

GESCHÄFTSBERICHT 2022

131. Geschäftsjahr



VORWORT

2022



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

vor Ihnen liegt der 131. 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 zudem unsere Wirtschaftssysteme extrem belastet. Materialknappheiten und Lieferkettenprobleme prägten somit auch das Jahr 2022.

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

Darüber hinaus spielte auch die Politik auf Bundesebene eine erhebliche Rolle bei der systematischen Verhin-

derung von Förderanreizen für die Schaffung attraktiver Wohnungen. Bei der gegenwärtig bestehenden Förderkulisse 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 angewiesen sind. Hier bedarf es neben veränderten politischen Vorgaben und attraktiven Förderanreizen auch gesamtgesellschaftlichen Neuerungen durch Forschung und Entwicklung. Es wird auch in Zukunft Gebäude geben, die nicht oder nur unter erheblichen Kosten auf Wärmepumpentechnik umgestellt werden können.

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 nachlassenden Preisen 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 2023/2024 die äußeren Rahmenbedingungen wieder verbessern.

Baulich war das letzte Jahr neben den dennoch durchgeführten Maßnahmen zur Bestandssanierung und -aufwertung dadurch geprägt, dass das Neubauvorhaben HANSEeins pünktlich und im vorgegebenen Kostenrahmen fertiggestellt werden konnte.

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

Seit Dezember 2022 ist das Objekt an der Hansaallee 1 mit vier großen Arztpraxen, einer Bäckerei, einer Apotheke und den Geschäftsräumen der IGW und den Tochtergesellschaften voll be-



zogen. Die beiden noch auf dem Areal geplanten Wohngebäude bzw. Teilwohngebäude werden in den nächsten Jahren die Standortentwicklung abrunden. 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, was uns hilft, den ökologischen Fußabdruck deutlich zu reduzieren.

Im Personalbereich der IGW hat es darüber hinaus 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 2022 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 2023

JAHRESABSCHLUSS
2022

INHALT

LAGEBERICHT	8
I. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
II. Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
III. Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	16
IV. Der Wohnungsmarkt in Iserlohn	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

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Entwicklung der vernetzten Weltwirtschaft wird von sehr vielen unterschiedlichen, teils regionalen, Herausforderungen und Problemen beeinflusst und gelenkt – von der chinesischen Covid-Strategie bis zu Maßnahmen der US-Notenbank haben diverse Ereignisse und politische Entscheidungen Auswirkungen auf die global vernetzte Welt. Neben den vielfältigen Herausforderungen zur Bewältigung der Klimakrise wirken sich jüngst insbesondere auch der Angriff Russlands auf die Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen auf viele Bereiche in Gesellschaft und Wirtschaft aus. Allgemein befand sich die Weltwirtschaft 2022 in weiten Teilen im Abschwung – im zweiten Quartal war nachweislich ein Rückgang der globalen Produktion zu verzeichnen.¹

Nachdem sich im Jahr 2021 viele deutsche Wirtschaftsbereiche erholen konnten, war die gesamt-

wirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine und den davon ausgelösten extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen anhaltende Material- und Lieferengpässe, steigende Preise für Nahrungsmittel und Konsumgüter sowie ein sich verschärfender Fachkräftemangel. Trotz dieser Faktoren konnte sich die deutsche Wirtschaft vergleichsweise gut entwickeln. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2022 um 0,7 % höher im Vergleich zum Jahr 2019, welches das Jahr vor Ausbruch der Corona-Pandemie war.²

Nach dem Wegfall unterschiedlicher Corona-Schutzmaßnahmen konnten insbesondere die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe (zusammengefasst +4,0 %) sowie Information und Kommunikation (+ 3,6 %) profitieren. Im Baugewerbe hingegen „führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %).“³

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt – Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2019	2020	2021	2022
Bruttoinlandsprodukt	+1,1	-3,7	+2,6	+1,9
Private Konsumausgaben	+1,6	-5,7	+0,4	+4,6
Konsumausgaben des Staates	+2,6	+4,0	+3,8	+1,1
Bauinvestitionen	+1,0	+3,9	+0,0	-1,6
Ausrüstungsinvestitionen	+1,0	-11,0	+3,5	+2,5

Tabelle 1: Veränderung des BIP und einzelner Verwendungskomponenten (preisbereinigt) im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt 2023; Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2022)

1 Vgl. VdW 2023; Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung Stand 17. Januar 2023; S. 1

2 Vgl. Statistisches Bundesamt 2023; Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023

3 Vgl. Ebenda

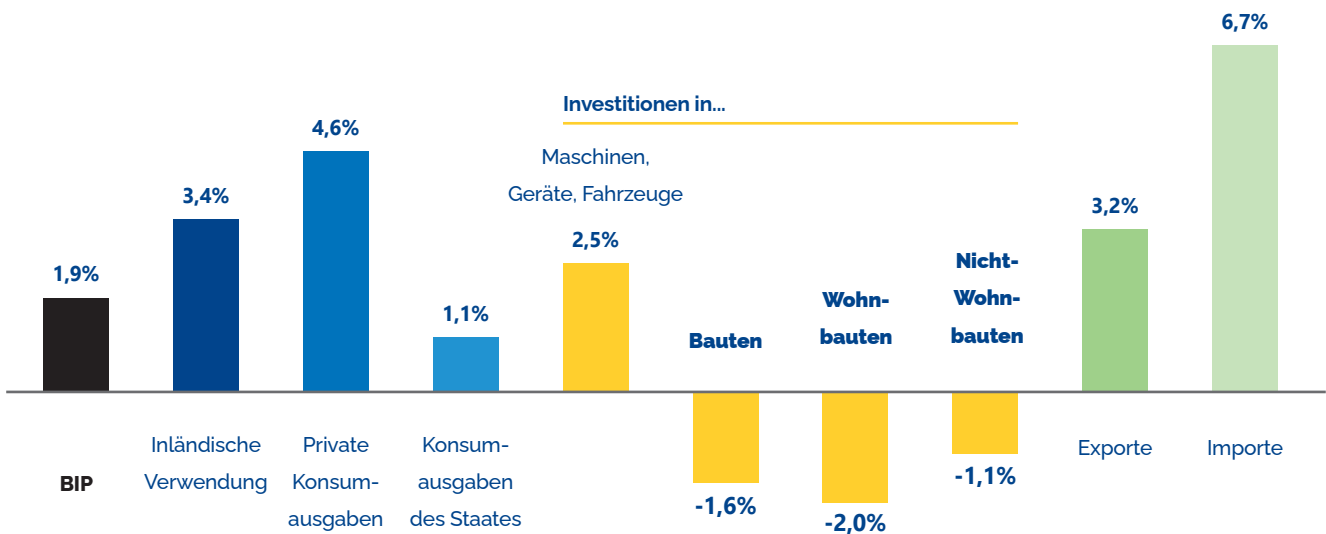


Abbildung 1: Verwendung des BIP 2022 und einzelner Verwendungskomponenten (preisbereinigt) – Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in Prozent (Quelle: Eigene Darstellung nach GdW Information 167)

Die privaten Konsumausgaben sind preisbereinigt um 4,6 % gestiegen und waren somit die größte Wachstumsstütze. Wohl auf Grund von Nachholeffekten nach Aufhebung diverser Corona-Schutzmaßnahmen stiegen die Ausgaben insb. in den Bereichen Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie in den Bereichen Freizeit, Unterhaltung und Kultur.⁴

Die Exporte erholten sich von den starken Rückgängen aus dem Jahr 2020 (-9,3 %) und nahmen 2022 weiter zu – Deutschland exportierte preisbereinigt 3,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2021.⁵

Arbeitsmarkt

Während die Zahl der Erwerbstätigen in den vorangegangenen Jahren stagnierte, wurde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen (am Arbeitsort Deutschland) erbracht. Das bedeutet einen Anstieg um 1,3 % oder 589.000 Personen im Vergleich zum Jahr 2021 – ein neuer Höchststand an Beschäftigten seit der deutschen Vereinigung.⁶

Der Beschäftigungsaufbau fand 2022 insbesondere bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen statt – die größte Zunahme hatten der Öffentliche Dienstleistungsbereich sowie Erziehung und Gesundheit mit +189.000 Erwerbstätigen oder +1,6 %

⁴ Vgl. Ebenda

⁵ Vgl. Ebenda

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2023

zu verzeichnen. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2022 nur leicht und konnte die Beschäftigungsverluste der beiden Vorjahre nicht ausgleichen. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs.⁷

„Eine Ursache für die Beschäftigungszunahme im Jahr 2022 war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Hinzu kam eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese beiden Wachstumsimpulse überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt, der mittelfristig zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter führen wird.“⁸

Kapitalmarkt

Die gestiegenen Energiepreise tragen zu einem bereits während der Corona-Pandemie bestehenden Preisauftrieb bei. Die Unterbrechungen in den internationalen Lieferketten haben zu Preiserhöhungen bei Rohstoffen und Vorprodukten geführt, welche sich auf die Verbraucherpreise ausgewirkt haben. Zudem hat die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik die Inflation zusätzlich verstärkt.⁹

Die Inflation ist massiv gestiegen – gerechnet auf der neuen Basis 2020 lag die Inflationsrate im Jahr

2022 in Deutschland bei 6,9 %. Haupttreiber waren die Energie- und Lebensmittelpreise. Doch auch außerhalb dieser Gütergruppen ist die Teuerung inzwischen beträchtlich.¹⁰

Die Europäische Zentralbank hat auf diese hohen Inflations- und Teuerungsraten reagiert. „So hat sie die Leitzinsen im Juli und im September 2022 um 0,5 % bzw. 0,75 % angehoben. Damit liegt der Hauptrefinanzierungssatz gegenwärtig bei 1,25 %, der Einlagesatz bei 0,75 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 1,5 %. Alle Leitzinsen inklusive des Einlagesatzes, der seit Juni 2014 negativ gewesen war, liegen also wieder im positiven Bereich.“¹¹ Als Folge stiegen zwischen Dezember 2021 und November 2022 die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.¹²

