Geschäftsbericht 2023

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Inhalt

Auf einen Blick **2**
Unternehmensdaten 2
Kennzahlen im Vergleich 3

Der Wohnungsverein **4**
Wohnkonzepte 4
Mieternahe Dienstleistungen 4
Umwelt 5

Lagebericht **6**
Geschäfts- und Rahmenbedingungen 6
Instandhaltung 7
Modernisierung/Neubau 8
Wohnungsbewirtschaftung 10
Grundstückswirtschaft 10
Darstellung der Lage 12
Risikobericht 14
Prognosebericht 15

Bericht des Aufsichtsrates **16**

Jahresabschluss **18**
Handelsbilanz zum 31. Dezember 2023 18
Gewinn- und Verlustrechnung 20
Anhang 21

Organe der Gensossenschaft **26**

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis **30**

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Unternehmensdaten

Rechtsform
Eingetragene Genossenschaft
Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG

Sitz der Genossenschaft
Humpertstraße 6 in 58097 Hagen

Gründung und Eintragung der Genossenschaft
Gründungsjahr 1903
Amtsgericht Hagen, GnR 214

Aufsichtsrat
Joachim Lüdicke, Vorsitzender
Reinhold Stirblies, stv. Vorsitzender
Ingo Bauer
Caroline Feiertag
Renate Klemm
Vanessa Reiff
Sahra Schüler
Reinhold Schürmann
Martin Sendler

Vorstand
Dipl.-Kaufmann Matthias Lüdecke, Vorsitzender – bis 31.12.2023
Sebastian Greese, M.Sc., Vorsitzender – ab 01.01.2024
Petra Schmieta, nebenamtliches Vorstandsmitglied
Petra Suckau, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prüfungsverband
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf

Kennzahlen im Vergleich

		2021	2022	2023
Bestandszahlen				
Wohnungen	WE	6.063	5.966	5.962
öffentlich gefördert	WE	392	392	392
frei finanziert	WE	5.671	5.574	5.570
Gewerbe	WE	82	84	86
Garagen/Stellplätze	WE	2.235	2.224	2.238
Wohn-/Nutzfläche	m²	443.986	437.071	437.540
Grundstücksfläche	m²	689.590	689.590	689.590
Jahresabschlusszahlen				
Anlagevermögen	T €	150.292	147.117	144.794
Geschäftsguthaben	T €	5.846	5.833	5.860
Eigenkapital	T €	80.783	82.276	82.698
Jahresüberschuss	T €	1.375	1.507	393
Bilanzsumme	T €	162.736	163.174	162.285
Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	%	49,6	50,4	51
Eigenkapitalrentabilität	%	1,7	1,8	0,5
Fremdkapitalquote	%	36,0	34,9	32,4
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,5	1,5	0,8
Cash-Flow	T €	5.930	5.521	5.244
Bauleistungen				
Instandhaltung	T €	16.530	15.453	16.697
Modernisierung/Neubau	T €	2.330	1.721	2.063

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Wohnkonzepte

Die fortschreitende und andauernde Öffnung der Wohnungsmärkte sowie die demographische Entwicklung machen es erforderlich, die Wohnungsangebote auf die entsprechenden Zielgruppen und deren zukünftige Entwicklung auszurichten. Drei Zielgruppen sind für eine dauerhafte „soziale Stabilität“ in der Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung.

Junges Wohnen

Die Genossenschaft ist schon seit vielen Jahren für junge Menschen eine sichere Adresse für die „erste“ Wohnung. Das Wohnkonzept richtet sich an Schüler, Studenten und Auszubildende zwischen 18 und 27 Jahren. Die Wohnungen sind speziell auf die Anforderungen dieser Zielgruppe ausgerichtet und werden preiswert angeboten.

Wohnen für Familien

Familien mit geeignetem Wohnraum auszustatten ist eine der zentralen Aufgaben von Wohnungsgenossenschaften. Dem werden wir mit dem Angebot von Wohnungen mit familiengerechtem Wohnumfeld und Infrastruktur oder Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien gerecht. Das Angebot wird durch umfangreiche Dienstleistungen ergänzt.

Wohnen im Alter

Neben barrierefreien und barrierearmen Wohnungen werden besondere Wohnformen wie das betreute Wohnen im Alter angeboten. Zudem wird die Gruppe der Senioren über das Wohnkonzept „Mitten im Leben“ sehr differenziert und umfassend bei allen nachfragerelevanten Faktoren unterstützt. Dazu zählen u.a. Wohnungsanpassungen im Alter oder ein umfangreiches Freizeitprogramm für Mitglieder ab 60 Jahren.

Im Jahr 2012 wurde mit der barrierefreien Umgestaltung der Wohnumfelder an verschiedenen Wohnanlagen begonnen, um sich nicht nur innerhalb des Hauses auf die speziellen Anforderungen älterer Menschen einzustellen und einen entsprechenden Komfort zu bieten.

Mieternahe Dienstleistungen

Für aktuelle und potenzielle Mieter werden Maßnahmen zur Kundenbindung und mieternahe Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ angeboten. Im Wesentlichen sind das:

- Glasfaserbasiertes Kabelnetz mit bis zu 1.000 Mbit/s. TV-Versorgung mit über 120 digitalen Fernsehprogrammen, Telefonie und schnelles Internet kann abonniert werden.
- Angebot von Umzugshilfen
- Servicekarte für alle Mitglieder, mit der bei einer Vielzahl von Geschäften in Hagen rabattiert eingekauft oder besondere Leistungen in Anspruch genommen werden können
- „Mitten im Leben“ – spezielle Angebote für Senioren zur Wohnungsausstattung, Freizeitgestaltung sowie häuslichen Pflege und Dienstleistungen
- Ferienfreizeiten und Freizeitangebote für Kinder unserer Mitglieder und Mieter
- Herausgabe des Mietermagazins „Lieblingsplatz“
- Betrieb von Gästewohnungen und Begegnungsstätten

Umwelt

Eines der wichtigsten politischen Handlungsfelder der Zukunft ist und bleibt die globale Erwärmung. Auch die Wohnungswirtschaft ist aufgefordert, im Rahmen von energetischen Sanierungen und der Nutzung regenerativer Energien den Einsatz von Primärenergien sowie den Ausstoß des Treibhausgases CO_2 zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Der Wohnungsverein Hagen hat bereits sehr frühzeitig mit der Wärmedämmung von Gebäuden begonnen. Nach Abschluss der Restrukturierung der Wohnanlage Knüwenstraße im Jahr 2022 sind mittlerweile ca. 87 % unseres Hausbestandes im Rahmen der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen gebaut oder mit Wärmedämmung ausgestattet worden. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die fortlaufenden Modernisierungen unserer Heizanlagen, den Bau von Blockheizkraftwerken und den Einsatz regenerativer Energien.

