Wohneinheiten erforderlich sein wird.²⁰

GRUNDSTÜCKSMARKT

Der Grundstücksmarktbericht 2021 weist für das Berichtsjahr 2020 insgesamt nur geringfügige Umsatzeinbußen gegenüber dem Jahr 2019 auf. Trotz einer zu Beginn des Corona-Jahres zu beobachtender Zurückhaltung im Grundstücksverkehr wurden 2020 in Nordrhein-Westfalen Grundstücke mit einem Volumen von insgesamt 48,70 Mrd. Euro gehandelt. Damit ging der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2020 nur um - 1% gegenüber dem Vorjahr 2019 zurück. Die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum sank um - 2 % (- 2.700 Kauffälle) auf insgesamt 145.111 Kauffälle.²¹

In allen Teilmärkten, mit Ausnahme des Teilmarktes für bebaute Grundstücke im Geschosswohnungsbau, stagnierte oder sank die Zahl der Kauffälle. Diese Entwicklung war besonders deutlich in den Teilmärkten für Gewerbe- und Industrieobjekte zu beobachten. Der Teilmarkt für „Geschosswohnungsbau“ verzeichnete dagegen eine starke Zunahme der Kauffallzahlen. Der Obere Gutachterausschuss beurteilt die Entwicklung im Teilsegment der Wirtschaftsimmobilien als eine unmittelbare Folge der Corona-Pandemie. Durch die Einschränkungen des Wirtschaftslebens und eine allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit, waren Investoren beim Kauf von Wirtschaftsimmobilien besonders zurückhaltend.²²

²⁰ Vgl. MHKBG 2020: Ergebnisbericht – Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen 2040; S. 6

²¹ Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021: Grundstücksmarktbericht 2021; S. 10 ff.

²² Ebenda

Gegenüber den Kauffällen sind die Grundstückspreise in allen Teilsegmenten weiter angestiegen. Die dynamische Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt, die seit mehr als zehn Jahren kontinuierlich anhält sowie die stagnierende bzw. zum Teil sinkende Zahl an Kauffällen, deutet auf das immer knapper werdende Angebot an Bauland und projektentwicklungsfähigen Grundstücken hin.²³

Die Preise für Bauland (erschließungsbeitragsfrei) weisen auf Grund der differenzierten Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur NRWs sehr starke regionale Unterschiede auf. Das Preisniveau ist in der Region Düsseldorf mit 1.000 €/m² für Grundstücke in sog. mittlerer Lage mit Abstand am höchsten. Dagegen ist das Preisniveau in der ländlichen geprägten Region im direkten Vergleich besonders niedrig, wie z.B. in ländlichen Teilen der Regionen Eifel sowie Sauer- und Siegerland mit unter 50 €/m².²⁴

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR

Der Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Iserlohn weist für das Jahr 2020, mit 833 Grundstückskaufverträgen, einen leichten Rückgang aller Kauffälle von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum, im Vergleich zum Jahr 2019 auf (2019 = 852 Kauffälle). Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Schenkungen, Erbauseinandersetzungen oder Zwangsversteigerungen) sanken die Zahlen der Kauffälle unbebauter Grundstücke um 14 %. Dagegen stieg die Zahl der Kauffälle für bebaute Grundstücke um + 4 %. In Summe gingen die Kauffälle im Berichtsjahr 2020 in Iserlohn um – 1,8 % zurück.²⁵

Laut des Grundstücksmarktberichts 2021 dominierten im Bereich der unbebauten Grundstücke (Baugrundstücke) die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 84 % deutlich. Das Segment des Geschosswohnungsbaus spielt auf dem Grundstücksmarkt in Iserlohn dagegen in den letzten Jahren (2015 bis 2020) nur eine unbedeutende Rolle. Im Jahr 2020 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt vier Kauffälle im Segment „Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau“. Die vereinzelt veräußerten Grundstücke im Geschosswohnungsbau wurden zwischen 2015 und 2020 zumeist zum Zweck der Errichtung von seniorengerechten Wohngebäuden in Form von Eigentumswohnungen erworben.²⁶

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Erbbaurechtsgrundstücke) dominierten 2020 mit 60 % aller Kauffälle ebenfalls Grundstücke mit bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt wurden 158 Kauffälle in diesem Segment dokumentiert. Das Segment der Grundstücke mit einer bestehenden Mehrfamilienhausbebauung nahm 2020 dagegen mit 73 Kauffällen einen Anteil von 31 % aller verzeichneten Kauffälle bebauter Grundstücke in Iserlohn ein.

²³ Vgl. Ebenda; 12 ff.

²⁴ Vgl. Ebenda; 72 ff.

²⁵ Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2021: Grundstücksmarktbericht 2021: S. 10 ff.

²⁶ Vgl. Ebenda; S. 17 f.

Damit sind die Kauffälle in diesem Marktsegment das vierte Jahr in Folge in Iserlohn gestiegen (s. Abbildung 5). Im Vergleich der letzten sieben Jahre (2014 bis 2020) bewegen sich die Kauffallzahlen für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2020 jedoch deutlich über dem Durchschnittswert von rd. 57 Kauffällen pro Jahr.²⁷

