

# Geschäftsbericht 2024



Wohnungsverein Hagen

*Mein Lieblingsplatz!*



## Inhalt

<b>Auf einen Blick</b>	<b>2</b>
Unternehmensdaten	2
Kennzahlen im Vergleich	3
<b>Der Wohnungsverein</b>	<b>4</b>
Wohnkonzepte	4
Mieternahe Dienstleistungen	4
Umwelt	5
<b>Lagebericht</b>	<b>7</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Instandhaltung	8
Modernisierung/Neubau	9
Grundstückswirtschaft	10
Wohnungsbewirtschaftung	11
Wohnungsbestand nach Stadtteilen	12
Darstellung der Lage	13
Risikobericht	15
Prognosebericht	16
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>17</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>18</b>
Handelsbilanz zum 31. Dezember 2024	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>26</b>
<b>Anlagen</b>	<b>28</b>
Entwicklung des Anlagevermögens	28
Verbindlichkeitspiegel	28
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</b>	<b>30</b>



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 Sandler

### Vorstand

Sebastian Greese, M.Sc., Vorsitzender

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

		2022	2023	2024
<b>Bestandszahlen</b>				
Wohnungen	WE	5.966	5.962	5.962
öffentlich gefördert	WE	392	392	193
frei finanziert	WE	5.574	5.570	5.769
Gewerbe	WE	84	86	86
Garagen/Stellplätze	WE	2.224	2.238	2.233
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	437.071	437.540	437.542
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	689.590	689.590	689.590
<b>Jahresabschlusszahlen</b>				
Anlagevermögen	T €	147.117	144.794	143.058
Geschäftsguthaben	T €	5.833	5.860	5.889
Eigenkapital	T €	82.276	82.697	83.192
Jahresüberschuss	T €	1.507	393	466
Bilanzsumme	T €	163.174	162.285	160.399
<b>Kennzahlen</b>				
Eigenkapitalquote	%	50,4	51,0	51,9
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	0,5	0,6
Fremdkapitalquote	%	34,9	32,4	30,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,5	0,8	0,8
Cash-Flow	T €	5.521	5.245	5.641
<b>Bauleistungen</b>				
Instandhaltung	T €	15.453	16.697	17.205
Modernisierung/Neubau	T €	1.721	2.063	2.863



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 nachfragerrelevanten 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
- „Mitten im Leben“ – spezielle Angebote für Senioren zur Wohnungsausstattung, Freizeitgestaltung sowie häuslichen Pflege und Dienstleistungen
- Freizeitangebote für Kinder unserer Mitglieder und Mieter
- Mieterfeste und Präsenz bei Veranstaltungen in der Stadt
- Herausgabe des Mietermagazins „Lieblingsplatz“
- Betrieb von Gästewohnungen und Begegnungsstätten



## Umwelt

Die Bedeutung der Ökologie in der Wohnungswirtschaft wächst stetig, da der Gebäudesektor einen erheblichen Einfluss auf den Ressourcenverbrauch und den Klimawandel hat. Die wichtigsten Aspekte sind

- **Energieeffizienz & Klimaschutz**
- **Nachhaltige Baustoffe & Kreislaufwirtschaft**
- **Ressourcenschonung**
- **Biodiversität & Lebensqualität**
- **Sozial-ökologische Verantwortung**

Die Wohnungswirtschaft spielt eine Schlüsselrolle für eine nachhaltige Zukunft. Durch energieeffiziente Gebäude, ökologische Materialien und eine umweltfreundliche Stadtentwicklung können Klimaziele erreicht und die Lebensqualität verbessert werden.

Die Wohnungsverein Hagen eG engagiert sich aktiv im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Bereits über 85 % der Gebäude wurden mit Wärmedämmung ausgestattet, was zu einer signifikanten Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und einer Senkung der Heizkosten für die Mieter geführt hat. Zudem wurden moderne Blockheizkraftwerke installiert, die gleichzeitig Wärme und Strom erzeugen und somit die Energieeffizienz weiter steigern. Auch die Umstellung auf Elektromobilität wird vorangetrieben: Es wurden bereits entsprechende Stromanschlüsse in großen Quartieren eingerichtet, um die Nutzung von E-Fahrzeugen zu unterstützen.