Im Jahr 2023 wurden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über 400 kWp aufgebaut, in den Jahren 2024 und 2025 wird die Leistung auf ca. 2 MWp erweitert. In den Liegenschaften soll das im Zeitablauf -sofern die Bundesregierung die Rahmenbedingungen für Mieterstrommodelle praxisgerecht ausgestaltet- zur direkten Stromversorgung unserer Liegenschaften für Heizungs- und Allgemeinstrom, Ladestrom für Elektromobilität sowie Mieterstrom führen. Neben der Vermeidung von CO_2-Emissionen stellen die generierten Einsparungen bei den Energiekosten einen nicht zu unterschätzenden Wettbewerbsfaktor bei der Vermietung von Wohnraum dar.

Auf dem langen Weg zu einem CO_2-neutralen Gebäudebestand kommt den regenerativen Energien eine Schlüsselrolle zu. Die Art der Heizungs- und Warmwasserversorgung muss zukünftig bei jeder energetischen Sanierung auf den Prüfstand gestellt und der Bestand der gasversorgten Heizungen zugunsten CO_2-neutraler Heizsysteme reduziert werden. Als ein zentraler Baustein wird hier die kommunale Wärmeplanung sein, diese muss von der Stadt Hagen bis zum 30.06.2026 entwickelt werden.

Aus der Bewertung des Wohnungsbestandes wird sich ein individueller Klimapfad 2045 ableiten, der alle Bereiche des Unternehmens mit einbeziehen wird. Neben energetischen Modernisierungen müssen die Umstellung der Heizsysteme auf regenerative Energien, eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung des Wohnumfelds, der sparsame Umgang mit Ressourcen sowie die Elektromobilität Schwerpunkte von Quartiersentwicklungen sein. Im Zeitablauf muss letztlich der gesamte Geschäftsbetrieb auf Energie-Effizienz und CO_2-Einsparung ausgerichtet werden.

Im Jahr 2023 wurde eine Wohnanlage mit 36 Wohnungen und einer Wohnfläche von 2.350 m² umfassend energetisch saniert. In 2024 wird unser energetisches Sanierungsprogramm wieder wie gewohnt in 2 Liegenschaften mit 96 Wohnungen fortgeführt. Das Wohnumfeld wird jeweils nach der Modernisierung barrierefrei und umweltgerecht gestaltet.

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Real sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union und Russland zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

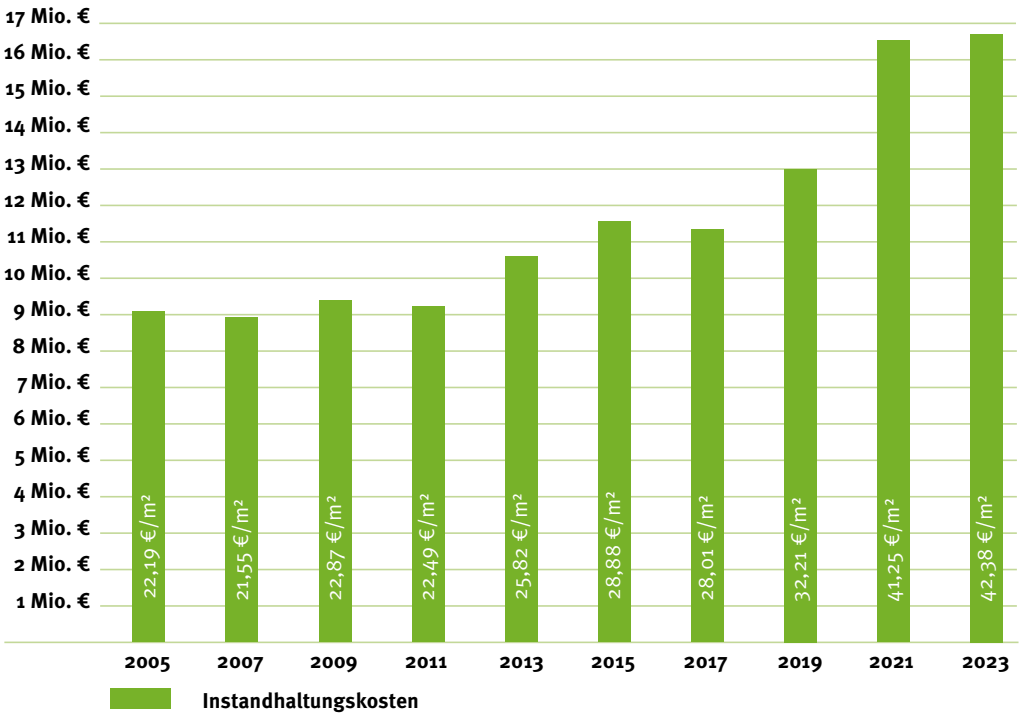
Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %.

Quellen: GdW Arbeitshilfe – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023 / 2024 – Kurzbericht.

Instandhaltung

Die kontinuierliche und umfangreiche Instandhaltung des Hausbestandes sichert die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2023 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 16.697.200,00 € angefallen. Dies entspricht 42,38 € je m² Wohnfläche.



Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 sieht Instandhaltungsausgaben in Höhe von 16.153.500,00 € vor. Darin enthalten sind u. a. Kosten in Höhe von 2.533.000,00 € für Großinstandhaltungen und modernisierungsbedingte Instandhaltung, 249.000,00 € für die barrierefreie Umgestaltung von Wohnumfeldern, 528.000,00 € für die Erneuerung von haustechnischen Anlagen sowie 4.655.000,00 € für geplante Instandhaltungsmaßnahmen an diversen Liegenschaften.

Daneben sind für den Einbau von Innentüren, Gussasphalt und Gasetagenheizungen sowie für die Erneuerung von Elektroinstallationen und Modernisierung bzw. altersgerechten Umbau von Bädern 3.000.000,00 € kalkuliert.