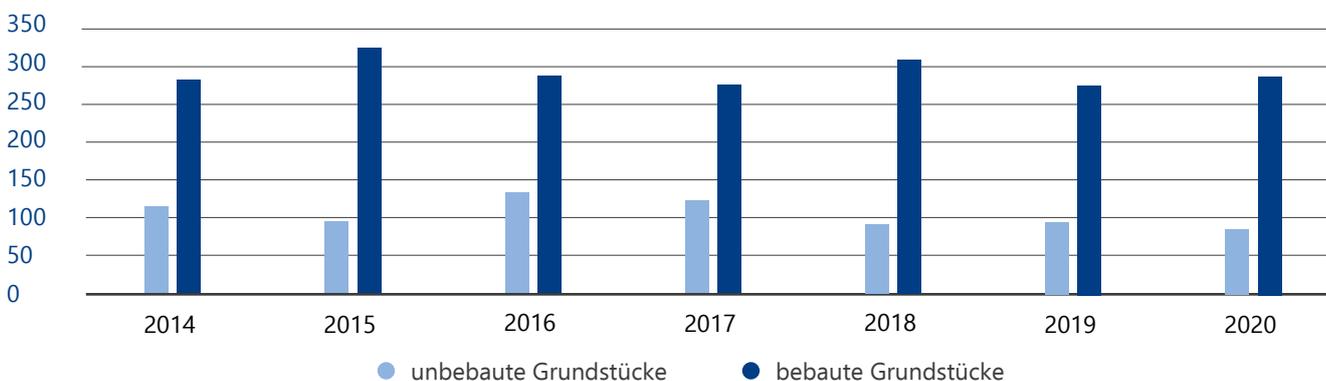


Abbildung 4: Kauffallzahlen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) differenziert nach Grundstücksategorien 2014-2020 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn 2021: S. 11)

Auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt wurde 2020 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Geldumsatz von insgesamt 133,07 Mio. Euro erwirtschaftet. Im Vergleich zum Jahr 2019 bedeutet dies einen Umsatzrückgang von – 2 % (2019 = 135,84 Mio. Euro). Das Niveau der Baulandpreise ist 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019 leicht angestiegen. Der mittlere Wohnbaulandwert in Iserlohn betrug 2020, bei 27 gehandelten Grundstücken, im Jahresdurchschnitt 210 €/m². Die Preisspanne betrug 160 €/m² bis 225 €/m². Im Jahr 2019 betrug der mittlere Baulandwert, bei 33 gehandelten Grundstücken, noch 205 €/m².²⁸

MIETEN

Der NRW-weite zu beobachtende Trend zum Anstieg der Mietpreise hat sich auf dem Mietwohnungsmarkt in Iserlohn 2020 weiter fortgesetzt. Seit 2017 bis 2020 sind die Wiedervermietungsrenten (Angebot, netto kalt) in Iserlohner im Durchschnitt um 2,7 % jährlich angestiegen, wobei der Anstieg in den letzten Jahren stärker ausfiel. Im Jahr 2020 lagen die Mietpreise für Bestandswohnungen im Mittel bei 6,05 €/m².²⁹ Im Vorjahr 2019 lag das Mietpreisniveau bei Wiedervermietungsrenten im Wohnungsbestand in Iserlohn zum Vergleich noch bei 5,91 €/m².³⁰

Ein noch deutlicherer Anstieg der Mietpreise war in den letzten Jahren im Mietwohnungsneubau zu beobachten. Im Jahr 2020 betrug der Mietpreis für Neubauwohnungen in Iserlohn im Durchschnitt 10,02 €/m². Damit haben sich die Neubaumieten seit 2017 bis 2020 im jährlichen Durchschnitt um 5,8 % verteuert.³¹ Trotz der zum Teil deutlichen Mietpreissteigerungen im Wohnungsneubau und im Wohnungsbestand bewegte sich das Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt in Iserlohn im Jahr 2020 im NRW-weiten Vergleich auf einem mittleren Niveau.³²

²⁷ Vgl. Ebenda; S. 20

²⁸ Vgl. Ebenda; S. 12 f.

²⁹ Vgl. NRW.Bank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung NRW: Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2021: S. 6

³⁰ Vgl. NRW.Bank 2020: Wohnungsmarktbeobachtung NRW: Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2020: S. 6

³¹ Vgl. NRW.Bank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung NRW: Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2021: S. 6

³² Vgl. Ebenda; S. 38

PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

Bis Ende 2019 unterlagen in Iserlohn insgesamt rd. 2.867 Wohnungen den Regularien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in NRW. Damit ist der Bestand Sozialwohnungen seit 2009 um rd. 8,4 % zurückgegangen.²⁷ Die NRW.BANK geht in einer Modellrechnung für die Stadt Iserlohn davon aus, dass der Bestand bis 2030 auf Grund des geringen Neubaus von öffentlich geförderten Wohnungen und dem Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich unter 2.000 Wohnungen zurückgehen wird.³⁴

BAUAKTIVITÄTEN

Die Bauaktivitäten am Iserlohner Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Baufertigstellung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen im Bestand sowie im Neubau ablesen. Im Jahr 2020 wurden in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt 75 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2020 fast um die Hälfte zurückgegangen. Im Jahr 2019 lag die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen noch bei insgesamt 147 Einheiten. Die Zahl der Fertiggestellten Wohnungen bewegte sich 2020 damit erneut auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (2011 bis 2020) liegt bei rd. 47 Wohneinheiten.³⁵

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Iserlohn lag 2020 bei 39 Einheiten. Damit lag die Zahl an genehmigten Wohneinheiten um etwa 34 % unterhalb des Wertes aus dem Vorjahr (2019 = 86 genehmigter Wohneinheiten). Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten lag damit deutlich unterhalb des Jahresdurchschnittes der letzten Jahre (2011 bis 2020 = rd. 59 Einheiten jährlich).³⁶

