

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Anschrift: Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Kontakt: 06151/ 290 40
info@iwu.de
http://www.iwu.de
Gründung: 1971
Handelsregister: HRB 1649, Amtsgericht Darmstadt



Darstellung Unternehmenszweck

Zweck des Unternehmens ist die Förderung von Wissenschaft und Forschung. Dies wird verwirklicht insbesondere durch die Durchführung von nachfolgend beschriebenen Forschungsvorhaben:

Die Gesellschaft soll durch wissenschaftliche Forschung und Beratung in interdisziplinärer Zusammenarbeit die gegenwärtigen und zukünftigen Formen des Wohnens und der Umwelt untersuchen, Forschungsergebnisse und Reformvorschläge für Politik, Bürger und Wirtschaft unterbreiten, um insbesondere eine nachhaltige Verbesserung der Lebensverhältnisse förderungswürdiger und benachteiligter Menschen zu erreichen.

Außerdem sollen die effiziente, sozialverträgliche Nutzung von Energie und Umwelt sowie deren Auswirkungen erforscht werden. Zudem sollen Leitlinien aus den gewonnenen Ergebnissen und Erfahrungen entwickelt werden.

Sie soll aufzeigen, welche politischen und ideologischen, sozialen, wirtschaftlichen und finanziellen, technischen sowie rechtlichen und administrativen Hindernisse und Abhängigkeiten der Verwirklichung dieser Ziele entgegenstehen.

Aus den Ergebnissen der Grundlagenforschung soll in Vorschlägen, insbesondere für die Hessische Landesregierung, aufgezeigt werden, welche Maßnahmen für die Überwindung dieser Hindernisse notwendig sind. Die Gesellschaft soll bei der Umsetzung dieser aus der Grundlagenforschung entwickelten Vorschläge durch die Hessische Landesregierung auf deren Anforderung beratend mitwirken.

Im Rahmen ihrer Forschungstätigkeit soll die konkrete Aufgaben und Planungsprobleme speziell im Bereich der Erneuerung und Erweiterung der Städte bearbeiten und nach Möglichkeit die hessische Landesentwicklungsplanung berücksichtigen.

Erfüllung öffentlicher Zweck

Das Unternehmen erfüllt einen öffentlichen Zweck im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO sind erfüllt bzw. es besteht Bestandsschutz gemäß § 121 Abs. 1 Satz 2 HGO.

Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter

Land Hessen	60,00%
Wissenschaftsstadt Darmstadt	40,00%

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Aufsichtsrat

Gesellschafterversammlung

Geschäftsführung

Name, Vorname	Position	Vergütung
Meyer, Dr. Monika	Mitglied	117 TEUR

Bezüge der Geschäftsführung

Die Vergütung der Geschäftsführung betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 117 TEUR.

Aufsichtsrat

Name, Vorname	Position	Vergütung	
Deutschendorf, Jens	Staatssekretär	Vorsitzender	0 TEUR
Akdeniz, Barbara	Bürgermeisterin	stv. Vorsitzende	0 TEUR
Conz, Oliver	Staatssekretär	Mitglied	0 TEUR
Groß, Caroline	Rechtsanwältin	Mitglied	0 TEUR
Worms, Dr. Martin J.	Staatssekretär	Mitglied	0 TEUR

Bezüge des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für das Geschäftsjahr 2022 keine Bezüge.

Bilanz (TEUR)	2020	2021	2022
Aktiva			
Anlagevermögen	122	97	72
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	19	15
Sachanlagen	95	78	57
Finanzanlagen	0	0	0
Umlaufvermögen	1.512	1.447	1.583
Vorräte	98	102	151
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	126	84	140
Wertpapiere	0	0	0
Liquide Mittel	1.288	1.261	1.292
Rechnungsabgrenzungsposten	54	18	30
Aktive Latente Steuern	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0	0	0
Summe Aktiva	1.688	1.562	1.685
Passiva			
Eigenkapital	200	200	1.335
Gezeichnetes Kapital	200	200	200
Kapitalrücklage	0	0	1.015
Gewinnrücklage	0	0	0
Bilanzergebnis	0	0	120
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Sonderposten	122	97	72
Empfangene Investitionszuschüsse	0	0	0
Rückstellungen	202	192	205
Verbindlichkeiten	1.164	1.073	73
Ausgleichsposten aus Darlehensförderung	0	0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
Passive latente Steuern	0	0	0
Summe Passiva	1.688	1.562	1.685
Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)			
Gesamtleistung	1.503	1.333	1.527
Umsatzerlöse	1.515	1.295	1.409
Bestandsveränderungen	-12	38	118
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	14	3	14
Betriebsleistung	1.517	1.336	1.541
Betriebsaufwand	-3.336	-3.185	-3.137
Materialaufwand	-244	-164	-233
Personalaufwand	-2.597	-2.554	-2.508
Abschreibungen	-64	-57	-38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-431	-410	-358
Betriebsergebnis	-1.819	-1.849	-1.596
Finanzergebnis	0	0	0
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-16
Sonstige Steuern	0	0	0
Ergebnisübernahme	1.819	1.849	1.732
Ergebnisabführung	0	0	0
Jahresergebnis	0	0	120