Bis zum Ende des Jahres 2024 wurden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über 1.500 kWp installiert, im Jahr 2025 folgen weitere 1.000 kWp Leistung. In den Liegenschaften soll das im Zeitablauf – sofern die Bundesregierung die Rahmenbedingungen für Mieterstrommodelle praxistgerecht ausgestaltet – zur direkten Stromversorgung unserer Liegenschaften für Heizungs- und Allgmeinstrom, Ladestrom für Elektromobilität sowie Mieterstrom führen. Neben der Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen stellen die generierten Einsparungen bei den Energiekosten einen nicht zu unterschätzenden Wettbewerbsfaktor bei der Vermietung von Wohnraum dar.



**Wohnungsverein Hagen**

*Mein Lieblingsplatz!*



Auf dem langen Weg zu einem CO<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-neutraler Heizsysteme reduziert werden. Ein zentraler Baustein wird hier die kommunale Wärmeplanung sein. Die Stadt Hagen strebt an, die Wärmeplanung bis 2026 abzuschließen und setzt dabei auf eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren sowie die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Ziel ist es, gemeinsam eine nachhaltige und klimafreundliche Wärmeversorgung für die Zukunft zu gestalten.

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 Jahr 2024 wurden zwei Wohnanlagen mit 96 Wohnungen und einer Wohnfläche von 6.235 m<sup>2</sup> umfassend energetisch saniert. Im Jahr 2025 wird unser energetisches Sanierungsprogramm fortgeführt und umfasst zwei Liegenschaften mit insgesamt 112 Wohnungen und einer Wohnfläche von 7.416 m<sup>2</sup>.



## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bereits 2023 war das BIP um 0,3 % gesunken, womit Deutschland zwei aufeinanderfolgende Jahre der Rezession erlebte.<sup>1)</sup>

### Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Entwicklung:

- **Hohe Energiekosten:** Die gestiegenen Energiepreise belasteten sowohl Unternehmen als auch Verbraucher und führten zu erhöhten Produktionskosten sowie eingeschränktem Konsum.
- **Erhöhtes Zinsniveau:** Die straffere Geldpolitik zur Bekämpfung der Inflation führte zu höheren Finanzierungskosten für Unternehmen und Verbraucher, was Investitionen und Konsumausgaben dämpfte.
- **Schwächelnde Exportnachfrage:** Die deutsche Exportwirtschaft sah sich mit zunehmender Konkurrenz auf wichtigen Absatzmärkten konfrontiert, insbesondere in China, was zu einem Rückgang der Ausfuhren um 0,8 % führte.<sup>2)</sup>
- **Unsichere wirtschaftliche Aussichten:** Geopolitische Spannungen und innenpolitische Unsicherheiten, wie der Ausgang der US-Präsidentenwahl und die haushaltspolitischen Diskussionen in Deutschland, erhöhten die Zurückhaltung bei Investitionen und Konsum.

### Branchenspezifische Entwicklungen:

- **Industrie:** Ein Rückgang der Produktion um 3,0 % war vor allem im Maschinenbau und der Automobilindustrie zu verzeichnen. Energieintensive Branchen wie die Chemie- und Metallindustrie kämpften mit hohen Kosten und einer schwachen Nachfrage.
- **Baugewerbe:** Die Wertschöpfung sank um 3,8 %, bedingt durch hohe Baupreise und gestiegene Zinsen, die zu einer geringeren Nachfrage nach Wohnungsbau führten.
- **Dienstleistungssektor:** Im Gegensatz dazu wuchs der Dienstleistungsbereich um 0,8 %, wobei insbesondere konsumnahe Dienstleistungen wie Gastgewerbe und Handel profitierten.

### Ausblick:

Für das Jahr 2025 erwarten Wirtschaftsexperten eine leichte Erholung. Die Bundesregierung prognostiziert ein Wachstum des BIP um 1,1 %, unterstützt durch steigende Reallöhne, eine anziehende Auslandsnachfrage und erhöhte Investitionstätigkeit.<sup>3)</sup>

Allerdings bleiben Risiken wie geopolitische Unsicherheiten und strukturelle Herausforderungen bestehen, die den Aufschwung beeinträchtigen könnten.

Zusammenfassend steht die deutsche Wirtschaft vor der Aufgabe, sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Hindernisse zu überwinden, um nachhaltiges Wachstum zu erzielen.

1) Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-rezession-100.html>

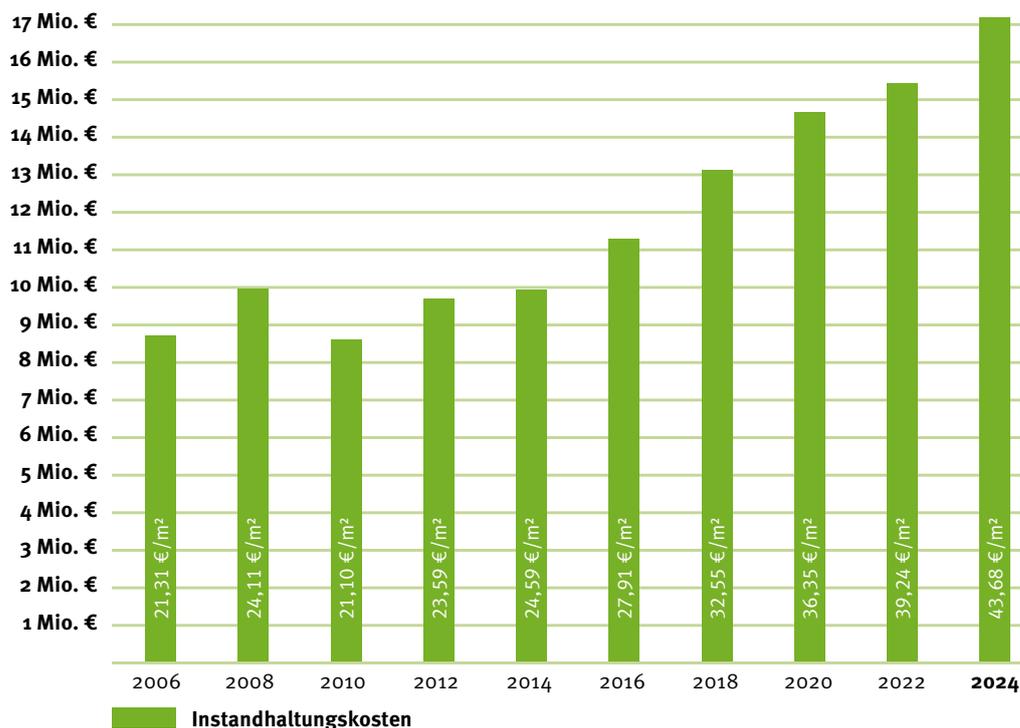
2) Vgl. <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-konjunktur-zahlen-2024-100.html>

3) Vgl. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/herbstprojektion-2024-2261242>



## Instandhaltung

Die kontinuierliche und umfangreiche Instandhaltung des Hausbestandes sichert die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2024 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 17.205.000,00 € angefallen. Dies entspricht 43,68 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 sieht Instandhaltungsausgaben in Höhe von 17.050.000,00 € vor. Darin enthalten sind u. a. Kosten in Höhe von 2.826.000,00 € für Großinstandhaltungen und modernisierungsbedingte Instandhaltung, 800.000,00 € für die barrierefreie Umgestaltung von Wohnumfeldern, 1.654.000,00 € für die Erneuerung von haustechnischen Anlagen sowie 3.360.000,00 € 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 3.500.000,00 € 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 2024 auf folgende Maßnahmen konzentriert:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
<b>Am Bügel 11</b>	<b>36</b>	<b>2.653.000,00</b>
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung der Balkone		
Erneuerung des Aufzugs		
<b>Schlössersbusch 22–26</b>	<b>60</b>	<b>1.833.000,00</b>
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Sanierung der Balkone		
<b>Gesamtkosten</b>	<b>96</b>	<b>4.486.000,00</b>

Von den Gesamtkosten in Höhe von 4.486.000,00 € sind 3.864.338,17 € in den Instandhaltungskosten 2024 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 621.661,83 €.

Zusätzlich wurden für 2.213.060,98 € insgesamt 54 Photovoltaikanlagen im Hausbestand errichtet. Eine Aktivierung erfolgt in voller Höhe.