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

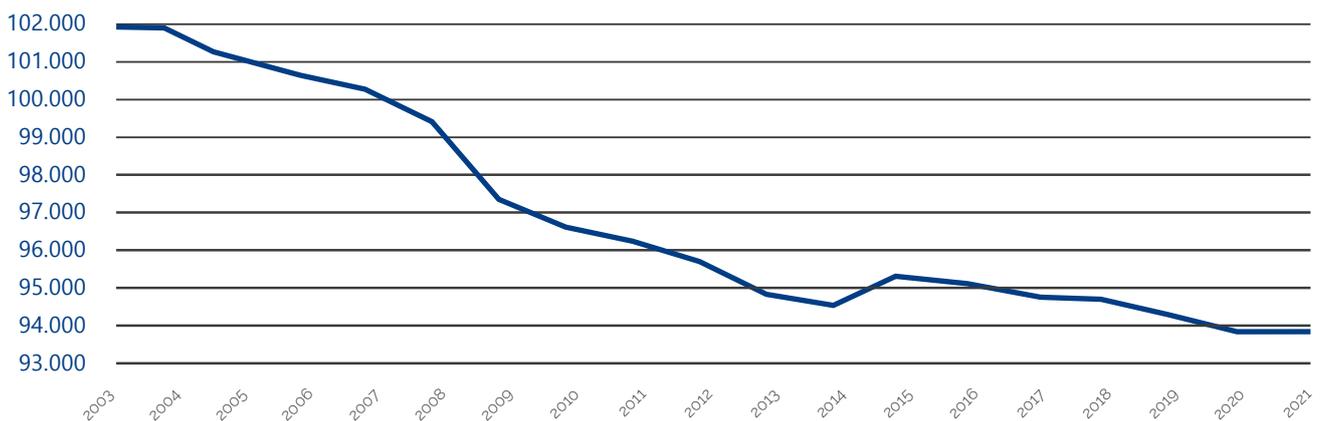


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn zum 31.12. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2020, Onlinezugriff am 25.03.2021; Statistikstelle 2022: Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2021)

33 Vgl. Ebenda; S. 5

34 Vgl. NRW.BANK 2021: Preisgebundener Wohnungsbestand 2020; S. 35

35 Vgl. IT.NRW 2022: Stadt Iserlohn, Baufertigstellung Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 16.03.2022

36 Vgl. IT.NRW 2022: Stadt Iserlohn, Baugenehmigungen Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäuden; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 16.03.2022

Zum 31.12.2021 waren insgesamt 92.898 Personen in Iserlohn mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Stadt hat im Vergleich zum Vorjahr lediglich 37 Einwohner verloren – zum 31.12.2020 lebten in Iserlohn insgesamt 92.935 Personen (Hauptwohnsitz). Damit ist die Zahl der Einwohner in Iserlohn erstmals seit dem Jahr 2015 in keinem nennenswerten Umfang gesunken. In den Jahren 2016 bis 2020 lag die Spanne der jährlichen Einwohnerverluste bei 101 bis 469 Personen (vgl. Abbildung 5).³⁷

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. Laut der Statistikstelle der Stadt resultierte das annähernd gleichgebliebene Bevölkerungsniveau im Jahr 2021 vorrangig aus Wanderungsgewinnen von Menschen, die nach Iserlohn zugezogen sind. Dagegen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung - gemeint ist das Verhältnis zwischen der Geburtenrate und den Sterbefällen – im Jahr 2021 mit -541 Personen weiter negativ. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass diese übergeordnete Entwicklung zukünftig zu weiteren Bevölkerungsverlusten führen wird.³⁸

Das nachfolgende Diagramm (siehe Abbildung 6) verdeutlicht die Veränderung der Altersstruktur zwischen den Jahren 2007 und 2021 in Iserlohn. Es wird deutlich, dass die Altersgruppe der Einwohner über 65 Jahren einen prozentual ansteigenden Anteil an der Stadtgesellschaft ausmacht. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich ihr Anteil, unter der Einbeziehung der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, um rd. 0,5 % erhöht. 2020 lag der Anteil noch bei rd. 22,9 %. Im längeren Zeitvergleich (Abbildung 5) ist deutlich zu erkennen, dass der Anteil der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen stark zunimmt. Das Alter der Menschen in Iserlohn betrug im Jahr 2021 im Mittel 44,6 Jahre – zu Beginn der 2000er Jahre lag das Durchschnittsalter der Iserlohner Stadtgesellschaft noch 41,4 Jahre.

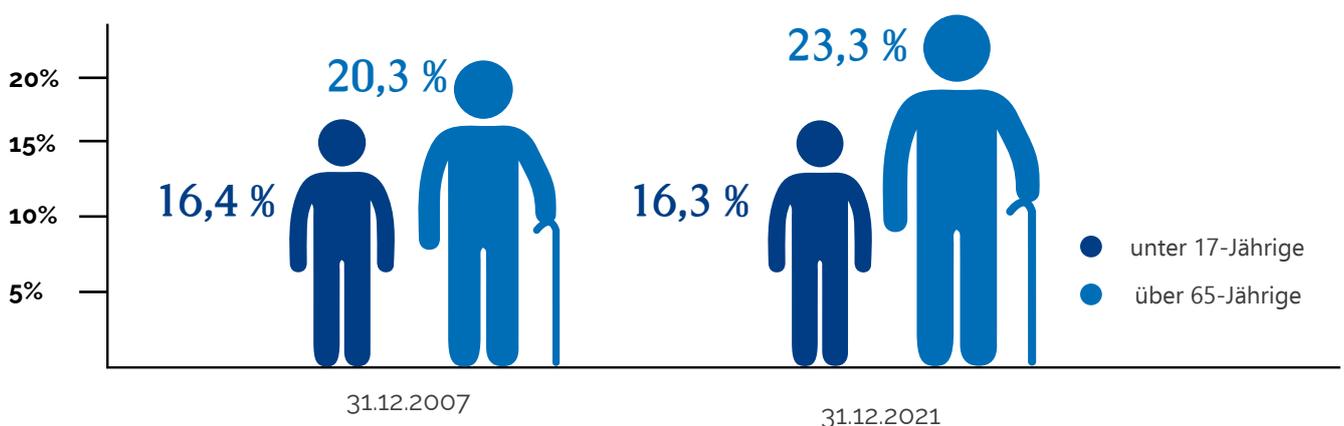


Abbildung 6: Altersstrukturvergleich in Iserlohn (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn Statistikstelle 2022: Kurzinfo Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2021: S. 7)

³⁷ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2022: Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2021: S. 3 ff.