Die Deutsche Bundesbank hat die Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften zwischen Ende 2021 und Ende 2022

7 Vgl. Ebenda

8 Vgl. Ebenda

9 Vgl. VdW 2023: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung Stand 17. Januar 2023; S. 5

10 Vgl. Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. 078 vom 1. März 2023

11 Vgl. VdW 2023: Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung Stand 17. Januar 2023; S. 3

12 Vgl. Ebenda; S. 8

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Zeitraum	2021-12	2022-12	+/-	2021-12	2022-12	+/-	2020-12	2021-12	+/-
unter 1 Mio. €	1,94 %	3,53 %	+1,59 %	2,28 %	4,71 %	+2,43 %	1,45 %	3,55 %	+2,1 %
über 1 Mio. €	1,05 %	2,94 %	+1,89 %	1,40 %	3,51 %	+2,11 %	1,18 %	3,33 %	+2,15 %

Tabelle 2: Effektivzinssätze für Kredite (Quelle: Eigene Darstellungen nach VdW Rheinland Westfalen 2023; Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung Stand 17. Januar 2023; S. 7)

stark erhöht. 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.¹³

„Der Nominallohnindex in Deutschland ist im Jahr 2022 um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Index bildet die Entwicklung der Brutmonatsverdienste von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern einschließlich Sonderzahlungen ab.“¹⁴ Mit Blick auf die oben genannten Steigerungen der Verbraucherpreise (+6,9 %), sanken die Reallöhne im Jahr 2022 somit um 3,1 % gegenüber 2021.

¹³ Vgl. Ebenda; S. 7

¹⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt 2023; Pressemitteilung Nr. 078 vom 1. März 2023

II. AKTUELLE WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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.

Die Baubranche leidet allerdings unter Material- und Fachkräftemangel, hohen Baukosten, schlechten Finanzierungsbedingungen und Investitionszurückhaltung. Die Schiefelage der Baukonjunktur wird weiterhin durch den Krieg in der Ukraine verschärft. Laut Statistischem Bundesamt sind die Baukosten für konventionelle Wohngebäude in Deutschland im November 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 16,9 % (im Jahresmittel um 16,4 %) gestiegen. Neben den Baupreisen für Wohngebäude nahmen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % zu. Die meisten Baumaterialien waren im Jahresdurchschnitt 2022 erneut erheblich teurer als im Vorjahr, wo bereits hohe Preissteigerungen zu verzeichnen waren. Insbesondere gestiegene Energiepreise übten einen preistreibenden Effekt auf den Baustellen aus. Aus diesem Grund kam es vor allem bei Baustoffen wie Stahl, Stahlerzeugnissen und Glas, die eine energieintensive Produktion erfordern, zu Preissteigerungen. Im Jahresdurchschnitt 2022 stieg der Preis für Stabstahl um 40,4 %, für Blankstahl um 39,1 %, für

Betonstahlmatten um 38,1 % und für Stahlrohre um 32,2 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021.¹⁵

Die Bruttowertschöpfung im Bau sank um 2,3 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im November 2022 um 16,9 % und lagen im Jahresmittel um 16,4 % höher als im Vorjahr. Dies ist der höchste Anstieg seit 1950. Die Bauinvestitionen gingen 2022 um 1,6 % zurück, während die Wohnungsbauinvestitionen sogar um 2 % abnahmen. Der Bedarf an Wohnraum bleibt hoch, aber niedrige Fördermittel, steigende Kreditstandards, hohe Baupreise und sinkende Realeinkommen erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten.¹⁶

Im Jahr 2022 wurden ca. 8,1 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr, was vor allem auf die o.g. schwierigen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Die Genehmigungen im Geschosswohnungsbau stagnierten bzw. sind nur leicht gestiegen (+0,8 %), sodass 2022 insgesamt ca. 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen genehmigt wurden.¹⁷

Die Fertigstellungen von Wohneinheiten gingen 2022 um 4,6 % zurück, und es wird erwartet, dass der Rückgang in den Jahren 2023 und 2024 noch stärker ausfallen wird. Eine Umfrage unter den Wohnungsunternehmen ergab, dass ein Drittel der geplanten neuen Wohnungen aufgrund der unzureichenden Förderung der Bundesregierung und gestiegener Materialkosten, Finanzierungszinsen, Energiekosten sowie fehlender Bau- und Handwerkskapazitäten nicht ge-

¹⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. N 006 vom 1. Februar 2023

¹⁶ Vgl. GdW 2023: Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 Kurzbericht: S. 4ff

¹⁷ Vgl. Ebenda; S. 12ff

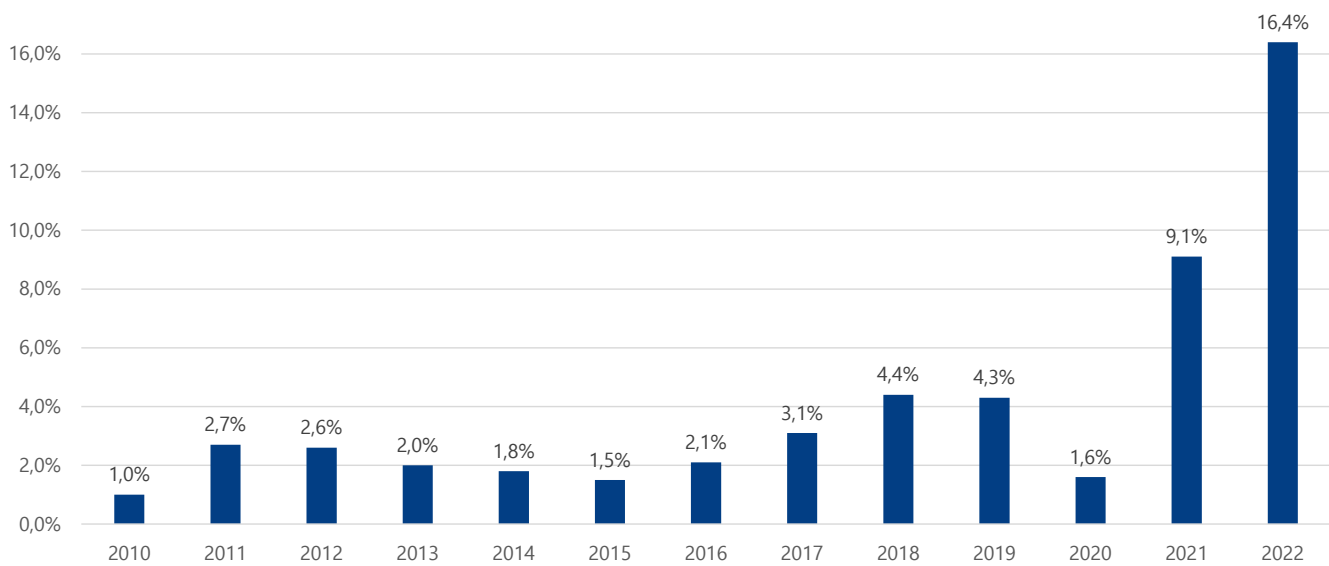


Abbildung 2: Entwicklung der Baupreise für Wohngebäude 2010-2022 (Quelle: GdW 2023: Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 Kurzbericht: S. 9)

baut werden können. Die Wohnungswirtschaft rechnet für 2023 und 2024 mit einem starken Rückgang der Baufertigstellungen auf nur noch 242.000 bzw. 214.000 Wohnungen. Die Anzahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen wird dementsprechend stark sinken: Im Jahr 2023 wird eine Abnahme um 14 % und im darauffolgenden Jahr eine weitere Abnahme um 11 % erwartet. Dies führt zu einer immer größeren Entfernung von der Zielsetzung der Bundesregierung, jährlich etwa 400.000 neue Wohnungen zu errichten.¹⁸

Auch geplante Modernisierungsmaßnahmen sind von dieser dramatischen Lage betroffen. So werden voraussichtlich im Jahr 2023 und 2024 knapp 20 % der geplanten Modernisierungsprojekte von den sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht umgesetzt werden können. Bei einem gro-

ßen Teil der verbleibenden Modernisierungsprojekte wird wiederum der Umfang der Modernisierungen reduziert.¹⁹

Verbraucherpreise

Wie bereits im übergeordneten Abschnitt zum Kapitalmarkt (Teil I) umrissen, ist die Inflation im Jahr 2022 stark gestiegen. Mit Blick auf den Verbraucher und den Verbraucherpreisindex als Indikator für die Kosten der Lebenshaltung in Deutschland bleibt ein besonders spürbarer Anstieg der Preise für Energie und Nahrungsmittel festzustellen. Im Dezember 2022 lag die Teuerung der Energieprodukte bei +20,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich im Januar 2023 um 20,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Damit blieb die Teuerungsrate für diese beiden Gruppen mehr als doppelt so hoch als die Gesamtinflationsrate.²⁰

¹⁸ Vgl. Ebenda; S. 12ff

¹⁹ Vgl. GdW 2023: Pressemitteilung Nr. 01/23 vom 18.01.2023

²⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung vom 22. Februar 2023 – 069/23



Es gibt regionale Unterschiede bei den Wohnungsmieten in Deutschland. Im 1. Halbjahr 2022 variierten die durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen zwischen 5,00 Euro je Quadratmeter im Vogtlandkreis und 19,30 Euro je Quadratmeter nettokalt in der Stadt München. Die bundesweiten Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2022 betragen im Mittel 9,64 Euro je Quadratmeter nettokalt (+3,2 %). In ländlichen Kreisen lagen die Erst- und Wiedervermietungsmieten im Mittel bei knapp 7,50 Euro je Quadratmeter.²¹