Zur Instandhaltung und Verschönerung unseres Hausbestandes hat auch die Vertreterversammlung mit ihren Beschlüssen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten, einen erheblichen Beitrag geleistet. Von 2004 bis 2012 wurde die Dividende für den Einbau von Sicherheitstechnik im Hausbestand eingesetzt. Ab 2013 wird die Dividende in die barrierefreie Umgestaltung der Wohnumfelder investiert, um die Quartiere im Zeitablauf an die demographische Entwicklung anzupassen.

Wir danken allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Handeln im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens.

Modernisierung/Neubau

Die Modernisierung des Häuserbestandes hat sich im Geschäftsjahr 2023 auf folgende Maßnahme konzentriert:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
Am Bügel 13	**36**	**2.390.000,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung der Balkone		
Erneuerung des Aufzugs		

Von den Gesamtkosten in Höhe von 2.390.000,00 € sind 1.825.000,00 € in den Instandhaltungskosten 2023 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 565.000,00 €.

Des Weiteren wurde in 2023 im Stadtteil Boele eine Garagenanlage mit 19 Garagen und 10 PKW-Stellplätzen neu errichtet. Die Herstellungskosten liegen bei 597.000,00 €. An gleicher Stelle wurde der vorhandene alte Garagenhof abgerissen.

Modernisierung und barrierefreie Wohnumfeldgestaltung aus dem Jahr 2021: Knüwenstraße 68, Riegerbusch 134

Für das Jahr 2024 sind folgende Modernisierungen geplant:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
Am Bügel 11	**36**	**2.950.000,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung der Balkone		
Erneuerung des Aufzugs		
Schlössersbusch 22 – 26	**60**	**2.300.000,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Sanierung der Balkone		
Gesamtkosten	**96**	**5.250.000,00**

Von den Kosten in Höhe von 5.250.000,00 € sind 4.550.000,00 € in den Instandhaltungskosten 2024 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 700.000,00 €.

Modernisierung Riegerbusch 134 aus dem Jahr 2021

Wohnungsbewirtschaftung

Der bewirtschaftete Bestand stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2023
Wohnungen	5.966	5.962
davon öffentlich gefördert	392	392
Gewerbe	84	86
Garagen	1.638	1.638
Einstellplätze/Carports	586	600

Bereits im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei nicht mehr marktgerechte Wohnhäuser mit 96 Wohnungen abgerissen. Das vorhandene Grundstück stellt ein bebaubares Reservegrundstück für die Genossenschaft dar. Ein Neubau ist z. Z. wegen der insgesamt schlechten Rahmenbedingungen und sehr hohen Baupreise nicht umsetzbar.

Die niedrigen Zinsniveaus der vergangenen Jahre sind aktiv zur vorzeitigen Rückzahlung von öffentlichen Fördermitteln genutzt worden. Durch die bereits in den Jahren 1995, 2010, 2013 und 2015 erfolgten Ablösungen laufen bis zum Jahr 2025 alle öffentlich geförderten Wohnungen aus der Bindung aus. Damit wird auch für diese Wohnanlagen zur Erhaltung der dauerhaften Vermietbarkeit eine nachfragegerechte Steuerung und Verbesserung der Belegungsstrukturen gewährleistet.

Die Mieten (netto-kalt) betragen durchschnittlich 5,07 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,89 €). Die Fluktuationsquote betrug im Hausbestand 8,0 % (Vorjahr: 7,8 %) bei 474 Mieterwechseln (Vorjahr: 464).

Die Leerstände konnten aufgrund des insgesamt guten Zustandes unserer Liegenschaften sowie der umfangreichen Maßnahmen zur Kundenbindung und -akquisition auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten werden.

Aufgrund der demographischen und regionalen Entwicklung sind in den letzten Jahren die Wohnungsleerstände in der Stadt Hagen auf einem vergleichsweise hohen Niveau geblieben. Alle langfristigen Prognosen gehen von einer weiteren Verschlechterung der Rahmenbedingungen am Standort aus. Die Aufnahme von Flüchtlingen in den vergangenen Jahren und der anhaltend starke Zuzug von EU-Ausländern werfen zudem schwierige Fragestellungen zur Integration und Steuerung der Sozialstrukturen innerhalb der Quartiere auf.

Quellen: Wohnungsmarktstudie / Handlungskonzept Wohnen (https://www.hagen.de/web/de/fachbereiche/fb_61/fb_61_07/fb_61_0701/wohnen.html)

Grundstückswirtschaft

Im Geschäftsjahr 2023 haben keine An- oder Verkäufe von Immobilien stattgefunden.

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

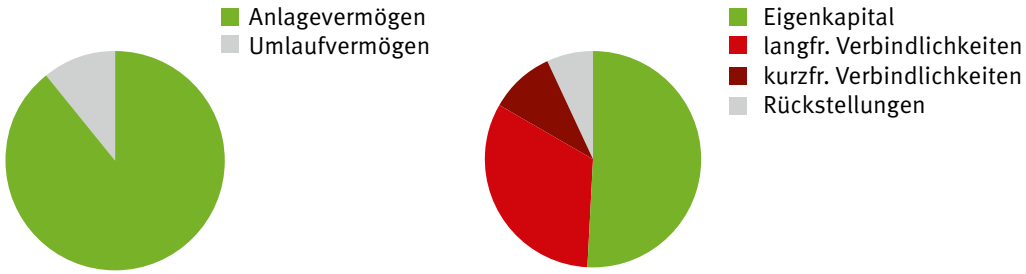
Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