³⁸ Ebenda

Daneben hat sich im Jahr 2021 der Anteil der Altersgruppe von Einwohnern unter 17 Jahren erkennbar vergrößert. Im Vergleich zum Jahr 2020 hat der Anteil um rd. 1,2 % (2020 = 15,1 %) zugenommen. Damit nähert sich der Anteil der unter 17-Jährigen dem Niveau aus dem Jahr 2007 wieder an.³⁹

Die bereits aus dem Jahr 2014 stammende – aber dennoch aktuelle – Bevölkerungsprognose für die Stadt Iserlohn geht davon aus, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2029 unter die Marke von 90.000 Einwohnern fallen wird. Gleichzeitig wird der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen (über 65 Jahre) weiter ansteigen. Im schlechtesten Szenario wird bis 2029 ein Bevölkerungsverlust von – 11 % (auf 83.382 Einwohner) prognostiziert. Das beste Szenario geht davon aus, dass die Bevölkerung nur um rd. 3,9 % (auf 90.038 Einwohner) abnehmen wird.⁴⁰

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. Daneben ist davon auszugehen, dass ebenfalls kostengünstiger und großflächiger Wohnraum für kinderreiche Familien zukünftig stärker auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt werden wird.

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€ 4.337 (2020: T€ 6.964) vorgenommen. Dies entspricht 31,14 €/m².

Für das Neubauvorhaben im Bereich Teutoburger Straße / Hansaallee (ehem. Hänsel-Textil) mit sieben gewerblichen Einheiten sind Kosten in Höhe von T€ 4.208 unter Anlagen im Bau angefallen. Darin enthalten ist das unbebaute Grundstück und die Tiefgarage mit T€ 1.564.

Restkosten sind bei der Neubaumaßnahme Gerichtstraße / Wallstraße in Höhe von T€ 19, bei der Bestandssa-

nierung des Objektes Am Bilstein 17/Südengraben 4 in Höhe von T€ 31, bei dem Stadtentwicklungsprojekt Am Südengraben 12A und Am Zeughaus 14 in Höhe von 68 T€, bei der Neubaumaßnahme Rahmenstraße/Kluse in Höhe von T€ 33, bei der Neubaumaßnahme „Kalthof“ an der Refflinger Straße in Höhe von T€ 226, bei der Stellplatzanlage an der Bleichstraße in Höhe von T€ 11 und bei der Umbaumaßnahme Hans-Böckler-Str. 25 zur Stadtverwaltung in Höhe von T€ 518 entstanden.

Die Objekte Gerlingser Platz 8 und Südengraben 16 wurden von Gas auf Fernwärme umgestellt. Zum Bilanzstichtag wurden T€ 65 bilanziert.

³⁹ Vgl. Ebenda; S. 6 f., 9

⁴⁰ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2014: Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum 2014 bis 2029; S. 4

An der Barbarastraße 39, 50, 52 und 53 wurde eine Feuerwehrezufahrt in Höhe von T€ 43 neu errichtet.

Am Dördelweg 41-43c wurden Lüftungsanlagen für T€ 20 nachgerüstet.

Im Bestand wurden 16 Wohnungen in Höhe von T€ 581 umfassend saniert.

Für die Stadtentwicklungsprojekte Am Zeughaus 6 und 8, Südengraben 16, 18, 20, 22, Mühlentor 14 und 16 und Kurt-Schumacher-Ring 27 sind unter der Position Bauvorbereitungskosten Kosten in Höhe von T€ 76 angefallen.

Die Neubaumaßnahme Teutoburger Straße Kita und Wohnen ist unter der Position Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 222 bilanziert.

Der Brandschaden an der Piepenstockstraße 74 wurde größtenteils als Versicherungsschaden reguliert.

Eine Grundstücksfläche wurde am Südengraben 34, 36 inkl. Nebenkosten für T€ 92 angekauft.

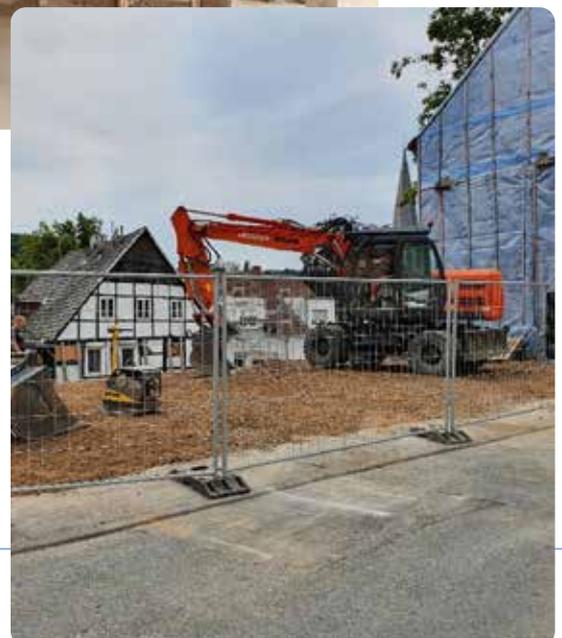
Ein Erbbaugrundstück wurde mit T€ 56 Buchgewinn verkauft.