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, die hauptsächlich Bestandsmieten betreffen, sind in den letzten vier Jahren im Durchschnitt um 1,4 % gestiegen. Im Jahr 2021 sind die Mieten im Bestand bundesweit im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentie-

ren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.²²

Die GdW-Unternehmen verzeichneten im Jahr 2021 eine Durchschnittsmiete von 6,09 EUR/m², was gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m² liegt. Von 2020 auf 2021 stiegen die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 %.²³

Finanzierungsumfeld

Die Bundesregierung hat im Wohnungsbau wiederholt abrupte Förderstopps beschlossen und die Förderbedingungen danach deutlich verschärft. Dies hat die Anforderungen an Neubauprojekte erhöht und das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung beeinträchtigt. Zum Jahresende 2022 haben fast zwei Drittel der Mitgliedsunternehmen des GdW berichtet, dass sie die nicht verlässliche und unzureichende Förderung der Bundesregierung als Ursache für ihre Probleme ansehen. Darüber hinaus haben gestiegene Finanzierungszinsen die Situation verschärft. Fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten, hohe Materialkosten und Lieferengpässe sowie gestiegene Energiekosten sind ebenfalls Faktoren, die zu den Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft im Jahre 2022 zählen.²⁴

21 Vgl. BBSR 2022: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2022; S. 23ff

22 Vgl. Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung Stand 17. Januar 2023: 9f

23 Vgl. Ebenda; S. 9f

24 Vgl. GdW 2023: Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 Kurzbericht: S. 10f

Baukredite waren jahrelang sehr günstig. Auslöser der Zinswende war die stark zunehmende Inflationsrate. Vor allem der rasante Anstieg der Energiepreise auf Grund des anhaltenden Krieges gegen die Ukraine war hierfür ausschlaggebend. Als Reaktion auf die hohe Inflation im Euroraum hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Laufe des Jahres mehrere Leitzinserhöhungen durchgesetzt. Der EZB-Leitzins beeinflusst die aktuellen Bauzinsen

allerdings nur indirekt – die Banken müssen aktuell wieder mehr zahlen, um sich Geld zu leihen. Diese höheren Kosten für langfristige Anleihen sowie erhöhte Risikovorsorge preisen Banken unter anderem in die Konditionen der Bauzinsen ein. So wirken sich neben dem Leitzins im Wesentlichen zwei Faktoren direkt auf die Zinsentwicklung aus: die Preise für Pfandbriefe und für deutsche Bundesanleihen.

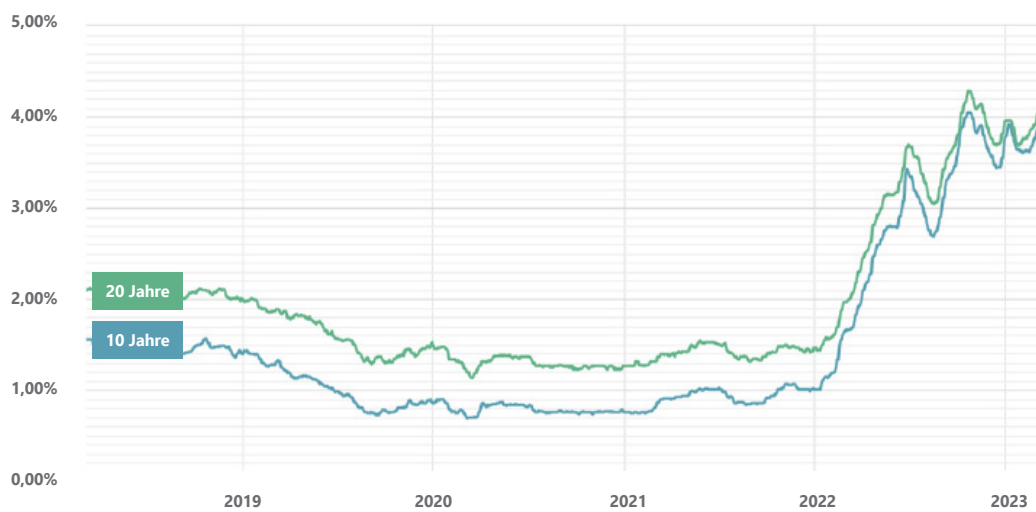
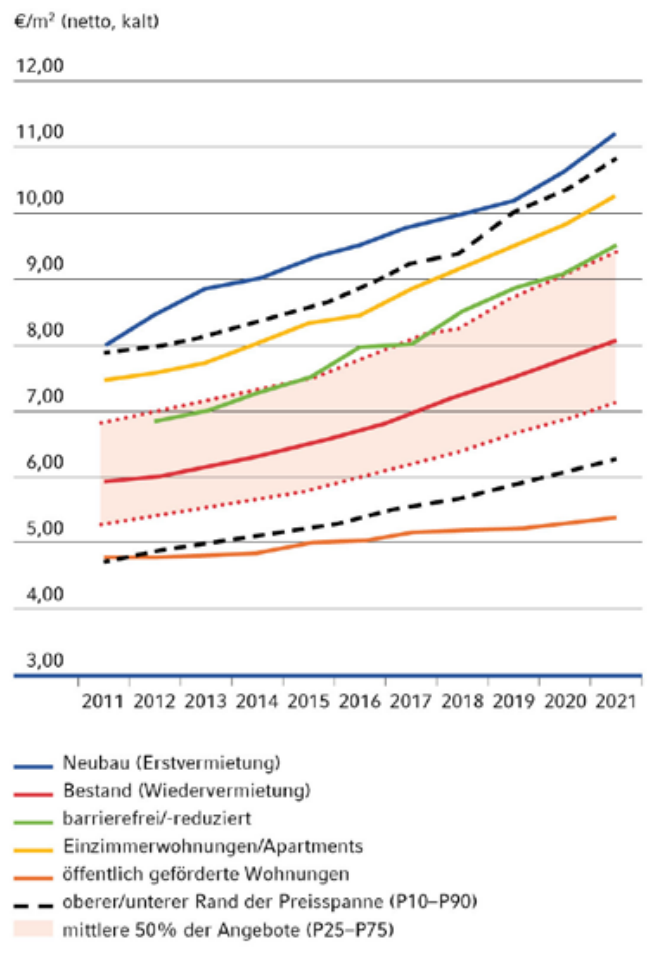


Abbildung 3: Zinsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2023 (Sollzinsbindung 10 / 20 Jahre) für private Baufinanzierung durch die Interhyp AG vermittelt (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsvergleich/> - Onlinezugriff am 06.03.2023)

III. DER WOHNUNGSMARKT IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen für Baufinanzierungen und weit verbreiteter Unsicherheiten durch die Coronapandemie (siehe Teil I & II) war selbstgenutztes Eigentum als Kapitalanlage in den vergangenen Jahren sehr attraktiv. Auch die von der NRW.BANK befragten Experten beobachteten 2022 eine leicht gestiegene Nachfrage sowohl für Wohneigentum durch Selbstnutzer und Kapitalanleger als auch für Mietwohnungen aller Preissegmente. Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nahm im Betrachtungszeitraum 2021-2022 in allen Segmenten zu.²⁵

Gemäß Wohnungsbarometer der NRW.BANK hat die Marktanspannung im Mietwohnungssegment nach einer Stabilisierung auf hohem Niveau im letzten Jahr erneut zugenommen. Insbesondere das öffentlich geförderte und untere d.h. günstige Mietsegment weist wie in den Vorjahren den höchsten Anspannungsgrad auf. Darüber hinaus bleibt das Angebot an barrierefreien Wohnungen im Verhältnis zur Nachfrage weiterhin begrenzt, was zu einer hohen Marktanspannung führt. Ebenfalls angespannt sind der Markt für kleine Wohnungen unter 60 m² sowie für große Wohnungen über 120 m². Im Betrachtungszeitraum 2021-2022 nahm die Anspannung im Segment der großen Wohnungen über 120 m² erneut deutlich zu und nähert sich dem hohen Anspannungsgrad im Segment kleinerer Wohnungen an. Im Eigentumssegment hingegen ist kurz-



Daten: empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten;
vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

Abbildung 4: Angebotsmieten: Entwicklung der Mietpreisspanne und Mittelwerte verschiedener Marktsegmente in Nordrhein-Westfalen (Quelle: NRW.BANK 2023: Wohnungsmarktbericht 2022)

und mittelfristig von einer verhältnismäßig stärkeren Entspannung des Marktes auszugehen, wie Experten prognostizieren.²⁶

Die Erstvermietungsrenten für Neubauwohnungen sind im Laufe des letzten Jahrzehnts im Durchschnitt des Landes von 8,00 €/m² auf 11,18 €/m² gestiegen,

²⁵ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbarometer 2022; S. 9

²⁶ Vgl. Ebenda; S. 5

was einem Anstieg von ca. 40 % entspricht. Dieser Anstieg ist etwas stärker als bei den Wiedervermietungen. Insgesamt sind die Mieten im gesamten Land gestiegen, wobei insbesondere das Niveau in der Rheinschiene und ihrem engeren Umland sowie in den Städten Münster, Aachen und im südlichen Essen hervorsticht. In einigen Teilen des Sauerlands, von Ostwestfalen-Lippe und des Kreises Höxter sowie in Teilen des Ruhrgebiets und im Märkischen Kreis haben sich die Mieten weitgehend stabilisiert oder sind nur geringfügig gestiegen.²⁷

Chancen am Wohnungsmarkt

Während der Corona-Pandemie sind die Angebotsmieten weiter gestiegen. Haushalte, die von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit betroffen waren, haben erhebliche Einkommensverluste erlitten. Alleinstehende Eltern, ältere Personen, Rollstuhlnutzer, Fami-

lien mit mehreren Kindern, Haushalte mit geringem Einkommen und Empfänger von Transferleistungen sowie Geflüchtete haben weiterhin schlechte Chancen eine angemessene und erschwingliche Unterkunft zu finden. Die Situation für Studierende und Auszubildende wird etwas besser eingeschätzt. Bei Haushalten mit mittlerem Einkommen sind mehr als die Hälfte der befragten Experten der Meinung, dass sie „mittlere“ oder sogar „gute“ Chancen haben.²⁸