Kennzahlen* im Überblick	2020	2021	2022
Bilanz			
Anlagendeckungsgrad 2	163,9%	206,2%	>1000%
Anlagenintensität	7,2%	6,2%	4,3%
Abschreibungsquote	52,5%	58,8%	52,8%
Investitionen (TEUR)	44	33	12
Investitionsquote	36,1%	34,0%	16,7%
Liquidität 3. Grades	110,7%	114,4%	569,4%
Eigenkapital (TEUR)	200	200	1.335
davon Gezeichnetes Kapital (TEUR)	200	200	200
Eigenkapitalquote	11,8%	12,8%	79,2%
Bankverbindlichkeiten (TEUR)	0	0	0
Kreditaufnahmen (TEUR)	0	0	0
Veränderung Verschuldung (TEUR)	-87	-91	-1.000
Verschuldungsgrad	744,0%	681,0%	26,2%
Gewinn- und Verlustrechnung			
Umsatzrentabilität	-121,0%	-138,7%	-105,6%
Return on Investment (ROI)	-107,8%	-118,4%	-95,7%
Eigenkapitalrentabilität	-909,5%	-924,5%	-120,7%
Gesamtkapitalrentabilität	-107,8%	-118,4%	-95,7%
Materialintensität	16,1%	12,3%	15,1%
Rohertrag (TEUR)	1.259	1.169	1.294
EBIT (TEUR)	-1.819	-1.849	-1.596
EBITDA (TEUR)	-1.755	-1.792	-1.558
Kostendeckungsgrad	45,5%	41,9%	49,1%
Personal			
Personalintensität	171,2%	191,2%	162,8%
Personalaufwand je Beschäftigte(r) (TEUR)	62	64	70
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, männlich	27	28	25
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, weiblich	15	12	11
Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt, Summe	42	40	36
Frauenanteil Beschäftigte	35,7%	30,0%	30,6%
Auszubildende im Jahresdurchschnitt, Summe	0	0	0
Altersdurchschnitt Beschäftigte	44	46	45
Beschäftigte über 50 Jahre	16	16	16
Beschäftigte in Teilzeit	25	25	21
Befristete Beschäftigte	14	12	10
Beschäftigte mit Tarifbindung	0	0	0
Beschäftigte in Anlehnung an Tarifbindung	35	34	32
Beschäftigte ohne Tarifbindung	7	6	4
Frauenanteil innerhalb der Geschäftsleitung	100,0%	100,0%	100,0%
Frauenanteil innerhalb des Aufsichtsgremiums	40,0%	40,0%	40,0%
Nachhaltigkeit			
Bezug Ökostrom	k.A.	k.A.	k.A.
Bezug klimaneutrales Gas	k.A.	k.A.	k.A.
Dienstfahräder für Beschäftigte	nein	nein	nein
Jobticket/ÖPNV-Zuschuss für Beschäftigte	nein	nein	nein
E-Learning-Angebote für Beschäftigte	ja	ja	ja
Elemente des Nachhaltigkeitsberichtes in Lagebericht	ja	ja	ja

* Erläuterungen zu der Berechnung der Kennzahlen finden Sie am Ende des Beteiligungsberichts

Bericht zur wirtschaftlichen Lage

Der Geschäftsverlauf 2022 war insbesondere im 1. Halbjahr weiterhin von der pandemischen Situation durch Verschiebungen und Verzögerungen sowohl bei der Akquisetätigkeit als auch in der Bearbeitung der Projekte beeinflusst. Flankiert wurde dies von verlängerten Antrags- und Bewerbungsfristen/-verfahren. Als zusätzliche Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebes des IWU können die Auswirkungen des Angriffskrieges auf die Ukraine angesehen werden. Das IWU bearbeitete im Berichtsjahr 46 Forschungsprojekte. Der Klimaschutz und insbesondere die Energieeffizienz von Gebäuden sowie die Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem und lebenswertem Wohnraum zählen zu den Kernthemen des Forschungsinstituts. Zu seinen zentralen Projekten im Jahr 2022 zählen: Ein vom Land Hessen gefördertes Projekt, wie einkommensschwache Privathaushalte bei hohen Heizkosten zielgenau – an ihrem Einkommen ausgerichtet – entlastet werden können ohne dabei auf Energiesparanreize zu verzichten. Aufgrund institutseigener Modellrechnungen wird ein Verfahren vorgeschlagen, das die staatlichen Ausgaben gegenüber den bisherigen Entlastungskonzepten senken könnte. Weiterhin eine Studie zum derzeitigen Stand der Klimaanpassungspolitik hessischer Kommunen, die zusammen mit der TU Darmstadt durchgeführt wurde. Diese zeigte auf, dass viele hessische Kommunen bereits zahlreiche, verschiedenartige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ergreifen, um langfristig die Lebensqualität ihrer Bürger/-innen zu sichern. Fehlende personelle und finanzielle Ressourcen verlangsamten dieses Vorgehen.