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 2021 standen 171 Kündigungen 199

Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote hat sich leicht verbessert und konnte mit 7,8% 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 2021 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 2021 insgesamt T€ 2.929 (Vorjahr: T€ 2.857) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.674
abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand	-6
Eigenleistungen der Regiebetriebe und der technischen Verwaltung	1.014
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-753
	2.929

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

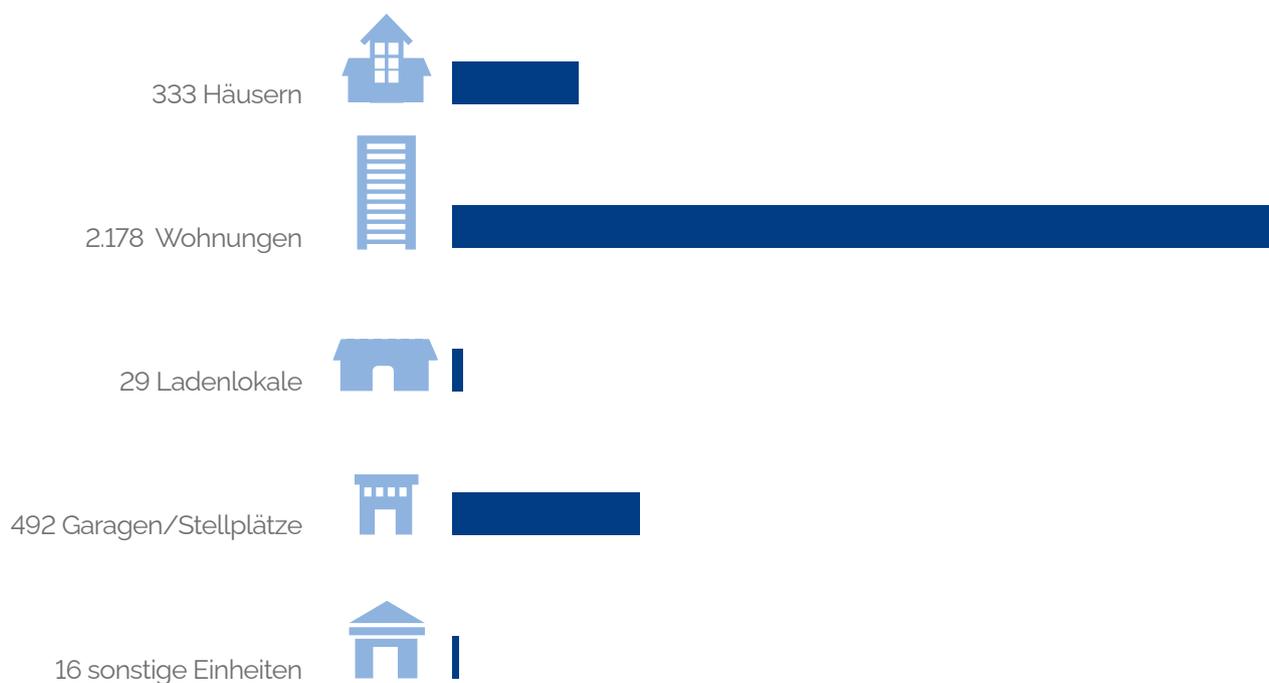
MODERNISIERUNG / NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Daneben wurden T€ 1.407 (i.V. T€ 4.144) 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

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2021 einen Bestand von



mit einer Wohn- und Nutzfläche von 139.260,76 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€ 586 auf T€ 8.977 gestiegen (i.V. T€ 8.391). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neubaumaßnahme, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer **Durchschnittsmiete**

- bei **Altbauten** von € 4,74/m²/Monat (i.V. € 4,68/m²/Monat)
- bei **Neubauten** von € 5,66/m²/Monat (i.V. € 5,35/m²/Monat)

Die **Erlösschmälerungen** insgesamt betragen T€ 811 (i.V. T€ 652) Davon entfallen auf Sollmieten T€ 597 (i.V. T€ 456) und auf Umlagen T€ 214 (i.V. T€ 196), das entspricht 6,5 % der Bruttoumsatzerlöse.

	T€	T€
Die Mietforderungen betragen	60	
abzüglich aktivisch abgesetzte Wertberichtigung	-20	40

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 18 (i.V. T€ 19) abgeschrieben. Die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen betragen T€ 2 (i.V. T€ 6). Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betragen T€ 33 (i.V. T€ 18).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2020 auf (Vorjahreszahlen in Klammern) 23 (25) Wohnungen, 4 (2) gewerbliche Objekte und 5 (5) Garagen/Stellplätze.

Mit der Stadt Iserlohn ist ein entsprechender Verwalter- bzw. Treuhandvertrag abgeschlossen.

Das Vermögen der Stadt Iserlohn wird getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet.

X. VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

VERMÖGEN	31/12/2021		31/12/2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
▪ Immaterielle Vermögensgegenstände	91	0,1	116	0,1	-25
▪ Sachanlagen	79.412	89,0	75.203	87,9	4.209
▪ Finanzanlagen	2.036	2,3	1.994	2,3	42
	81.539	91,4	77.313	90,3	4.226

Umlaufvermögen	T€	%	T€	%	T€
	▪ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.691	3,8	3.288	3,8
▪ Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	422	0,8	725	0,9	-303
▪ Flüssige Mittel	3.598	4,7	4.245	5,0	-647
	7.711	8,6	8.258	9,7	-547
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	89.250	100,0	85.571	100,0	3.679

KAPITAL	31/12/2021		31/12/2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
▪ Gezeichnetes Kapital	3.989	4,5	3.989	4,7	0
▪ Gewinnrücklagen	15.401	17,2	15.160	17,7	241
▪ Jahresüberschuss	194	0,2	241	0,3	-47
	19.584	21,9	19.390	22,7	194
Rückstellungen	116	0,1	106	0,1	10
Verbindlichkeiten	69.232	77,6	65.714	76,8	3.518
Rechnungsabgrenzungsposten	318	0,4	361	0,4	-43
Gesamtkapital	89.250	100,0	85.571	100,0	3.679

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2021 beträgt T€ 194.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2021 bzw. 2020 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	2021	2020
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	673	1035
Dienstleistungstätigkeit	4	5
Sonstiger Geschäftsbereich	-742	-787
Finanzergebnis	102	103
Neutrales Ergebnis	157	-115
Jahresüberschuss	194	241

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 362 auf T€ 673 gesunken. Ursächlich sind die gestiegenen Abschreibungen auf Sachanlagen, Erlösschmälerungen, Verwaltungskosten sowie Kapitalkosten.