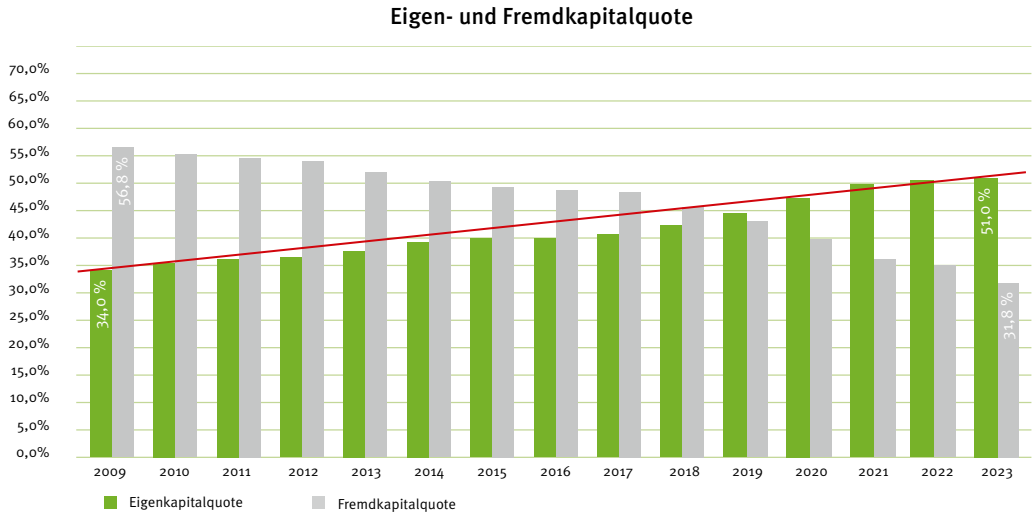
Darstellung der Lage

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und nachfolgend dargestellt:



Vom Gesamtvermögen entfallen 89,2 % auf das Anlagevermögen und 10,8 % auf das Umlaufvermögen. Das Gesamtkapital besteht zu 51,0 % aus Eigenkapital und zu 31,8 % aus langfristigem durch Grundpfandrechte gesichertem Fremdkapital.



Finanzlage

Die Liquiditätslage erlaubte auch im Geschäftsjahr 2023 die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen.

Stichtagsbezogen stehen den kurzfristigen Aktiva in Höhe von 17.474.000,00 € kurzfristige Passiva in Höhe von 17.919.000,00 € gegenüber. Damit ergibt sich eine stichtagsbezogene Unterdeckung in Höhe von 445.000,00 €.

Die geplanten Investitionen können aus den geldrechnungsmäßigen Überschüssen der Geschäftstätigkeit des Jahres 2024 und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.

Ertragslage

	2022 in T€	2023 in T€	Differenz in T€
Umsatzerlöse	35.754	36.058	304
Bestandsveränderungen	– 458	1.446	1.904
Andere aktivierte Eigenleistungen	147	69	– 78
Gesamtleistung	**35.443**	**37.573**	**2.130**
Andere betriebliche Erträge	1.269	756	– 513
Betriebsleistung	**36.712**	**38.329**	**1.617**
Aufwendungen für Betriebsleistung	34.629	38.469	3.840
Betriebsergebnis	**2.083**	**– 140**	**– 2.223**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	23	144	121
Neutrales Ergebnis	– 599	389	988
Jahresüberschuss	**1.507**	**393**	**– 1.114**

Der Jahresüberschuss stammt aus folgenden Quellen:

	2022 in Euro	2023 in Euro	Differenz in Euro
Hausbewirtschaftung	1.750.200,00	– 263.000,00	– 2.013.200,00
sonstiger Geschäftsbereich	– 243.500,00	656.100,00	899.600,00
	1.506.700,00	**393.100,00**	**– 1.113.600,00**

Die Betriebsergebnisverschlechterung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus ungeplanten Instandhaltungsaufwendungen sowie gestiegenen langfristigen Rückstellungen.

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 sind vorab in die satzungsmäßigen Rücklagen 50.000,00 € und in die anderen Ergebnisrücklagen 100.000,00 € eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 243.130,35 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Verbundene Unternehmen

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wurden auch im Jahr 2023 die Geschäfte der 100 %igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, durch das Personal der Genossenschaft abgewickelt. In diesem Zusammenhang wurden für 2023 Leistungen aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 41.590,95 € abgerechnet. Der Jahresüberschuss von 239.323,82 € wurde aufgrund des seit 01.01.2019 gültigen Gewinnabführungsvertrages zwischen der Wohnungsverein Hagen eG und der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH in voller Höhe an die Genossenschaft abgeführt.
Der Gewinnabführungsvertrag ist zur Vermeidung von Steuerzahlungen bei der Tochtergesellschaft geschlossen worden. Er wurde zum 31.12.2023 gekündigt. Es ist geplant, die Gesellschaft zum 01.01.2025 mit der Genossenschaft zu verschmelzen.
Aus steuerlichen Gründen wurde die ursprünglich zum 01.01.2024 geplante Verschmelzung nicht umgesetzt.

Ergänzende Angaben nach § 289 Absatz 2 HGB

Zweigniederlassungen der Genossenschaft oder ein Geschäftsbereich „Forschung und Entwicklung“ bestehen nicht.

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Risikobericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Stadt Hagen sieht sich u.a. aufgrund der Kriegs in der Ukraine wieder vermehrt mit Zuwanderung von Flüchtlingen und weiter anhaltendem Zuzug von EU-Bürgern konfrontiert. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist dadurch in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Prognosen und Gutachten gehen ohne Zuwanderung aus dem Ausland eigentlich von sinkenden Einwohnern am Standort aus und sehen am Wohnungsmarkt einen großen Konsolidierungsbedarf hinsichtlich des Angebots und der Qualität des Wohnungsbestands.

Durch Abbruch von nicht mehr zeitgemäßem Wohnraum und Schrottimmobilien muss einerseits das Angebot reduziert und Wohnquartiere aufgewertet werden. Andererseits sind vielfach umfassende Modernisierungen notwendig, um Immobilien dem aktuellen Standard anzupassen und im Rahmen der nachhaltigen Bewirtschaftung den notwendigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Dass die ambitionierten Klimaziele 2045 im Spannungsfeld zwischen CO_2 – Neutralität von Gebäuden, Handwerkermangel und hohen Baukosten erreicht werden ist allerdings zur Zeit schwer vorstellbar.

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und die rückläufige Wohnungsnachfrage haben sich wie in den vergangenen Jahren nicht spürbar auf die Genossenschaft ausgewirkt. Im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements wurde der Wohnungsbestand weiter sukzessive energetisch modernisiert, wobei die Planungen ab 2023 aufgrund der hohen Baukosten vom Leistungsumfang reduziert werden müssen, um die Mieten in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Zudem werden spezielle Wohnformen wie betreutes Wohnen für Mitglieder in Bestandsimmobilien angeboten, da freifinanzierte Neubauten aufgrund der hohen Baukosten und der damit verbundenen hohen Eingangsmieten von mittlerweile deutlich über 10 €/m² am Standort nicht umsetzbar sind. Nicht mehr marktgerechter Wohnraum wird durch Abriss vom Markt genommen.