Investitionsklima

Die übergeordneten Trends und Herausforderungen, die in Teil I & II beschrieben wurden, sind auch auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen erkennbar. Das Investitionsklima in der Bauindustrie hat sich im Vergleich zum Vorjahr sowohl beim Neubau von Mietwohnungen als auch beim Neubau von Eigenheimen verschlechtert. Es gibt weiterhin eine un-

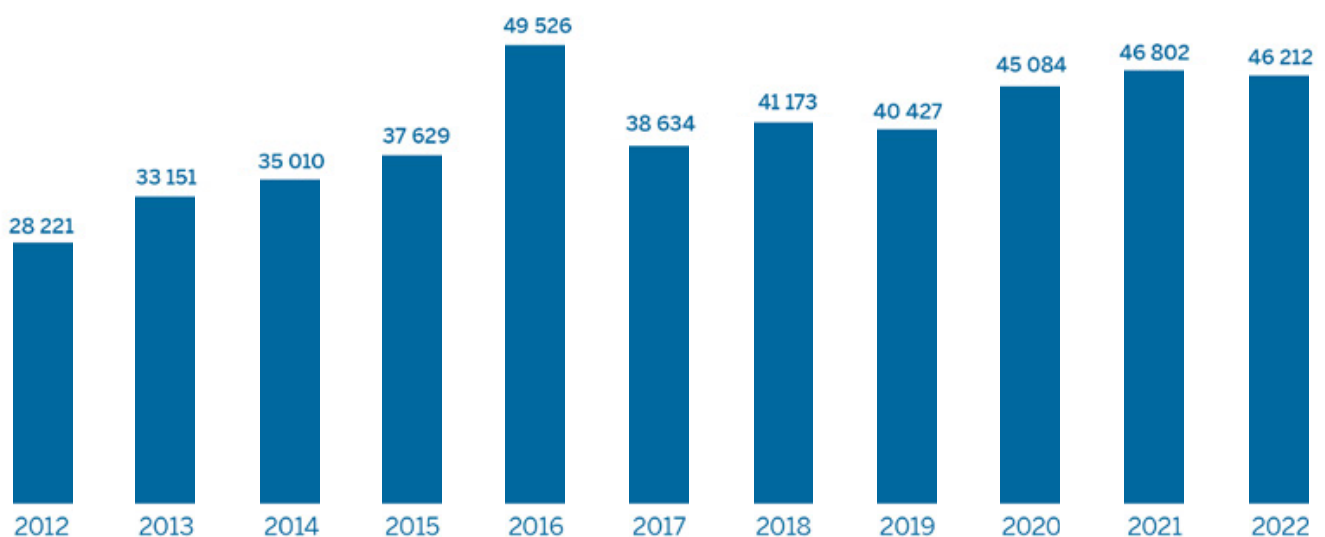


Abbildung 5: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012-2022 (jeweils Januar bis September) in NRW (Quelle: IT.NRW 2022: Pressemitteilung (476/22) vom 28.11.2022)

²⁷ Vgl. NRW.BANK 2023: Wohnungsmarktbericht 2022; S. 39

²⁸ Vgl. Ebenda; S. 8

zureichende Anzahl an neu gebauten öffentlich geförderten Wohnungen, und diese Situation hat sich im Vergleich zum Jahr 2021 noch verschlimmert. Die Mehrheit der Experten (90 %) schätzt, dass nur „etwas“ oder sogar „viel zu wenig“ (61 %) neu gebaut wird.²⁹

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung gibt es noch keine offiziellen Zahlen für die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in NRW für das Jahr 2022. Die Bauwirtschaft, insbesondere der Wohnungsbau, blieb lange Zeit von der Pandemie unberührt.

Jedoch haben auch die nordrhein-westfälischen Bauämter in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 weniger Baugenehmigungen erteilt – insgesamt 46.212 Genehmigungen für Wohnungen. Laut dem Statistischen Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ entspricht dies einem Rückgang von 1,3 % im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres. Von den genehmigten Wohnungen sollen 39.207 in neuen Wohngebäuden (-3,2 %) und 6.117 durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (+14,8 %) entstehen – bspw. durch Anbau oder den Ausbau von Dachgeschossen. Der Rückgang der Genehmigungen im Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Rückgang der genehmigten Einfamilienhäuser zurückzuführen. Die Anzahl der genehmigten Einfamilienhäuser betrug mit 8.666 rund 14,5 % weniger als im Zeitraum von Januar bis September 2021.³⁰ Besonders deutlich war der Rückgang bei der Neuschaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen. Hier wurden im Jahre 2022 ca. 24 %

weniger genehmigt, als noch im Jahr 2021.³¹ Eine Befragung des GdW Bundesverbandes zu Beginn des Jahres 2023 zeichnet ein noch dramatischeres Bild für Deutschland sowie für NRW: „Im bevölkerungsreichsten Bundesland werden über 4 % aller für 2023 und 2024 geplanten Wohnungen komplett storniert und damit nie gebaut. Bei der Modernisierung geförderter Wohnungen ist der Einbruch besonders stark: 28 % sind infolge der Krisen nicht realisierbar.“³²

Im Jahr 2020 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen ein „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ veröffentlicht. Laut diesem Gutachten werden bis zum Jahr 2040 im Basisszenario durchschnittlich rund 46.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt. Aufgrund eines hohen Nachholbedarfs, der sich zuvor aufgestaut hatte, ist der Neubaubedarf bis 2025 mit bis zu 51.000 Wohnungen pro Jahr weiterhin besonders hoch – die Abweichung von Bedarf und Realisierung wurde auch im Jahr 2022 immer größer.³³

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Gemäß den Aussagen des Oberen Gutachterausschusses NRW und dem Grundstücksmarktbericht NRW 2022 blieb der Grundstücks- und Immobilienmarkt in NRW im Berichtsjahr 2021 insgesamt unberührt von der Auswirkung der Corona-Pandemie. Obwohl die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um 2 % leicht gesunken war,

²⁹ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbarometer 2022; S. 12

³⁰ Vgl. IT NRW 2022: Pressemitteilung (476 / 22) 28.11.2022

³¹ Vgl. VdW 2023: Pressemitteilung VdW RW 18.01.2023

³² Vgl. Ebenda

³³ Vgl. Website MHKBD Nordrhein-Westfalen (15.03.2023): www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung/bau-von-mietwohnungen

sind die Geldumsätze insgesamt und in allen Teilmärkten um 16 % deutlich gestiegen, was zu einem neuen Rekordumsatz von 56,52 Mrd. Euro führt.³⁴

Wie im Vorjahr war auch im Berichtsjahr 2021 ein Preisanstieg im Wohnimmobilienmarkt zu verzeichnen, insbesondere im individuellen Wohnungsbau, bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei der Preisanstieg jeweils im zweistelligen Prozentbereich (12 % bis 14 %) liegt. Allerdings gab es gleichzeitig einen Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser.³⁵

Im Bereich der Wirtschaftsimmobilien waren erhebliche Umsatzsteigerungen für Baugrundstücke für den tertiären Sektor (Handel und Dienstleistungen) sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte zu verzeichnen, obwohl im Vorjahr eine Investitionszurückhaltung in diesem Bereich festgestellt wurde.³⁶

Im Jahr 2021 wurden in NRW 142.586 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 56,52 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von 192,2 km² gemeldet, was einer Abnahme von etwa 2.500 Kaufverträgen (-2 %) im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Geldumsatz stieg jedoch um 16 % im Vergleich zu 2020. Im Berichtsjahr 2021 verzeichnet der Grundstücks- und Immobilienmarkt in NRW eine starke Abnahme der Kaufverträge bei unbebauten Baugrundstücken im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ sowie bei bebauten Grundstücken im Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“. In den anderen Teilmärkten blieb die Anzahl der Kaufverträge hingegen stabil oder stieg sogar an, insbesondere in den Teilmärkten „Mehrfamilienhäuser“ und „Gewerbe-/Industrieobjekte“. Eine weitere Steigerung der Preise war in allen Teilmärkten zu beobachten und spiegelt sich in einem erneuten starken Anstieg des Geldumsatzes wider.³⁷

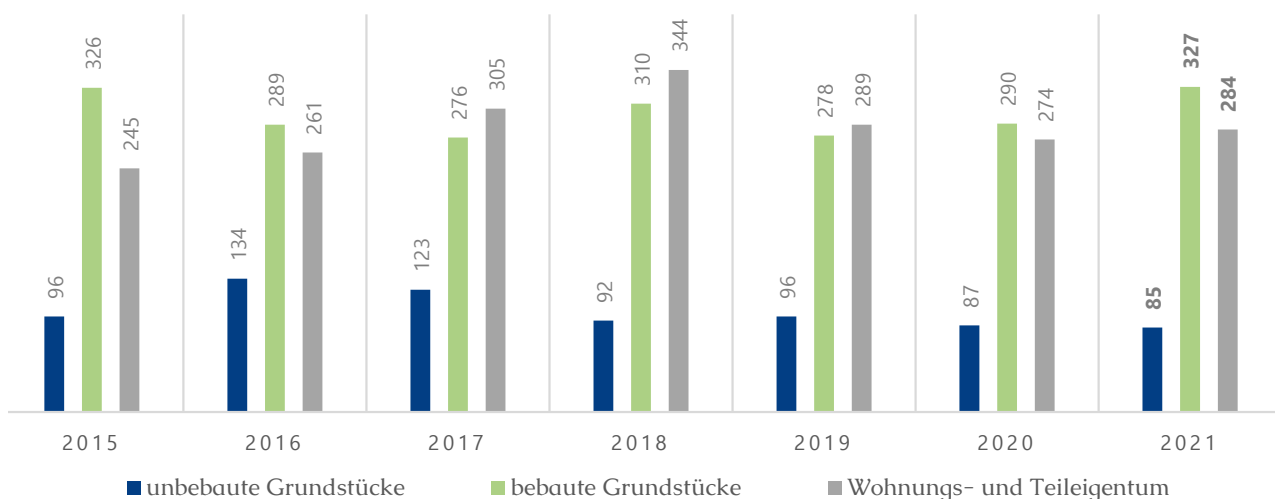


Abbildung 6: Kauffallzahlen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) differenziert nach Grundstücks-kategorien 2015-2021 in der Stadt Iserlohn (Quelle: eigene Darstellung nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn 2022: S. 14)

³⁴ Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW 2022: Grundstücksmarktbericht 2022; S. 10 ff.