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

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

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

Das positive Ergebnis des neutralen Bereichs betrifft im Wesentlichen Erträge aus früheren Jahren.



XII. FINANZLAGE

Die Liquidität erlaubte im Geschäftsjahr 2021 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	81.539
und der lang-/mittelfristigen Passiva von	83.968
ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	2.429

Am 31. Dezember 2021 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der Cashflow beträgt T€ 2.137 (i.V. T€ 1.915).

XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	In	2021	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragssteuer}}{\text{Eigenkapital am 31.12}}$	%	1,00	1,26	0,9
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	2.137	1.915	1.736
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	6.365	10.835	7.262
Durchschnittliche Miete / Monat / m ²	$\frac{\text{Sollmiete : 12}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	5,43	5,17	4,94
Instandhaltungskosten je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn-/Nutzfläche}}$	€/m ²	21,04	21,14	26,36
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Kündigungen}}{\text{Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12}}$	%	7,8	8,7	8,3
Fremdkapitalzinsen	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Sollmiete}}$	%	12,7	12,4	11,5

XIV. ZWECKERREICHUNG NACH § 108 DER GEMEINDEORDNUNG NRW

Durch die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und die stetigen Investitionen in den Bestand hat die Gesellschaft die Zweckerreichung nachgewiesen.

XV. CHANCEN UND RISIKEN

Im Rahmen der Unternehmenssteuerung werden entsprechend den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) alle denkbaren Risiken aufgelistet, analysiert und ausgewertet.

Die Entwicklung der Wachstumsrate 2022 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 gleich bleibt. In diesem Zusammenhang werden auch Chancen zur Errichtung barrierearmer Wohnungen für spezielle Bevölkerungsgruppen sowie die Anpassung bestehender Bestände durch Modernisierung gesehen, um nachhaltig Ertragspotenziale zu sichern.



XVI. PROGNOSEBERICHT

Für das Jahr 2022 war bislang die Fertigstellung des Geschäftshauses und der Tiefgarage sowie der Baubeginn der Wohnhäuser im Wohn- und Geschäftsquartier „HANSEeins“ vorgesehen. Weiterhin sollten die Bauvorhaben Kita und Wohnen Teutoburger Platz und „Mühlenhof“ (Mühlentor 14-16, Kurt-Schumacher-Ring 23-27) vorangebracht bzw. mit dem Bau/Sanierung begonnen werden.



Die zum Zeitpunkt der Berichtsstellung gegenwärtigen weltwirtschaftlichen Probleme, die sich u. a. in gravierenden Lieferengpässen zeigen, machen jedoch Baumaßnahmen zu einem unkalkulierbaren Risiko. In vielen Gewerken können nur noch Tagespreise ausgehandelt werden. Neben der großen Zahl der aus ihrer Heimat Vertriebenen wirkt sich der Krieg Russlands gegen die Ukraine auch bei uns noch zusätzlich auf die Energie-, Rohstoff- und Produktpreise sowie Lieferketten aus. Hinzu kommt die im Februar 2022 gestoppte und nur temporär und monetär modifizierte Wiederaufnahme der BEG-Förderung, welche für alle vorgenannten Projekte ursprünglich eingeplant war. Weiterhin treffen mittlerweile in großer Anzahl geflüchteten Menschen aus der Ukraine in der Stadt Iserlohn ein, die ad hoc mit Wohnraum versorgt werden müssen.

Aus den vorgenannten Gründen wird im laufenden Jahr 2022 nunmehr die volle Aufmerksamkeit auf der Bestandssanierung liegen. Neue Projekte und Maßnahmen werden zunächst zurückgestellt. Bei dem Neubauvorhaben „HANSEeins“ werden in 2022 die Tiefgarage und das Geschäftshaus fertiggestellt; der Baubeginn der Wohnhäuser wird ausgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2022 werden weitere Verkäufe geplant.

Im Geschäftsjahr 2022 war ursprünglich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 834 eingeplant. Die o.g. Gründe lassen stattdessen einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 443 erwarten.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2021 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 Herr Michael Schmitt und ab Dezember die neue Vorsitzende Eva-Barbara Kirchhoff und der Geschäftsführer in ständigem Kontakt, um geschäftspolitische und wohnungswirtschaftliche Ereignisse zu erörtern.

Des Weiteren kamen die Mitglieder des Vergabeausschusses / der kleinen Kommission siebenmal zusammen. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2021 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 22. Juni 2022 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2021. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in Höhe von € 193.557,12 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, 22. Juni 2022



Eva-Barbara Kirchhoff

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		91.267,97	116.249,79
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.543.244,56		66.247.694,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.528.338,10		7.205.364,49
3. Grundstücke ohne Bauten	236.251,86		144.735,52
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	240.770,21		247.921,68
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	135.535,03		160.775,70
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	512.494,78		576.557,29
8. Anlagen im Bau	4.523.334,15		67.534,97
9. Bauvorbereitungskosten	675.647,64		551.407,09
10. Geleistete Anzahlungen	15.803,20	79.411.419,53	672,80
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01		1.733.614,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	287.949,60		245.508,19
3. Andere Finanzanlagen	14.730,00	2.036.293,61	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		81.538.981,11	77.312.765,55
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.608.067,55		3.229.874,15
2. Andere Vorräte	82.550,66	3.690.618,21	58.031,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.136,41		34.822,25
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.702,63		0,00
3. Forderungen gg. Gesellschaftern	471,42		46.695,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	342.704,66	422.015,12	644.001,12
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.597.922,96	4.244.783,35
Bilanzsumme		89.249.537,40	85.570.973,19