Durch den guten Zustand des Wohnungsbestandes, fairen Mieten und einem umfassenden Angebot an Dienstleistungen für die Mitglieder der Genossenschaft wird die starke Markt- und Wettbewerbsposition trotz verschlechterter Standortbedingungen nicht zu einem signifikanten Anstieg der Fluktuation oder der Leerstände führen. In den Stadtteilen bestehen allerdings die Herausforderungen darin, die hohe Quote an Ausländern mit den vielschichtigen ethnischen Gruppen in die Wohnquartiere zu integrieren und das Entstehen sozialer Brennpunkte zu verhindern.

Die Corona-Pandemie hat abgesehen von zwischenzeitlich leicht gestiegenen Mietrückständen keinen negativen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft gehabt.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die strategische Grundausrichtung der Genossenschaft richtet sich nach wie vor an den langfristigen Marktentwicklungen aus mit der Folge, dass neben der klassischen Modernisierung über den Verkauf und den „Rückbau“ von Liegenschaften nachgedacht werden muss, sofern durch Modernisierungsmaßnahmen eine langfristige Vermietbarkeit nicht erreicht werden kann oder eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. Dazu bildet ein seit 2004 aktiv betriebenes Portfoliomanagement die Grundlage, das im Zeitablauf den geänderten Rahmenbedingungen angepasst wird und die Schwerpunkte bei energetischer Modernisierung und Konsolidierung durch Abriss bei vereinzelten Verkäufen setzt.

Durch die gezielte Steuerung des Immobilienportfolios aus Sicht der Nachfrager und unter Berücksichtigung der speziellen regionalen und demographischen Entwicklungstendenzen nutzt das Unternehmen bereits in einer frühen Marktphase mit modernisierungs- und zielgruppenorientier-

ten Vermarktungsstrategien sowie einer stetigen Entwicklung und Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen die Chancen der zukünftigen Entwicklung.

Der Ankauf von Erbbaugrundstücken in den Jahren 2008 bis 2013 sowie die Ablösung aller öffentlichen Mittel in den Geschäftsjahren 2010 bis 2015 verbessert zudem die nachfragegerechte Steuerung des Wohnungsbestandes und deren Belegungsstrukturen.

Die zunehmende Digitalisierung bietet die Chance, die Geschäftsbeziehung und das Angebot für unsere Kunden zu verbessern und eine erhöhte Bindung an die Genossenschaft zu erreichen. Dazu wird eine digitale Agenda in den nächsten Jahren sukzessive umgesetzt.

Finanzinstrumente

Von Termin-, Options- und Swapgeschäften oder ähnlichen risikobehafteten Finanzinstrumenten wurde kein Gebrauch gemacht. Durch diese konservative Finanzierungsstruktur sowie ein stetiges und aktives Management des Kreditportfolios sind im Kreditportfolio des Unternehmens keine besonderen Risiken erkennbar.

Prognosebericht

Die strategische Unternehmensausrichtung und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass sich regionale und demographische Entwicklungen nur abgemildert auf das Unternehmen auswirken. Dazu beitragen werden einerseits der gute bauliche Zustand und die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes, wobei die hohen Baukosten eine Anpassung des Leistungsumfangs bei Modernisierungen erforderlich machen. Neubauten sind bei den sehr hohen und volatilen Kosten bei stark eingeschränkter Förderung vermutlich auf absehbare Zeit nicht umsetzbar.

In Fokus der Genossenschaft wird weiterhin die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes stehen sowie die Betreuung der Mitglieder durch eine enge Kundenbeziehung und nachfragegerechte Angebote rund um das Wohnen. Damit wird langfristig die Marktposition der Genossenschaft gesichert.

Für das nächste Jahr wird ein Jahresüberschuss von 724.000 € erwartet. Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach dem 31.12.2023 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind nicht zu erkennen.

58097 Hagen, 14. März 2024

Der Vorstand

Greese Schmieta Suckau

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in acht Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus sind die Ausschüsse des Aufsichtsrates ihren satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Die ordentliche Vertreterversammlung hat am 31. Mai 2023 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2022, dem Lagebericht 2022 sowie dem Prüfungsbericht 2022 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde in dieser Vertreterversammlung wiederum beschlossen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten und die so zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel für die barrierefreie Umgestaltung der Wohnumfelder zu verwenden. Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle allen Vertretern, insbesondere aber auch allen Mitgliedern für ihr großes Verständnis für dieses Anliegen.

Turnusmäßig sind mit der Vertreterversammlung am 31.05.2023 die Damen Renate Klemm und Sahra Schüler sowie Herr Reinhold Schürmann ausgeschieden.

Die Vertreterversammlung hat die Damen Renate Klemm und Sahra Schüler sowie Herrn Reinhold Schürmann für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Mit der im Mai 2024 geplanten Vertreterversammlung scheiden turnusmäßig die Herren Joachim Lüdicke und Ingo Bauer aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2023 einschließlich Anhang und der Lagebericht 2023 werden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf geprüft. Das Prüfungsergebnis ist regelmäßig Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand, bei der der Jahresabschluss und die Lage der Genossenschaft zusammen mit dem Prüfer eingehend erörtert werden.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 mit Anhang sowie den Lagebericht 2023 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 243.130,35 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen" einzustellen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen, und dankt ihm und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

58097 Hagen, 14. März 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Joachim Lüdicke

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2023

Wohnungsverein Hagen eG, 58097 Hagen, GnR 214 beim Amtsgericht Hagen

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.090,51	14.007,51
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.825.607,48	138.765.608,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.466.981,87	4.775.957,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	256.590,73
Technische Anlagen und Maschinen	1.274.852,00	604.665,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.506,51	217.045,00
	142.312.538,59	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	2.480.835,53
Sonstige Ausleihungen	0,00	2.150,00
	2.480.835,53	
Anlagevermögen insgesamt	144.794.464,63	147.116.860,42
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	11.486.000,00	10.040.000,00
Andere Vorräte	87.435,46	77.282,22
	11.573.435,46	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	105.563,40	108.649,46
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.505,30	298.171,71
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	281.095,68	255.260,86
Sonstige Vermögensgegenstände	1.080.166,10	1.503.716,76
	1.515.330,48	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.373.789,69	3.736.133,54
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.084,01	37.508,89
BILANZSUMME	**162.285.104,27**	**163.173.583,86**