³⁵ Vgl. Ebenda; S. 10

³⁶ Vgl. Ebenda; S. 10

³⁷ Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW 2022: Grundstücksmarktbericht 2022; S. 10 ff.

IV. DER WOHNUNGSMARKT IN ISERLOHN

Grundstücksverkehr

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Iserlohn hat sich die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 % auf 879 erhöht. Dabei waren knapp 80 % der Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen (ohne Schenkungen, Erbauseinandersetzungen oder Zwangsversteigerungen). Durch diese 696 Kauffälle wurde ein Gesamtumsatz von 193,90 Mio. EUR generiert. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle um etwa 7 %, während der Geldumsatz um etwa 46 % zulegen.³⁸

Im Jahr 2021 wurden 85 unbebaute Grundstücke verkauft, wovon 26 für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern bestimmt waren. Der mittlere Wohnbaulandwert betrug 210 €/m². Baugrundstücke für andere Nutzungsarten wie Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Nutzung sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt von untergeordneter Bedeutung. Für den Iserlohner Wohnungsmarkt sind die Kauffall- und Geldumsatzzahlen für bebaute Grundstücke und bestehende Eigentumswohnungen ausschlaggebend – hier waren im Jahr 2021 insgesamt 611 bebaute Objekte Gegenstand von Kaufverträgen, wobei der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anteil von etwa 50 % überwog. Vorwiegend handelte es sich um Bestandsimmobilien.³⁹

Mieten

In Iserlohn setzt sich im Jahr 2021 der beobachtete Trend des NRW-weiten Anstiegs der Mietpreise fort. In der Periode von 2018 bis 2021 sind die Wiedervermietungsmieten (netto kalt) im Durchschnitt um jährlich 3,1 % angestiegen, wobei der Anstieg in den letzten Jahren stärker ausgefallen ist. Im Jahr 2021 betrug das Mietpreisniveau für Bestandswohnungen durchschnittlich 6,29 €/m², verglichen mit 6,05 €/m² im Vorjahr.⁴⁰

Ein noch deutlicherer Anstieg der Mietpreise und ein deutlich höheres Niveau war in den letzten Jahren im Mietwohnungsneubau zu beobachten. Im Jahr 2021 betrug der durchschnittliche Mietpreis für Neubauwohnungen in Iserlohn 10,01 €/m², was einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 5,6 % von 2018 bis 2021 entspricht. Trotz dieser teils deutlichen Mietpreissteigerungen im Wohnungsbestand und -neubau bewegte sich das Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt in Iserlohn auf einem mittleren Niveau im Vergleich zu ganz NRW.⁴¹

Preisgebundener Wohnungsbestand

In Iserlohn unterlagen bis Ende des Jahres 2021 insgesamt ca. 2.600 Wohnungen den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Gemäß dem Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK sank der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Iserlohn seit 2011 um 11 %.⁴² Eine Modellrechnung der NRW.BANK für die Stadt Iserlohn prognostiziert einen weiteren deutlichen Rückgang der Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen.

³⁸ Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 2022: Grundstücksmarktbericht 2022; S. 10 ff.

³⁹ Vgl. Ebenda; S. 10 ff.

⁴⁰ Vgl. NRW.Bank 2022: Wohnungsmarktbeobachtung NRW: Iserlohn Wohnungsmarktprofil 2022; S. 6

⁴¹ Vgl. Ebenda; S. 6

⁴² Vgl. Ebenda; S. 5

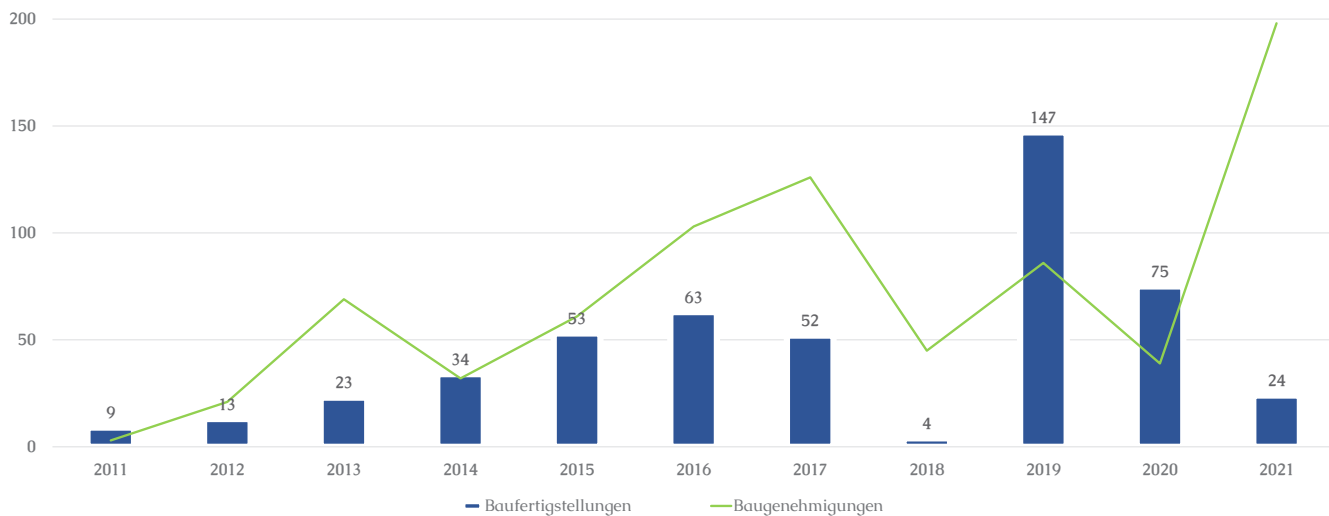


Abbildung 7: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen Iserlohn für Wohnungen (Quelle: eigene Darstellung Landesdatenbank)

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.⁴³

Bauaktivitäten

Die Bauaktivitäten am Iserlochner Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Baufertigstellung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen im Bestand sowie im Neubau ablesen. Im Jahr 2021 wurden in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt 24 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Zahl der Baufertigstellungen um fast zwei Drittel im Vergleich zum Vorjahr (2020 = 75) zurückgegangen. Im Jahr 2019 lag die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen sogar auf einem Rekordhoch mit insgesamt 147 Einheiten. Der Durchschnitt der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den vorherigen zehn Jahren (seit 2011) liegt bei 47. Im Jahr 2021 wurde

also eine unterdurchschnittliche Anzahl an Wohnungen fertiggestellt.⁴⁴

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Iserlohn lag 2021 bei 198 Einheiten. Damit lag die Zahl an genehmigten Wohneinheiten etwa fünfmal so hoch, wie noch im Vorjahr 2020. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten lag damit deutlich oberhalb des Jahresdurchschnittes der letzten zehn Jahre (2011 bis 2020 = rd. 59 Einheiten jährlich).⁴⁵

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

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. Abbildung 8).⁴⁶

43 Vgl. NRW/BANK 2021: Preisgebundener Wohnungsbestand 2020; S. 33

44 Vgl. IT.NRW 2023: Stadt Iserlohn, Baufertigstellung; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 10.03.2023

45 Vgl. IT.NRW 2023: Stadt Iserlohn, Baugenehmigungen; Landesdatenbank, Onlinezugriff am 10.03.2023

46 Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2023: Bevölkerungsstand der Stadt Iserlohn am 31.12.2022; S. 3 ff.

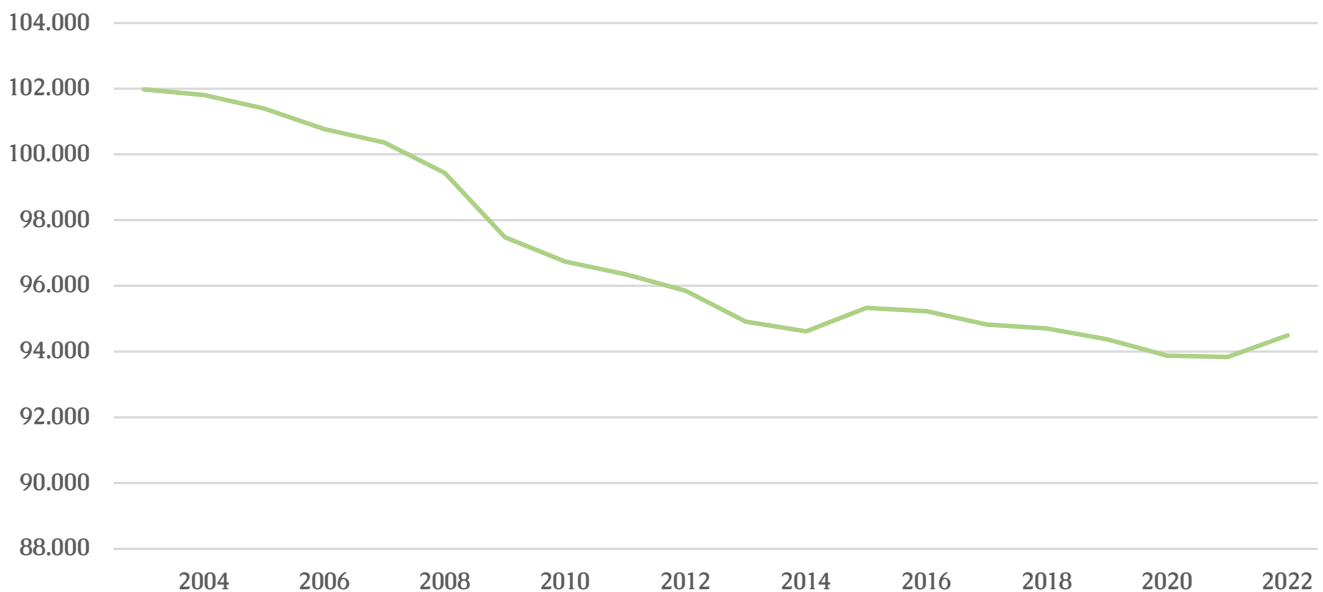


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Iserlohn zum 31.12.2022 (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2022: Kommunale Einwohnerzahlen 2003 bis 2022, Onlinezugriff am 10.03.2023)