Modernisierung und barrierefreie Wohnumfeldgestaltung aus dem Jahr 2023: Am Bügel 13, Knüwenstraße





Für das Jahr 2025 sind folgende Modernisierungen geplant:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
<b>Am Bügel 9</b>	<b>36</b>	<b>3.000.000,00</b>
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung der Balkone		
Erneuerung des Aufzugs		
<b>Riegerbusch 160–164</b>	<b>76</b>	<b>4.500.000,00</b>
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Sanierung der Balkone		
Erneuerung der Aufzüge		
<b>Gesamtkosten</b>	<b>112</b>	<b>7.500.000,00</b>

Von den Kosten in Höhe von 7.500.000,00 € sind 2.625.000,00 € in den Instandhaltungskosten 2025 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 4.875.000,00 €.

## Grundstückswirtschaft

Im Geschäftsjahr 2024 wurde mit Wirkung zum 01.01.2025 das Objekt Am Bügel 3 für 1,3 Mio. € erworben. Verkäufe von Immobilien haben nicht stattgefunden.

Sitzecke in der Knüwenstraße



## Wohnungsbewirtschaftung

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

	31.12.2023	31.12.2024
Wohnungen	5.962	5.962
davon öffentlich gefördert	392	193
Gewerbe	86	86
Garagen	1.638	1.632
Einstellplätze/Carports	600	601

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 bisher 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. Das neu erworbene Objekt „Am Bügel 3“ unterliegt noch bis zum 31.12.2033 der öffentlichen Bindung.

Die Mieten (netto-kalt) betragen durchschnittlich 5,35 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 5,07 €). Die Fluktuationsquote betrug im Hausbestand 7,5 % (Vorjahr: 8,0 %) bei 448 Mieterwechseln (Vorjahr: 474).

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.



Wohnungsverein Hagen

*Mein Lieblingsplatz!*



### Wohnungsbestand nach Stadtteilen

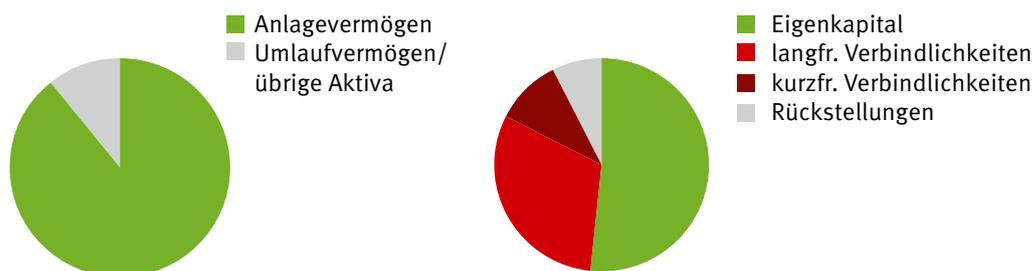




## Darstellung der Lage

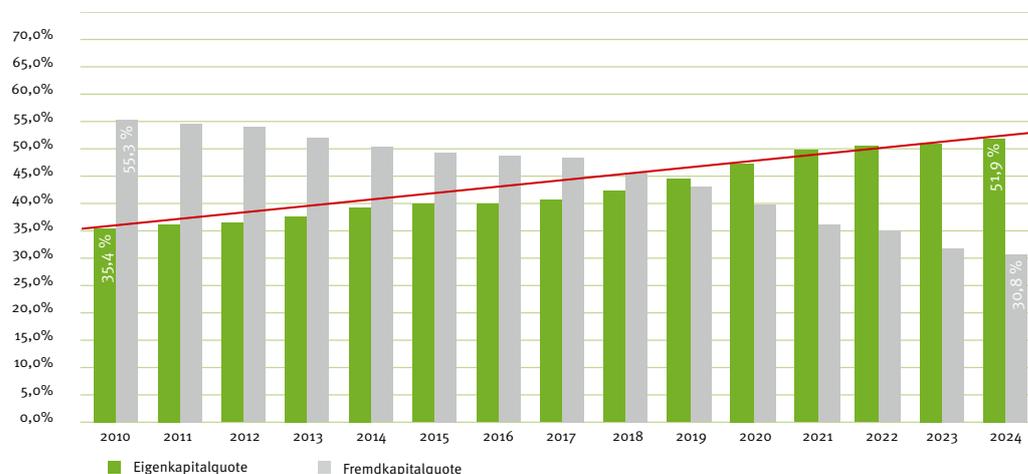
### Vermögenslage

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 einschließlich übrige Aktiva. Das Gesamtkapital besteht zu 51,9 % aus Eigenkapital und zu 30,8 % aus langfristigem durch Grundpfandrechte gesichertem Fremdkapital.