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	241.832,00	248.081,00
der verbleibenden Mitglieder	5.617.915,00	5.583.713,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	767,00
	5.859.747,00	
rückständige, fällige Einzahlungen: 10.031,00 Euro		(9.971,00)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	8.563.000,00	8.513.000,00
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 50.000,00 Euro		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.388.790,70	10.388.790,70
Andere Ergebnisrücklagen	57.642.108,95	57.285.410,02
davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vorjahr: 256.698,93 Euro		(275.052,13)
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 100.000,00 Euro		(1.050.000,00)
	76.593.899,65	
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	393.130,35	1.506.698,93
Einstellung in Ergebnisrücklagen	– 150.000,00	– 1.250.000,00
	243.130,35	
Eigenkapital insgesamt	82.696.777,00	82.276.460,66
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.912.538,00	9.560.420,00
Sonstige Rückstellungen	1.316.768,54	1.601.462,12
	11.229.306,54	
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.518.865,74	56.966.752,35
Erhaltene Anzahlungen	14.418.268,69	11.299.037,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	299.685,34	255.279,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.009.689,36	1.129.514,72
Sonstige Verbindlichkeiten	112.511,60	84.657,11
davon aus Steuern: 67.180,27 Euro		(40.989,99)
	68.359.020,73	
BILANZSUMME	**162.285.104,27**	**163.173.583,86**

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Wohnungsverein Hagen eG, 58097 Hagen, GnR 214 beim Amtsgericht Hagen

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	35.606.114,94	35.213.129,46
aus Betreuungstätigkeit	1.457,03	1.354,82
aus anderen Lieferungen und Leistungen	450.711,11	539.970,38
	36.058.283,08	
Erhöhung/Verminderung (–) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.446.000,00	– 458.384,74
Andere aktivierte Eigenleistungen	69.247,92	146.572,42
Sonstige betriebliche Erträge	1.201.510,51	1.446.022,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.440.165,50	24.507.741,86
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	283.473,60	124.797,59
	27.723.639,10	
Rohergebnis	11.051.402,41	12.256.125,37
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	2.748.146,59	2.600.825,82
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.190.115,18	754.989,73
davon für Altersversorgung: 723.507,06 Euro		(299.394,68)
	3.938.261,77	
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.731.137,94	4.670.395,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.225.767,83	1.824.213,12
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	239.323,82	198.271,96
davon aus verbundenen Unternehmen: 239.323,82 Euro		(198.271,96)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.395,51	138,72
	312.719,33	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.075.823,85	1.096.223,00
davon aus Aufzinsung: 168.822,00 Euro		(174.587,00)
Ergebnis nach Steuern	393.130,35	1.507.889,24
Sonstige Steuern	0,00	1.190,31
Jahresüberschuss	393.130,35	1.506.698,93
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	150.000,00	1.250.000,00
BILANZGEWINN	**243.130,35**	**256.698,93**

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Wohnungsverein Hagen eG. Sie hat ihren Sitz in 58097 Hagen und ist im Genossenschaftsregister 214 beim Amtsgericht 58097 Hagen eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Bei Neubaumaßnahmen und bei aktivierten Modernisierungen wurden die eigenen Verwaltungs- und Architektenleistungen in die Herstellungskosten einbezogen. Von der Möglichkeit, Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten einzubeziehen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die planmäßigen Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände, der Betriebs- und Geschäftsausstattung und der technischen Anlagen und Maschinen wurden entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauer nach der linearen Methode zeitanteilig berechnet.

Die Wohngebäude sowie die Geschäfts- und anderen Bauten werden mit festen Abschreibungssätzen bezogen auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten planmäßig abgeschrieben. Nachträglich angefallene Herstellungskosten erhöhen dementsprechend ganzjährig die Berechnungsbasis.

Rauchwarnmelder werden entsprechend der Vertragslaufzeit planmäßig gemäß der 10-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Angewandte Abschreibungssätze bzw. Nutzungsdauern:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
Wohnbauten	1,5 Prozent
Geschäfts- und andere Bauten	4,0 Prozent
Technische Anlagen und Maschinen	10 – 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 23 Jahre

Davon abweichend wird nach Restnutzungsdauer ein Einkaufszentrum bis 2040 abgeschrieben.

Zwei Heizwerke werden nach Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2027 und 2032 abgeschrieben.

Vollmodernisierte Objekte werden – beginnend mit dem Modernisierungsjahr – nach Restnutzungsdauer max. 50 Jahre abgeschrieben. Angekaufte Liegenschaften werden mit einer Nutzungsdauer von 28 bis 40 Jahren – beginnend mit dem Anschaffungsjahr – abgeschrieben. Bei wirtschaftlichem oder technischem Objektverbrauch erfolgt eine Abschreibung auf Basis der jeweils kürzeren Restnutzungsdauer.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2023 angeschafft wurden, wurden bis zu einem Betrag von 800,00 € in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen erfolgte der Ansatz zu den Anschaffungskosten bzw. Nominalwerten.

Vorräte

Die unfertigen Leistungen betreffen die mit Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Heiz- und andere Betriebskosten. Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten. Den Ausfällen für leerstehende Wohnungen, Belastungen durch die CO_2-Bepreisung und die Eigennutzung ist durch einen Abschlag Rechnung getragen.

Die anderen Vorräte sind zu Einstandspreisen bewertet. Die Bewertung der Brennstoffvorräte (Pellets) erfolgte nach dem FIFO-Verfahren.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit Ihren Nominalwerten bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Für zweifelhafte Forderungen wurde eine Pauschalwertberichtigung entsprechend dem erkennbaren Risiko gebildet und aktivisch abgesetzt.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,83 % (Vorjahr 1,78 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren auf der Basis der Richttafeln 2018 G nach Heubeck ermittelt worden (Gehaltssteigerungen 2,00 %, Rentensteigerungen 1,00 %).