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
Stammkapital	4.044.810,00		4.044.810,00
abzüglich eigene Anteile	55.610,00	3.989.200,00	55.610,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.022.405,00		2.022.405,00
2. Andere Gewinnrücklagen	13.378.822,46	15.401.227,46	13.137.905,55
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr € 240.916,91 eingestellt			(181.461,29)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	240.916,91		181.461,29
2. Jahresüberschuss	193.557,12		240.916,91
3. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-240.916,91	193.557,12	-181.461,29
Eigenkapital insgesamt		19.583.984,58	19.390.427,46
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		115.761,52	105.626,35
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.128.174,48		49.781.703,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.938.015,36		11.370.195,97
3. Erhaltene Anzahlungen	3.706.687,01		3.550.945,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	220.149,81		227.426,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.238.943,83	69.231.970,49	783.485,19
D. Rechnungsabgrenzungsposten		317.820,81	361.162,64
Bilanzsumme		89.249.537,40	85.570.973,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.715.045,89		11.329.617,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	13.216,83		13.654,54
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.125,94	11.777.388,66	48.825,51
2. Erhöhung/Vorjahr Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		378.193,40	-19.508,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		78.553,33	234.963,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.068.093,39	698.254,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.595.775,14		5.758.414,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	6.595.775,14	40.164,03
Rohergebnis		6.706.453,64	6.507.228,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.839.602,00		1.875.176,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 119.183,84	485.061,40	2.324.663,40	479.452,88 (119.727,76)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.999.499,71	1.729.941,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		814.620,11	858.055,58
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 100.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)	100.000,00		100.000,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.894,83	105.894,83	2.579,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.194.531,02	1.181.254,89
12. Ergebnis nach Steuern		479.034,23	485.927,11
13. Sonstige Steuern		285.477,11	245.010,20
14. Jahresüberschuss		193.557,12	240.916,91
15. Gewinnvortrag		240.916,91	181.461,29
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-240.916,91	-181.461,29
16. Bilanzgewinn		193.557,12	240.916,91

ANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Ermittlungsmethoden der planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens:



10 - 60 Jahre
Gesamtnutzungs-
dauer

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



80 Jahre
Gesamtnutzungs-
dauer

- Wohngebäude - Neubauten - sowie eine Parkpalette auf Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, das eigengenutzte Werkstattgebäude 40 Jahre, das eigengenutzte Verwaltungsgebäude 50 Jahre (ab 1987), nachaktivierte Kosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt.



40 Jahre
Gesamtnutzungs-
dauer

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

„**Grundstücke ohne Bauten**“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

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

„**Beteiligungen**“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

„**Andere Finanzanlagen**“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter der Position „**Unfertige Leistungen**“ wurden die umlagefähigen Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von € 3.608.067,55 (Vorjahr € 3.229.874,15) bilanziert, für die am Abschlussstichtag die Abrechnungen mit den Mietern noch nicht erstellt waren.

Für nicht umlagefähige Heiz- und Betriebskosten infolge von Wohnungsleerständen wurden Wertberichtigungen gebildet.

„**Heiz- und Reparaturmaterialien**“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Bei den „**Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen**“ wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

In den folgenden Positionen sind **Forderungen gegen Gesellschafter** enthalten:

- Forderung aus Vermietung: € 261,05 (i.V. € 0,00)
- Sonstige Vermögensgegenstände € 0,00 (i.V. € 37.977,09)

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Es ergeben sich folgende aktive Latenzen:

	T€
Grundstücke mit Wohnbauten	21.106
Grundstücke mit Geschäftsbauten	505
Grundstücke ohne Bauten	10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	33
Andere RAP	85

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

Pensionsverpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 erteilten Zusagen in Höhe von € 10.444,48 wurden nicht passiviert. Die Berechnung erfolgt mit der Barwertmethode unter Berücksichtigung der Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes. Die Abzinsung erfolgt mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre der Deutschen Bundesbank in Höhe von 0,67% ohne Rentenanpassung.

„Verbindlichkeiten“ sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. Aufwendungsdarlehen sind passiviert.

Unter **„Erhaltene Anzahlungen“** wurden Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und sonstige Betriebskosten ausgewiesen.

Unter **„Rechnungsabgrenzungsposten“** wurden die Tilgungsnachlässe für die Darlehnsaufnahme der Sanierung der Flüchtlingswohnungen in Höhe von € 204.204,00 mit einer Laufzeit von 10 Jahren und € 113.616,81 für die Wohnungsbauförderung mit einer Laufzeit von 25 Jahren angesetzt.

III. ANGABEN ZUR BILANZ

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

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2021

Anschaffungs- kosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2021
€	€	€	€	€

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	100.968.651,00	1.106.826,03	-175.000,00	19.574,33	101.920.051,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.286.637,68	547.293,98	0,00	0,00	8.833.931,66
Grundstücke ohne Bauten	144.735,52	90.843,54	0,00	672,80	236.251,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	247.921,68	0,00	-7151,47	0,00	240.770,21
Technische Anlagen und Maschinen	251.283,95	0,00	0,00	0,00	251.283,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	806.001,62	5.044,52	-26.007,36	0,00	785.038,78
Anlagen im Bau	67.534,97	4.207.950,63	0,00	247.848,55	4.523.334,15
Bauvorbereitungskosten	551.407,09	391.663,43	0,00	-267.422,88	675.647,64
Geleistete Anzahlungen	672,80	15.803,20	0,00	-672,80	15.803,20
	111.324.846,31	6.365.425,33	-208.158,83	0,00	117.482.112,81

C. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	245.508,19	200.000,00	-157.558,59	0,00	287.949,60
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	1.993.852,20	200.000,00	-157.558,59	0,00	2.036.293,61
Anlagevermögen insgesamt	113.549.803,32	6.565.425,33	-365.717,42	0,00	119.749.511,23

kum. Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€

114.855,02	24.981,82	0,00	0,00	139.836,84	91.267,97	116.249,79
------------	-----------	------	------	------------	-----------	------------