Zudem untersucht ein Projekt zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den hessischen Wohnungsmarkt. Identifiziert wurden etwa deutliche Wanderungsgewinne der ländlichen Landkreise gegenüber den kreisfreien Städten und die vermehrte Nachfrage nach privaten Wohnräumen mit Homeoffice-Möglichkeit und Freisitz.

Im Bereich des Klimaschutzes im Gebäudebereich beteiligte sich das IWU an einem Projekt zu integrierten Versorgungskonzepten für Stadtquartiere mit Synergieeffekten bei Energieeffizienz und Kosten, das von der TU Darmstadt koordiniert wurde. Zudem entwickelte das Institut eine neue Gebäudetypologie für Nichtwohngebäude, die etwa für Szenarioanalysen des Energiebedarfs von Nichtwohngebäuden genutzt werden kann.

Insgesamt konnte ein weiterhin wachsendes Interesse an Forschungsergebnissen zu Instrumenten für Wohnungsmärkte und -politik sowie zu Maßnahmen im Gebäudesektor, die zum Erreichen der Klimaziele und zur Anpassung an den Klimawandel beitragen, verzeichnet werden. Mit seinen Schwerpunkten und Projekten lässt sich das IWU als zukunftsfähige Forschungseinrichtung charakterisieren, die aktiv zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beiträgt.

Vor dem Hintergrund der Diskussionen um Klimawandel, Wohnungsmarktsituation, höhere Energieeffizienz im Gebäudebereich, Alternativen zu fossilen Energieträgern usw. sind die zentralen Forschungsthemen des IWU aktuell und auf längere Sicht von sehr hoher Relevanz.

Die Finanzierung des Instituts erfolgt zu einem großen Teil durch Zuschüsse der Gesellschafterinnen (Land Hessen, Wissenschaftsstadt Darmstadt). Außerdem stehen der Gesellschaft zur Finanzierung auch eigene Mittel zur Verfügung, die aus eingeworbenen Auftrags- und Antragsforschungsprojekten vereinnahmt werden.

Sinkende Fördermittel der öffentlichen Hand sowohl in der Grundförderung des Instituts als auch für Forschungsprojekte bzw. sinkende Förderquoten im Drittmittelbereich stellen ein latentes Risiko für die Gesellschaft dar. Der weit überwiegende Teil der Aufträge kommt aus dem öffentlichen Bereich, hier steht der Bund als Auftraggeber derzeit an erster Stelle. Die gesetzlich geforderte Konsolidierung der öffentlichen Haushalte kann das IWU mit einem Rückgang öffentlicher Forschungsaufträge treffen. Das Institut steht daher voraussichtlich 2023 vor einem herausfordernden Jahr.

Nachhaltigkeit stellt ein zentrales Motiv für die Forschung am IWU dar. Es verbindet Themen aus den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung sowie Energieeffizienz und Klimaschutz und möchte so einen Beitrag für eine nachhaltige Gesellschaft leisten. Dieser Anspruch verdeutlicht sich auch im IWU-Gebäude. Das 1962 erbaute Bürohaus wurde auf Wunsch und mit wissenschaftlicher Unterstützung des Instituts vom Vermieter auf Passivhausstandard renoviert, der Energiebedarf liegt um etwa ein Drittel unter dem für Neubauten geforderten Wert lt. EnEV 2009. Im Jahr 2022 wurden weitere Einsparmaßnahmen umgesetzt. Dadurch konnte der Heizwärmeverbrauch gegenüber dem Schnitt der Jahre 2019 bis 2021 um 21.170 kWh bzw. 31 % reduziert werden. Die erst in der zweiten Jahreshälfte umgesetzten Stromsparmaßnahmen führten zu einer entsprechenden Stromeinsparung von 2.358 kWh bzw. 7%.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG hat zu keinen Einwendungen geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Darmstädter Beteiligungskodex wird nicht angewendet. Eine Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022 wurde nicht abgegeben.