Zur Abmilderung der Belastung von Altersversorgungsverpflichtungen durch die vergangene Niedrigzinsphase sieht § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB die Verlängerung des Ermittlungszeitraumes für den durchschnittlichen Marktzinssatz von 7 auf 10 Jahre vor. Der sich zum 31.12.2023 hieraus ergebende Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 108.067,00 € (Vorjahr 464.189,00 €).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit Ausnahme der Rückstellung für Dienstjubiläen nicht vorhanden.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB gebildet. Für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung ist im Geschäftsjahr eine Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB i. H. v. 982.400,00 € gebildet worden (Vorjahr: 1.146.000,00 €).

Die Jubiläumsrückstellung wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Betriebsvereinbarung „Jubiläumszuwendung“ (10, 25 und 35 Jahre), der Unternehmenszugehörigkeit, des Alters und eines Rechenzinses von 1,75 % (Vorjahr: 1,44 %) gebildet. Eine Anpassung an das neue Rentenendalter (bis zu 67 Jahre) ist erfolgt. Seit 2018 wird bei der Berechnung der Fluktuationsfaktor gem. Heubeck-Richttafeln 2018 G (Männer / Frauen) berücksichtigt.

Bei der Prozesskostenrückstellung wurden die Prozesskostenrisiken mit bis zu 50 % der erstinstanzlichen Verfahrenskosten berücksichtigt.

Die Rückstellung für „interne Jahresabschlusskosten“ wurde entsprechend des ermittelten Personal- und Sachaufwandes gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

II. Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 (Anlagegitter) dargestellt. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH.

Unfertige Leistungen

Die Position „unfertige Leistungen“ umfasst noch nicht abgerechnete Energiekosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von 2.692.000,00 € (Vorjahr: 1.332.000,00 €) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.794.000,00 € (Vorjahr: 8.708.000,00 €).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit bestehenden Restlaufzeiten (RLZ) von mehr als 1 Jahr sind in nachfolgendem Schema aufgeführt:

Forderungen	RLZ > 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	16.114,31	23.887,67
Gesamtbetrag	**16.114,31**	**23.887,67**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Ansprüche aus dem Gewinnabführungsvertrag in Höhe von 239.323,82 € (Vorjahr: 198.271,96 €), aus „Lieferungen und Leistungen“ aus der Geschäftsbesorgung sowie aus Leistungen des Regiebetriebes in Höhe von 41.771,86 € (Vorjahr: 56.988,90 €) für das Tochterunternehmen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung beinhaltet auch Verpflichtungen, die vor 1987 entstanden sind.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind für unterlassene Instandhaltung sowie Personal- und Verwaltungsaufwendungen gebildet worden.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte sind in Anlage 2 dargestellt. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Von den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen 418.095,00 € auf die Auflösung von Rückstellungen, 546.590,56 € auf Versicherungsentschädigungen, 10.973,09 € auf frühere Geschäftsjahre und auf Buchgewinne 9.929,00 €.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind 58,00 € Buchverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 33.339,46 € Abbruchkosten enthalten.

III. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist zu 100 % am Stammkapital in Höhe von 200.000,00 € (Vorjahr: 200.000,00 €) an der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, Humpertstraße 6, 58097 Hagen, beteiligt.

Die Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, Hagen wies im Geschäftsjahr 2023 ein Eigenkapital von 2.157.839,10 € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,00 € aus.

Seit dem 01.01.2019 besteht zwischen der Wohnungsverein Hagen eG und der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH ein Gewinnabführungsvertrag. Der Gewinnabführungsvertrag wurde fristgerecht zum 31.12.2023 gekündigt.

In der Bilanz nicht ausgewiesene laufende finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Erbbaurechtsverträgen i. H. v. in 2024 fälligen 101.851,70 €, aus Bauverpflichtungen von 6.845.000,00 € sowie aus sonstigen Verpflichtungen i. H. v. 561.539,51 € bis zum jeweiligen Vertragsende.

Es bestehen per 31.12.2023 bei der Aareal Bank AG Essen Treuhandkonten für Mietkautionen mit einem Guthabenbestand i. H. v. 81.345,03 €.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 393.130,35 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 150.000,00 € in die gesetzliche / andere Ergebnisrücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 243.130,35 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Zahl und organisatorische Zuordnung der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer (in Klammern Teilzeitbeschäftigte) betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
kaufm. Mitarbeiter	21,0 (2,0)	19,0 (2,0)
techn. Mitarbeiter	15,0 (1,0)	13,0 (2,0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	6,0 (0,0)	7,0 (0,0)
Gesamt	**42,0 (3,0)**	**39,0 (4,0)**

Außerdem wurden durchschnittlich 4,0 (Vj. 4,0) Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Jahr 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.267	7.237
Zugang an Mitgliedern	454	434
Abgang an Mitgliedern	410	404
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	**7.311**	**7.267**

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 34.201,99 € (Vorjahr: 25.397,86 € Erhöhung) erhöht. Die Haftung ist auf den Pflichtanteil begrenzt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Organe der Genossenschaft

VERTRETERVERSAMMLUNG – gewählt 2020

Wahlbezirk 1
– Altenhagen –
Claudia Adam
Michael Kasiske
Petra Kasiske
Hans-Georg Panzer
Hubert Schmachtel
Christa Wrede
Viktor Yukhno

Wahlbezirk 2
– Fleyer Viertel –
Klaus-Dieter Knöppel
Dajana Schüler

Wahlbezirk 3
– Eppenhausen –
Ute Maria Bethge
Ursula Flach
Manfred Guthmann
Wilhelm Hengst
Karlheinz Irmer
Monika Lekys
Reinhard Lüdicke
Adalbert Ulrich

Wahlbezirk 4
– Emst –
Ralf Bühren
Heike Haße
Martin Philippent
Helmut Sommer
Tanja Welter

Wahlbezirk 5
– Eilpe/Dahl –
Thomas Rüther
Czeslaw Stroka

Wahlbezirk 6
– Remberg –
Heike Göbel
Jürgen Granseuer
Heinz-Werner Hoffmann
Vanessa Konetzka
Hans-Jürgen Marker
Kyra Schüler

Wahlbezirk 7
– Stadtmitte –
Stephanie Kraft
Jürgen Simon

Wahlbezirk 8
– Wehringhausen –
Friedrich Bald
Peter Lang
Michael Rehorst
Barbara Vorwerk