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.⁴⁷

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.⁴⁸ Laut IT.NRW wird die Iserlohner Bevölkerung insgesamt ausgehend vom Basisjahr 2018 (= 100 %) um mind. 11 % bis zum Jahr 2040 auf nur noch knapp 82.500 Einwohner sinken.⁴⁹

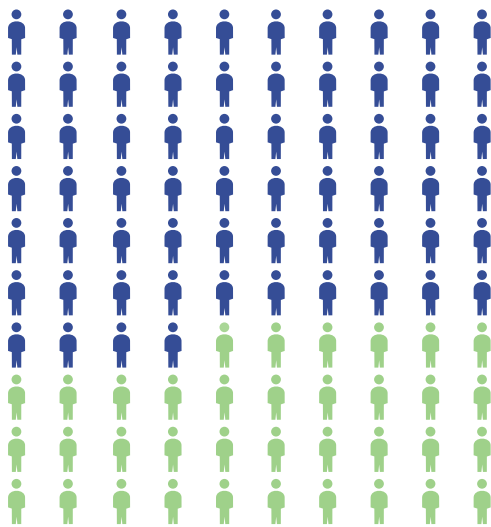
Die Altersstruktur in Iserlohn, wie auch in NRW insgesamt, verschiebt sich weiter konform zum demografischen Wandel. Ausgehend vom Basisjahr 2018 (= 100 %) wird der Anteil der Gruppe der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren auf 127,4 % im Jahr 2040 steigen. Es wird deutlich, dass die Altersgruppe der Einwohner über 65 Jahren einen wachsenden Anteil an der Stadtgesellschaft ausmacht.⁵⁰

47 Vgl. Ebenda; S. 5

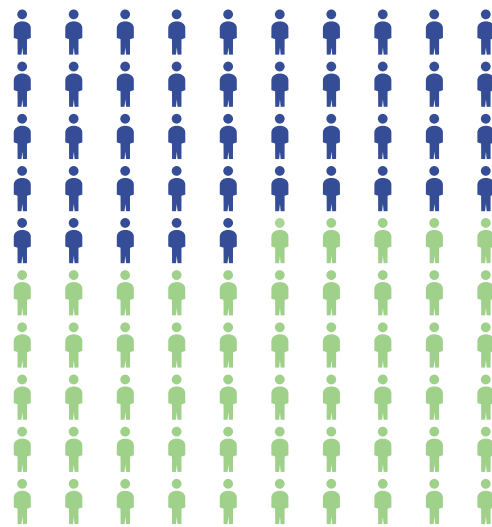
48 Vgl. Ebenda; S. 4

49 Vgl. IT.NRW Landesdatenbank 2022: Kommunalprofil Iserlohn; S. 8

50 Vgl. IT.NRW Landesdatenbank 2022: Kommunalprofil Iserlohn; S. 8



Altenquotient pro 100 Einwohner
2019: 35,8%



Altenquotient pro 100 Einwohner
2040: 54,6%

Abbildung 9: 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)

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.⁵¹

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.⁵²

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.⁵³

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.

⁵¹ Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2023: Überblick zur Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022; S. 3 ff.

⁵² Vgl. Stadt Iserlohn, Statistikstelle 2020: Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Iserlohn – Modellrechnung für den Zeitraum 2019 bis 2040; S. 9ff

⁵³ Vgl. Ebenda; S. 14f

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 2022

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€ 3.459 (2021: T€ 4.337) vorgenommen. Dies entspricht 24,25 €/m².

Die Objekte Barbarastr. 50 und 53 und Gerlingser Platz 8 wurden von Gas auf Fernwärme umgestellt. Zum Bilanzstichtag wurden T€ 41 bilanziert.

Am Dördelweg wurden Lüftungsanlagen für T€ 33 nachgerüstet. Im Bestand wurden 5 Wohnungen in Höhe von T€ 191 umfassend saniert. Die Gebäude Refflingser Straße 6/6a in Kalthof wurden für T€ 66 mit Markisen und Drehflügelantrieben ausgestattet.

Für die Stadtentwicklungsprojekte Mühlentor 14 und Kurt-Schumacher-Ring 23 und 27 sind unter der Position Bauvorbereitungskosten Kosten in Höhe von T€ 73 angefallen. Restkosten sind bei der Modernisierung des Verwaltungsgebäudes in der Nordstraße in Höhe von T€ 128 und bei der Umbaumaßnahme Hans-Böckler-Str. 25 zur Stadtverwaltung in Höhe von T€ 144 entstanden.

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 Ankaufskosten und einer Einlage in Höhe von T€ 528 bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2022 standen 172 Kündigungen 172 Neuvermietungen gegenüber. Die Fluktuationsquote hat sich leicht verbessert und konnte mit 7,7% in einer branchentypischen Größenordnung gehalten werden.

Die Entwicklung von Wohnquartieren, die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Bestandes durch erhebliche Investitionen und die dadurch gegebene Stabilisierung von Nachbarschaften waren auch in 2022 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 2022 insgesamt T€ 2.802 (Vorjahr: T€ 2.929) aufgewandt. Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Fremdleistungen	2.086
abzüglich zugeordneter Verwaltungsaufwand	-1
Eigenleistungen des Regiebetriebes und der technischen Verwaltung	1.006
abzüglich Erstattungen durch Versicherungen und Mieter	-289
SUMME	2.802

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€ 658 (Vorjahr: T€ 1.407) 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.



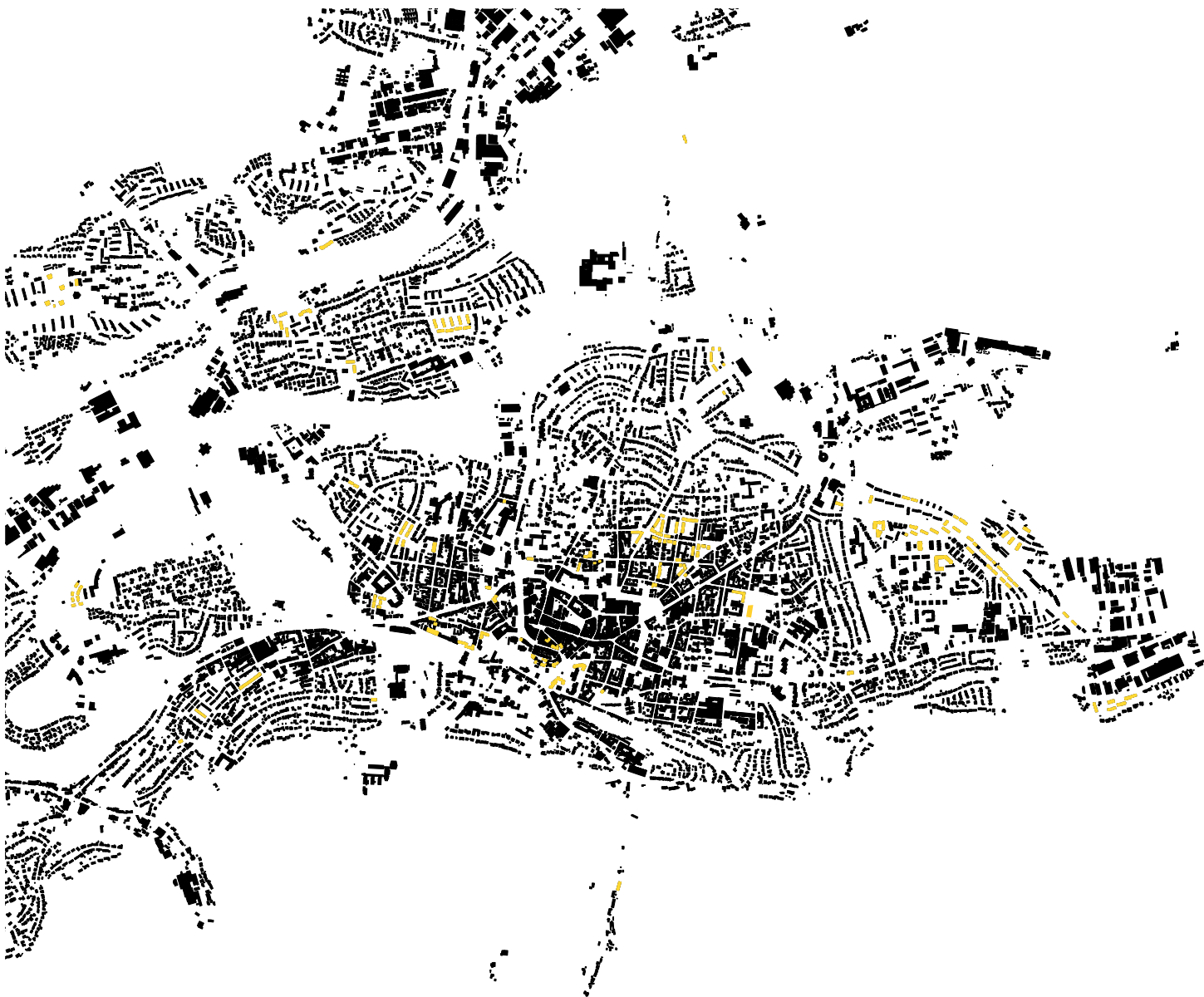
VII. BESTANDSENTWICKLUNG

Kennzahlen

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2022 einen Bestand von

331	Häusern,
2.175	Wohnungen,
38	Ladenlokalen,
17	sonstigen Einheiten und
554	Garagen/Stellplätzen

mit einer **Wohn- und Nutzfläche von 142.628,63 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€ 270 auf T€ 9.247 gestiegen (i.V. T€ 8.977). Die Erhöhung der Sollmieten resultiert insbesondere aus der Neubaumaßnahme, Modernisierung, Neuvermietung und Heranführung an die Marktmiete.