34.720.956,98	1.655.849,82	0,00	0,00	36.376.806,80	65.543.244,56	66.247.694,02
1.081.273,19	224.320,37	0,00	0,00	1.305.593,56	7528.338,10	7.205.364,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.251,86	144.735,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.770,21	247.921,68
90.508,25	25.240,67	0,00	0,00	115.748,92	135.535,03	160.775,70
229.444,33	69.107,03	-26.007,36	0,00	272.544,00	512.494,78	576.557,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.523.334,15	67.534,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	675.647,64	551.407,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.803,20	672,80
36.122.182,75	1.974.517,89	-26.007,36	0,00	38.070.693,28	79.411.419,53	75.202.663,56

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	287.949,60	245.508,19
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	2.036.293,61	1.993.852,20
36.237.037,77	1.999.499,71	-26.007,36	0,00	38.210.530,12	81.538.981,11	77.312.765,55

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

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 26.632.061,76 (i.V. € 21.588.419,42)
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 10.512.550,13 (i.V. € 10.532.653,55)
- Verbindlichkeiten aus Vermietung € 0,00 (i.V. 2.405,00)

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2021	insgesamt	Restlaufzeit				Sicherheit	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherheit ¹⁾
	1-5 Jahre			über 5 Jahre	€		
	€	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	53.128.174,48	4.006.644,26	49.121.530,22	6.498.251,07	42.623.279,15	53.128.174,48	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	10.938.015,36	612.853,85	10.325.161,51	1.428.630,98	8.896.530,53	271.693,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.706.687,01	3.706.687,01	-	-	-	-	-
aus Vermietung	220.149,81	220.149,81	-	-	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	1.238.943,83	1.238.943,83	-	-	-	-	-
Gesamtbetrag 31.12.2021	69.231.970,49	9.785.278,76	59.446.691,73	7.926.882,05	51.519.809,68	53.399.867,52	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht, Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

Verbindlichkeiten 2020	insgesamt	Restlaufzeit				Sicherung	
	€	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon		gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
				1-5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	49.781.703,61	1.434.542,42	48.347.161,19	5.793.365,88	42.553.795,31	49.781.703,61	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	11.370.195,97	623.793,32	10.746.402,65	1.493.940,72	9.252.461,93	564.881,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.550.945,06	3.550.945,06	-	-	-	-	-
aus Vermietung	227.426,91	227.426,91	-	-	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	783.485,19	783.485,19	-	-	-	-	-
Gesamtbetrag 31.12.2020	65.713.756,74	6.620.192,90	59.093.563,84	7.287.306,60	51.806.257,24	50.346.585,20	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht, Kommunaldarlehen nicht grundbuchlich gesichert

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge für Personalkostenerstattungen in Höhe von 92.740,57 € und Sicherheitseinbehalte in Höhe von 13.721,26 € enthalten.

Es sind außerordentliche Erträge in Höhe von € 56.373,53 durch Buchgewinne aus Anlageverkäufen bilanziert. Außerordentliche Aufwendungen sind im Berichtsjahr in wesentlicher Höhe nicht angefallen.

In den aktivierten Eigenleistungen sind € 25.280,99 für Zinsen während der Bauzeit und € 53.272,34 für aktivierte eigene Architekten und Verwaltungsleistungen enthalten.

V. SONSTIGE ANGABEN

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Stammkapital ist von den Gesellschaftern wie folgt übernommen:

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

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Am 31. Dezember 2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen von insgesamt € 2.111.784,26. Außerdem besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 131.025,60. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für 10 Kfz mit Laufzeiten über jeweils drei bis vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 100.447,14.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2021 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.713.080,88 (Vorjahr € 1.626.021,89) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 9.100,27 (Vorjahr € 8.106,47) gehalten.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf netto € 26.567,00.

BETEILIGUNGEN

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

Die Tochtergesellschaft hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 27 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2020 beträgt T€ 564.

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 2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 61 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2020 beträgt T€ 914.

NACHTRAGSBERICHT

Die gegenwärtigen weltwirtschaftlichen Probleme und die Unsicherheit bzgl. der neuen Förderkulisse führen dazu, dass neue Baumaßnahmen und Projekte erstmal zurückgestellt 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.
- **Beitragsätze:** 6,45 % (vom Arbeitnehmer zusätzlich zu tragende 1,81 %) der beitragspflichtigen Entgelte zuzüglich Pauschal- bzw. Individualsteuer sowie (zur Deckung von Altzusagen) vorläufig.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** € 1.735.216,34 (2021).

ÜBRIGE ANGABEN

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 17.800,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 193.557,12 im Sinne der künftigen Ausrichtung der Gesellschaft den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

BETRIEBSORGANISATION

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

Einsatzort	(Berufs-)bezeichnung	Anzahl Mitarbeiter	
		Stellen	davon Teilzeit
Geschäftsstelle	Prokurist	1	-
	Allgemeine Verwaltung, Sekretariat, Versicherungen, Marketing	5	3
	Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	6	-
	Stadtentwicklung	5	4
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	6	2
	Auszubildende	2	-
		25	9

Regiebetrieb	Gärtner	6	-
	Maler	3	-
		34	9

Zusätzlich	Aufsicht IGW-Waschhaus	2	1
	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	-	7

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Olaf Pestl

Aufsichtsrat:

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

(Vorsitzender, bis 09.12.2021)

Eva-Barbara Kirchoff
Architektin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

(Vorsitzende, ab 09.12.2021)

Volker Keitmann
Bankkaufmann
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

(stv. Vorsitzender)

Rainer Düllberg
Dipl.-Kfm.
Regionalleiter Commerzbank

Frank Blenke
Projektleiter
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn
ab 09.12.2021

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

Manfred Schäfer
Vorstand der Sparkasse Iserlohn

Elisabeth Szkudlapski
Rentnerin
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Christiane Zeh
Immobilienkauffrau
Mitglied des Rates der Stadt Iserlohn

Iserlohn, den 26. April 2022

IGW – Iserlohner Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH



Pestl