Wahlbezirk 9
– Vorhalle –
Markus Hildebrandt
Silvia Hirsch
Werner Schönke

Wahlbezirk 10
– Böhfeld –
Wolfgang Blokesch
Jennifer Suckau

Wahlbezirk 11
– Knüwenstraße –
Paul Buchwald
Michael Klinger
Georg Macherzynski
Sabine Müller
Detlef Peters

Wahlbezirk 12
– Boele/Kabel –
Britta Gosch
Bernd Homberger
Ralf Steinke
Heinz-Georg Weitzel

Wahlbezirk 13
– Helfe –
Siegfried-Horst Friebe
Michael Froese
Bernhard Kupjetz
Gerhard Nolte
Andreas Schumann

Wahlbezirk 14
– Boelerheide –
Pascal Ebert
Michael Sander
Silvio Vittuozzo

Wahlbezirk 15
– Hohenlimburg –
Stefan Reh

AUFSICHTSRAT

Joachim Lüdicke, Bürokaufmann
– Vorsitzender –

Reinhold Stirblies, Kraftfahrer i. R.
– stv. Vorsitzender –

Ingo Bauer, Kraftfahrer

Caroline Feiertag, Innenarchitektin

Renate Klemm, Immobilienkauffrau i. R.

Vanessa Reiff, Bürokauffrau

Sahra Schüler, Immobilienkauffrau

Reinhold Schürmann, EDV-Organisator i. R.

Martin Sendler, Installateur

VORSTAND

Dipl.-Kaufmann Matthias Lüdecke
– Vorsitzender – bis 31.12.2023

Sebastian Greese, M.Sc.
– Vorsitzender – ab 01.01.2024

Petra Schmieta, Kommunalbeamtin i. R.,
– nebenamtlich –

Petra Suckau, kfm. Angestellte i. R.,
– nebenamtlich –

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Entwicklung des Anlagevermögens

- Anlage 1 -

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2023 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/–) Euro	Zuschreibungen Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**574.160,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	300.147.074,39	1.326.058,13	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.633.202,32	7.444,28	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	983.696,32	729.587,67	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.447.533,48	347.862,07	334.871,36	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	**320.468.097,24**	**2.410.952,15**	**334.871,36**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	2.150,00	0,00	2.150,00	0,00	0,00
	2.482.985,53	**0,00**	**2.150,00**	**0,00**	**0,00**
Gesamtbetrag	**323.525.243,20**	**2.410.952,15**	**337.021,36**	**0,00**	**0,00**

Verbindlichkeitenspiegel

- Anlage 2 -

	31.12.2023 (Vorjahr) Euro	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr) Euro	RLZ über 1 Jahr (Vorjahr) Euro	davon 1–5 Jahre (Vorjahr) Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.518.865,74 (56.966.752,35)	6.004.849,14 (5.123.221,49)	46.514.016,60 (51.843.530,86)	18.072.607,40 (19.204.369,50)	
Erhaltene Anzahlungen	14.418.268,69 (11.299.037,68)	14.418.268,69 (11.299.037,68)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	299.685,34 (255.279,22)	299.685,34 (255.279,22)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.009.689,36 (1.129.514,72)	844.542,78 (996.082,17)	165.146,58 (133.432,55)	165.146,58 (133.432,55)	
Sonstige Verbindlichkeiten	112.511,60 (84.657,11)	83.301,33 (54.827,52)	29.210,27 (29.829,59)	29.210,27 (29.829,59)	
Gesamtbetrag	**68.359.020,73** **(69.735.241,08)**	**21.650.647,28** **(17.728.448,08)**	**46.708.373,45** **(52.006.793,00)**	**18.266.964,25** **(19.367.631,64)**	

* GPR = Grundpfandrecht

	kumulierte Abschreibungen					
31.12.2023 Euro	01.01.2023 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Änderungen in Zusammenhang mit Abgängen Euro	31.12.2023 Euro	Buchwert 31.12.2023 Euro	Buchwert 31.12.2022 Euro
574.160,43	**560.152,92**	**12.917,00**	**0,00**	**573.069,92**	**1.090,51**	**14.007,51**
301.473.132,52	161.381.465,59	4.266.059,45	0,00	165.647.525,04	135.825.607,48	138.765.608,80
17.640.646,60	12.857.244,47	316.420,26	0,00	13.173.664,73	4.466.981,87	4.775.957,85
256.590,73	0,00	0,00	0,00	0,00	256.590,73	256.590,73
1.713.283,99	379.031,32	59.400,67	0,00	438.431,99	1.274.852,00	604.665,00
1.460.524,19	1.230.488,48	76.340,56	334.811,36	972.017,68	488.506,51	217.045,00
322.544.178,03	**175.848.229,86**	**4.718.220,94**	**334.811,36**	**180.231.639,44**	**142.312.538,59**	**144.619.867,38**
2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.480.835,53	2.480.835,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.150,00
2.480.835,53	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.480.835,53**	**2.482.985,53**
325.599.173,99	**176.408.382,78**	**4.731.137,94**	**334.811,36**	**180.804.709,36**	**144.794.464,63**	**147.116.860,42**

	davon über 5 Jahre (Vorjahr) Euro	davon gesichert durch GPR* (Vorjahr) Euro
	28.441.409,20 (32.639.161,36)	52.518.865,74 (56.966.752,35)
	28.441.409,20 **(32.639.161,36)**	**52.518.865,74** **(56.966.752,35)**

58097 Hagen, den 14. März 2024

Der Vorstand

Greese Schmieta Suckau

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Wohnungsverein Hagen eG, Hagen, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 734 Häuser mit 5.962 Wohnungen, 86 gewerblichen Einheiten sowie 2.238 Garagen und Stellplätzen bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 393. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH mit einem Stammkapital von T€ 200.

Der Jahresabschluss der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH zum 31. Dezember 2023 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 3.268 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 239 und ein Eigenkapital von T€ 2.158 aus.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 15. März 2024

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Engbert	Nippa
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

WWW.WOHNUNGSVEREIN.DE

Wohnungsverein Hagen eG
Humpertstraße 6
58097 Hagen
Telefon 0 23 31/98 88-0
www.wohnungsverein.de

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!