### Eigen- und Fremdkapitalquote



### Finanzlage

Die Liquiditätslage erlaubt auch im Geschäftsjahr 2024 die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen.

Stichtagsbezogen stehen den kurzfristigen Aktiva in Höhe von 17.287.000,00 € kurzfristige Passiva in Höhe von 18.353.000,00 € gegenüber. Damit ergibt sich eine stichtagsbezogene Unterdeckung in Höhe von 1.066.000,00 €.

Die geplanten Investitionen können aus den geldrechnungsmäßigen Überschüssen der Geschäftstätigkeit des Jahres 2025 und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.



## Ertragslage

	2023 in T€	2024 in T€	Differenz in T€
Umsatzerlöse	36.058	38.723	2.665
Bestandsveränderungen	1.446	-301	-1.747
Andere aktivierte Eigenleistungen	69	113	44
<b>Gesamtleistung</b>	<b>37.573</b>	<b>38.535</b>	<b>962</b>
Andere betriebliche Erträge	756	1.065	309
<b>Betriebsleistung</b>	<b>38.329</b>	<b>39.600</b>	<b>1.271</b>
Aufwendungen für Betriebsleistung	38.469	39.214	745
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-140</b>	<b>386</b>	<b>526</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	144	-80	-224
Neutrales Ergebnis	389	160	-229
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>393</b>	<b>466</b>	<b>73</b>

Der Jahresüberschuss stammt aus folgenden Quellen:

	2023 in Euro	2024 in Euro	Differenz in Euro
Hausbewirtschaftung	-263.000,00	398.500,00	661.500,00
sonstiger Geschäftsbereich	656.100,00	67.600,00	-588.500,00
	<b>393.100,00</b>	<b>466.100,00</b>	<b>73.000,00</b>

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 sind vorab in die gesetzlichen Rücklagen 50.000,00 € und in die anderen Ergebnismrücklagen 150.000,00 € eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 266.089,70 € in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ einzustellen.

## Verbundene Unternehmen

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wurden auch im Jahr 2024 die Geschäfte der 100%igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, durch das Personal der Genossenschaft abgewickelt. In diesem Zusammenhang wurden für 2024 Leistungen aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 39.939,46 € abgerechnet.

Der seit dem 01.01.2019 bestehende Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsverein Hagen eG und der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH wurde zum 31.12.2023 gekündigt. Die aus steuerlichen Gründen ursprünglich zum 01.01.2025 geplante Verschmelzung wird bis auf Weiteres nicht umgesetzt. Die Notwendigkeit ist derzeit nicht gegeben und ggf. ergeben sich im weiteren Zeitablauf neue wirtschaftliche Aktivitäten für die Tochtergesellschaft.

## Ergänzende Angaben nach § 289 Absatz 2 HGB

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



## Risikobericht

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnungsverein Hagen eG verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Genossenschaft ist dabei vielfältigen Risiken ausgesetzt, die sich auf die wirtschaftliche Stabilität und zukünftige Entwicklung auswirken können. Die Wohnungswirtschaft ist stark von gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen, Zinspolitik und gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig. Wesentliche Risiken sind das Zinsänderungsrisiko, das durch erhöhte Finanzierungskosten die Rentabilität negativ beeinflussen kann, das Inflationsrisiko, das steigende Bau- und Instandhaltungskosten mit sich bringt, sowie Veränderungen in der Nachfrage durch demographische Entwicklungen und veränderte Wohnbedürfnisse.

Zusätzlich bestehen finanzielle Risiken wie Liquiditätsengpässe durch unvorhersehbare Zahlungsausfälle oder steigende Betriebskosten, Einschränkungen in der Kreditverfügbarkeit, die zukünftige Investitionen erschweren, sowie Mietausfälle aufgrund wirtschaftlicher Krisen oder individueller Zahlungsschwierigkeiten von Mietern. Auch operative Risiken spielen eine Rolle. Verzögerungen oder unvorhergesehene Kostensteigerungen bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen können finanzielle Engpässe verursachen, während der Fachkräftemangel im Handwerks- und Verwaltungsbereich die Effizienz der Genossenschaft beeinflusst. Darüber hinaus können Cyberangriffe oder Systemausfälle Geschäftsprozesse und den Schutz sensibler Daten gefährden.