Das entspricht einer Durchschnittsmiete

bei Altbauten von

€ 4,87/m²/Monat (i.V. € 4,74/m²/Monat)

bei Neubauten von

€ 5,68/m²/Monat (i.V. € 5,66/m²/Monat)

Die Erlösschmälerungen insgesamt betragen T€ 797 (i.V. T€ 811). Davon entfallen auf Sollmieten T€ 535 (i.V. T€ 597) und auf Umlagen T€ 262 (i.V. T€ 214).

	T€	T€
Die Mietforderungen betragen	78	
abzüglich aktivisch abgesetzter Wertberichtigung	-20	58

Im Berichtsjahr wurden uneinbringliche Forderungen von insgesamt T€ 24 (i.V. T€ 18) abgeschrieben. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen betragen T€ 18 (i.V. T€ 33).

IX. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Die von der Gesellschaft verwalteten fremden Mietwohnungen beliefen sich am 31. Dezember 2022 auf (Vorjahreszahlen in Klammern) 23 (23) Wohnungen, 4 (4) 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	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					T€
▪ Immaterielle Vermögensgegenstände	68	0,1	91	0,1	-23
▪ Sachanlagen	86.307	87,1	79.412	89,0	6.895
▪ Finanzanlagen	1.979	2,0	2.036	2,3	-57
	88.354	89,2	81.539	91,4	6.815

Umlaufvermögen	T€		T€		T€
		%		%	
▪ Zum Verkauf bestimmte Grundstücke & andere Vorräte	3.672	3,7	3.691	4,1	-19
▪ Forderungen & sonstige Vermögensgegenstände	1.261	1,2	422	0,5	839
▪ Flüssige Mittel	5.805	5,9	3.598	4,0	2.207
	10.738	10,8	7.711	8,6	3.027
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	0	0,0	1
Gesamtvermögen	99.093	100,0	89.250	100,0	9.843

Kapital	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					T€
▪ Gezeichnetes Kapital	3.989	4,0	3.989	4,5	0
▪ Gewinnrücklagen	15.595	15,8	15.401	17,2	194
▪ Jahresüberschuss	378	0,4	194	0,2	184
	19.962	20,2	19.584	21,9	378
▪ Rückstellungen	114	0,1	116	0,1	-2
▪ Verbindlichkeiten	78.611	79,3	69.232	77,6	9.379
▪ Rechnungsabgrenzungsposten	406	0,4	318	0,4	88
Gesamtkapital	99.093	100,0	89.250	100,0	9.843

XI. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss 2022 beträgt T€ 378.

Die **Gewinn- und Verlustrechnungen** 2022 bzw. 2021 gliedern sich nach Leistungsbereichen:

Kennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
▪ Hausbewirtschaftung	1.182	673
▪ Dienstleistungstätigkeit	-2	4
▪ Sonstiger Geschäftsbereich	-945	-742
▪ Finanzergebnis	102	102
▪ Neutrales Ergebnis	41	157
Jahresüberschuss	378	194

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 509 auf T€ 1.182 verbessert. Ursächlich sind im Wesentlichen der Anstieg der Sollmieten um T€ 270, der Rückgang der Instandhaltungskosten um T€ 128 sowie ein um T€ 148 gestiegener Deckungsbeitrag aus der Umlagenabrechnung. Dem stehen vornehmlich um T€ 110 höhere Kapitalkosten gegenüber.

Das Ergebnis der Dienstleistungstätigkeit betrifft die Verwaltung von 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€ 102 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 2022 die pünktliche Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen.

	T€
▪ Eine Gegenüberstellung der lang-/mittelfristigen Aktiva von	88.354
▪ und der lang-/mittelfristigen Passiva von	94.002
▪ ergibt eine Überdeckung aus der Fristenkongruenz von	5.647

Am 31. Dezember 2022 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Der Cashflow beträgt T€ 2.415 (i.V. T€ 2.137).



XIII. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Für die Analyse des Jahresabschlusses wurden folgende wesentliche Kennzahlen definiert:

Kennzahlen	Definition	In	2022	2021	2020
Eigenkapitalrentabilität	Jahresfehlbetrag/-überschuss vor Ertragsteuer / Eigenkapital am 31.12.	%	1,9	1,0	1,3
Cashflow	Jahresfehlbetrag/-überschuss + Abschreibungen	T€	2.415	2.137	1.915
Investitionen in Sachanlagen	siehe Anlagenspiegel	T€	9.043	6.365	10.835
Durchschnittliche Miete / Monat / m2	Sollmiete:12 / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	5,40	5,37	5,17
Instandhaltungskosten je m2	Instandhaltungskosten / Wohn-/Nutzfläche	€/m2	19,65	21,04	21,14
Fluktuationsquote	Anzahl der Kündigungen / Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31.12.	%	7,7	7,8	8,7
Fremdkapitalzinsen	Fremdkapitalzinsen / Sollmiete	%	12,2	12,7	12,4

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 auf Grund von steigenden Baukosten, von Liefer- und Materialengpässen sowie von Zinssteigerungen 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 2023 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 162,1 geplant. Die das abgeschlossene Geschäftsjahr 2022 wesentlich prägenden Themen wie Baukosten- und Bauzinssteigerungen, fehlende attraktive Förderprogramme sowie das Kriegsgeschehen in der Ukraine wirken auch in 2023 weiter fort und führen zu Unsicherheiten für die Projektplanung und bremsen die Entwicklung im Immobiliensektor.

Aus den vorgenannten Gründen liegt im laufenden Jahr 2023 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 „HANSEins“ ist weiter ausgesetzt. Zum

Zeitpunkt der Berichterstattung ist eine grundlegende Verbesserung der Investitionsumstände noch nicht erkennbar.

Im Geschäftsjahr 2023 sind weitere Verkäufe vorgesehen.

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

Iserlohn den 02.05.2023



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben im Jahr 2022 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.

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

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2022 durchgeführt. Über das Prüfungsergebnis hat der Prüfer am 20.06.2023 eingehend berichtet.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2022. Er schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Bilanzgewinn in Höhe von € 377.793,54 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 den 20.06.2023

Eva-Barbara Kirchhoff
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

BILANZ (ZUM 31.12.2022)

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		67.783,20	91.267,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.461.394,71		65.543.244,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.911.816,92		7.528.338,10
3. Grundstücke ohne Bauten	236.251,86		236.251,86
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	240.770,21		240.770,21
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	95.587,50		135.535,03
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	833.183,15		512.494,78
8. Anlagen im Bau	2.873.390,08		4.523.334,15
9. Bauvorbereitungskosten	655.252,55		675.647,64
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	86.307.646,98	15.803,20
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01		1.733.614,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	230.391,01		287.949,60
3. Andere Finanzanlagen	14.730,00	1.978.735,02	14.730,00
Anlagevermögen insgesamt		88.354.165,20	81.538.981,11
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.512.702,73		3.608.067,55
2. Andere Vorräte	159.575,07	3.672.277,80	82.550,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.324,69		40.136,41
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.104,47		38.702,63
3. Forderungen gg. Gesellschaftern	0,00		471,42
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.179.414,68	1.260.843,84	342.704,66
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.804.759,42	3.597.922,96
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
		475,00	0,00
Bilanzsumme		99.092.521,26	89.249.537,40

BILANZ (ZUM 31.12.2022)

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	13.572.379,58	15.594.784,58	13.378.822,46
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr € 193.557,12 eingestellt			(240.916,91)
III. Bilanzgewinn				
1.	Gewinnvortrag	193.557,12		240.916,91
2.	Jahresüberschuss	377.793,54		193.557,12
3.	Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	-193.557,12	377.793,54	-240.916,91
	<i>Eigenkapital insgesamt</i>		19.961.778,12	19.583.984,58
B. Rückstellungen				
1.	Sonstige Rückstellungen		114.333,78	115.761,52
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.035.752,20		53.128.174,48
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.597.822,34		10.938.015,36
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.863.686,56		3.706.687,01
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	258.597,28		220.149,81
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	837.208,80		1.238.943,83
6.	Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen	16.996,26	78.610.063,44	0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			406.345,92	317.820,81
Bilanzsumme		99.092.521,26		89.249.537,40

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.474.743,72		11.715.045,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	27.623,75		13.216,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.078,50	12.551.445,97	49.125,94
2. Verminderung/Vorjahr Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-95.364,82	378.193,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	78.553,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		456.601,63	1.068.093,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.836.986,11		6.595.775,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	5.836.986,11	0,00
Rohergebnis		7.075.696,67	6.706.453,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.916.898,20		1.839.602,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	493.456,32	2.410.354,52	485.061,40
davon für Altersversorgung: € 121.346,98			119.183,84
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.099.023,29	1.999.499,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		755.610,89	814.620,11
9. Erträge aus Beteiligungen	100.000,00		100.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: € 100.000,00			
(Vorjahr: € 100.000,00)			
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.634,96	105.634,96	5.894,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.258.045,75	1.194.531,02
12. Ergebnis nach Steuern		658.297,18	479.034,23
13. Sonstige Steuern		280.503,64	285.477,11
14. Jahresüberschuss		377.793,54	193.557,12
15. Gewinnvortrag		193.557,12	240.916,91
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-193.557,12	-240.916,91
17. Bilanzgewinn		377.793,54	193.557,12

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:



**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 € 251,00 bis € 1.000,00 netto wurden in einen Sammelposten eingestellt, welcher über 5 Jahre abgeschrieben wird.

„Beteiligungen“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

„Andere Finanzanlagen“ wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ wurden die umlagefähigen Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von € 3.512.702,73 (Vorjahr € 3.608.067,55) bilanziert, für die am Abschlussstichtag die Abrechnungen mit den Mietern noch nicht erstellt waren.

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

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

Bei den „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ wurde allen erkennbaren



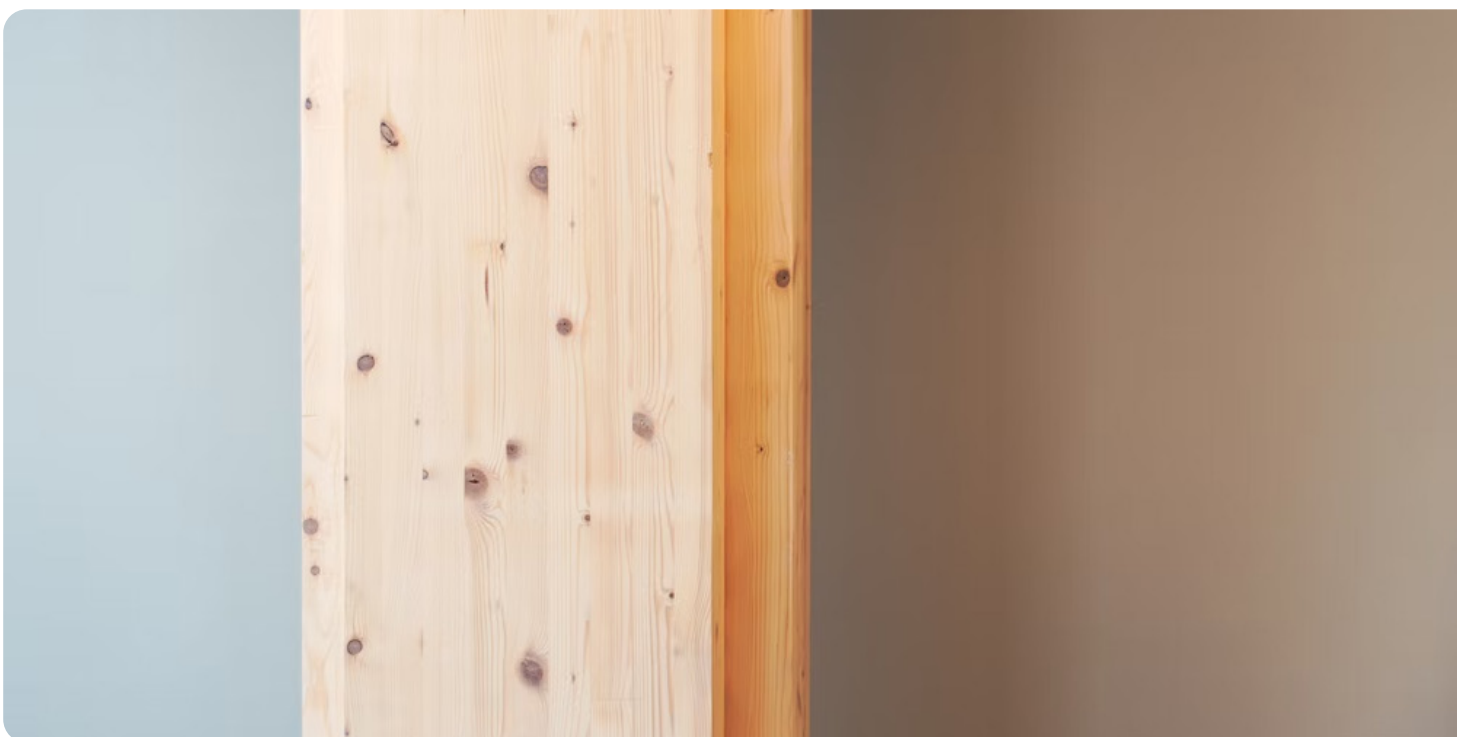
Risiken durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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 Anlagen-
spiegel dargestellt:

Anschaffungs- kosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten 31.12.2022
€	€	€	€	€

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	101.920.051,36	510.718,04	0,00	93.461,42	102.524.230,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.833.931,66	8.002.029,66	0,00	1.664.224,07	18.500.185,39
Grundstücke ohne Bauten	236.251,86	0,00	0,00	0,00	236.251,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	240.770,21	0,00	0,00	0,00	240.770,21
Technische Anlagen und Maschinen	251.283,95	2.090,09	-24.634,12	0,00	228.739,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	785.038,78	404.617,40	-5.718,80	1.523,20	1.185.460,58
Anlagen im Bau	4.523.334,15	0,00	0,00	-1.649.944,07	2.873.390,08
Bauvorbereitungskosten	675.647,64	73.066,33	0,00	-93.461,42	655.252,55
Geleistete Anzahlungen	15.803,20	0,00	0,00	-15.803,20	0,00

117.482.112,81	8.992.521,52	-30.352,92	0,00	126.444.281,41
----------------	--------------	------------	------	----------------

C. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	1.733.614,01	0,00	0,00	0,00	1.733.614,01
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	287.949,60	50.000,00	-107.558,59	0,00	230.391,01
Andere Finanzanlagen	14.730,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00
	2.036.293,61	50.000,00	-107.558,59	0,00	1.978.735,02

Anlagevermögen insgesamt	119.749.511,23	9.042.521,52	-137.911,51	0,00	128.654.121,24
--------------------------	----------------	--------------	-------------	------	----------------

kum. Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen a. Abgänge	Abschreibungen Umb.	kum. Abschreibungen 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€

139.836,84	23.484,77	0,00	0,00	163.321,61	67.783,20	91.267,97
------------	-----------	------	------	------------	-----------	-----------

36.376.806,80	1.686.029,31	0,00	0,00	38.062.836,11	64.461.394,71	65.543.244,56
1.305.593,56	282.774,91	0,00	0,00	1.588.368,47	16.911.816,92	7.528.338,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.251,86	236.251,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.770,21	240.770,21
115.748,92	25.332,89	-7.929,39	0,00	133.152,42	95.587,50	135.535,03
272.544,00	81.401,41	-1.667,98	0,00	352.277,43	833.183,15	512.494,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.873.390,08	4.523.334,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.252,55	675.647,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.803,20

38.070.693,28	2.075.538,52	-9.597,37	0,00	40.136.634,43	86.307.646,98	79.411.419,53
---------------	--------------	-----------	------	---------------	---------------	---------------

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	230.391,01	287.949,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.730,00	14.730,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.978.735,02	2.036.293,61

38.210.530,12	2.099.023,29	-9.597,37	0,00	40.299.956,04	88.354.165,20	81.538.981,11
---------------	--------------	-----------	------	---------------	---------------	---------------

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

- **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten 35.474.022,21 € (VJ 26.632.061,76 €)
- **Verbindlichkeiten** gegenüber anderen Gläubigern 10.214.264,69 € (VJ 10.512.550,13 €)
- **Verbindlichkeiten** aus Vermietung 718,99 € (VJ 0 €)

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

Verbindlichkeiten 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	

Verbindlichkeiten 2021	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	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
Verbindlichkeiten 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					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	220.149,81	220.149,81					
Verbindlichkeiten 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

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge für Personalkostenerstattungen in Höhe von 61.158,21 € enthalten. Im Berichtsjahr 2022 sind keine außerordentlichen Erträge durch Buchgewinne aus Anlageverkäufen erzielt worden und auch keine außerordentlichen Aufwendungen in wesentlicher Höhe angefallen.

Im Gegensatz zum Vorjahr ist bei der Neubaumaßnahme HANSEins vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit kein Gebrauch gemacht worden. Die ergebnismäßige Auswirkung der Nichtausübung des Wahlrechts beträgt T€ 127.

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
	<u>4.044.810,00</u>	<u>100</u>

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 2022 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen für bereits beauftragte Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 1.720.722,70 €. Außerdem besteht ein Vertrag für die Datenverarbeitung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einer Verpflichtung in Höhe von € 78.976,44. Außerdem bestehen Miet- / Leasingverträge für 11 Kfz mit Laufzeiten über jeweils drei bis vier Jahre. Die daraus resultierende Verpflichtung beträgt € 241.891,31.

Auf Treuhandsammelkonten werden zum 31.12.2022 Mietkautionen für den eigenen Mietbestand in Höhe von € 1.797.909,10 (Vorjahr € 1.713.080,88) und für den fremdverwalteten Bestand in Höhe von € 9.100,27 (Vorjahr € 9.100,27) 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. Stadteilentwicklung dienlich sind (Schlüsselimmobilien).

Die Tochtergesellschaft hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von T€ 26 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2021 beträgt T€ 590.

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 immobilien-nahen 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 2021 mit einem Jahresüberschuss von T€ 144 abgeschlossen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft zum 31. Dezember 2021 beträgt T€ 957.

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:** 6,45 % (vom Arbeitnehmer zusätzlich zu tragende 1,81 %) der beitragspflichtigen Entgelte zuzüglich Pauschal- bzw. Individualsteuer sowie (zur Deckung von Altzusagen) vorläufig.
- **Beitragspflichtige Entgelte:** € 1.768.871,39.



Übrige Angaben

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 11.000,00.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 377.793,54 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	4	2
	Technische und Kaufmännische Hausverwaltung	9	1
	Stadtentwicklung	5	4
	Rechnungswesen, Mietenbuchhaltung, -berechnung, Personal	6	2
	Auszubildende	1	-
		26	9
Regiebetrieb	Gärtner	6	-
	Maler	3	-
			-
		35	9
Zusätzlich	Aufsicht IGW-Waschhaus	2	1
	Hauswarte/Reinigungskräfte (nebenberuflich)	6	-

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, den 24.04.2023

Pestl



GESCHÄFTSBERICHT 2022

IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

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