Rechtliche und regulatorische Risiken ergeben sich durch mögliche Gesetzesänderungen im Mietrecht, in der Baugesetzgebung oder aus der Energiepolitik, die Anpassungen erfordern und finanzielle Belastungen nach sich ziehen können. Schadensersatzansprüche durch Mieter oder Dritte bergen zudem potenzielle Haftungsrisiken. Zur Risikominimierung setzt die Wohnungsverein Hagen eG auf langfristige Finanzierungsstrategien zur Reduktion des Zinsänderungsrisikos, bildet Rücklagen zur Absicherung gegen unerwartete Kosten und diversifiziert ihre Mieterstruktur zur Vermeidung von Klumpenrisiken. Zudem werden moderne IT-Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz sensibler Daten und zur Verhinderung von Cyberangriffen eingesetzt, während durch kontinuierliches Monitoring von Gesetzesänderungen die Einhaltung regulatorischer Vorgaben sichergestellt wird.

Die Wohnungsverein Hagen eG verfolgt eine risikobewusste Unternehmensstrategie und ergreift gezielte Maßnahmen zur Minimierung von finanziellen, operativen und rechtlichen Risiken. Durch vorausschauende Planung und regelmäßige Überprüfung der Risikosituation wird die langfristige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gesichert.

### Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnungsverein Hagen eG verfolgt eine strategische Ausrichtung, die auf eine nachhaltige Entwicklung ihres Wohnungsbestandes und die Förderung enger Kundenbeziehungen abzielt. Durch kontinuierliche Modernisierungen und den Erhalt des guten baulichen Zustands ihrer Immobilien strebt die Genossenschaft an, den Auswirkungen regionaler und demographischer Veränderungen entgegenzuwirken. Allerdings erschweren hohe Baukosten derzeit die Umsetzung von Neubauprojekten, weshalb diese auf absehbare Zeit nicht realisiert werden können. Stattdessen liegt der Fokus auf der Anpassung des Modernisierungsumfangs und der Bereitstellung nachfragegerechter Angebote rund um das Wohnen. Diese Maßnahmen sollen langfristig die Marktposition der Genossenschaft sichern.



Zusätzlich plant die Genossenschaft, das Engagement unter den Mietern stärker zu unterstützen und zu würdigen, um die Gemeinschaft innerhalb der Wohnanlagen zu fördern.

Insgesamt setzt die Genossenschaft auf eine vorausschauende Strategie, die durch frühzeitiges Reagieren auf Marktveränderungen und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes geprägt ist. Diese Herangehensweise soll sicherstellen, dass sich regionale und demographische Entwicklungen nur in abgeschwächter Form auf das Unternehmen auswirken.

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 Wohnungsverein Hagen eG sieht sich gut aufgestellt, um den kommenden Herausforderungen zu begegnen. Durch eine nachhaltige Unternehmensstrategie und Investitionen in Digitalisierung und energetische Maßnahmen bleibt die Genossenschaft ein verlässlicher Partner für ihre Mieter und Mitglieder. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten bestehen zahlreiche Chancen, die die zukünftige Entwicklung des Unternehmens positiv beeinflussen können.

Der Vorstand wird die Entwicklungen weiterhin aufmerksam beobachten und entsprechend Maßnahmen ergreifen, um den langfristigen Erfolg der Genossenschaft zu sichern.

Finanziell steht das Unternehmen auf einer soliden Basis. Für das kommende Jahr wird ein Jahresüberschuss von 600.000,00 € prognostiziert. Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach dem 31.12.2024 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind nicht zu erkennen.

58097 Hagen, 13. März 2025

Der Vorstand

Greese

Schmieta

Suckau



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden. In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in neun 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 29. Mai 2024 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2023, dem Lagebericht 2023 sowie dem Prüfungsbericht 2023 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 29.05.2024 die Herren Joachim Lüdicke und Ingo Bauer ausgeschieden. Die Vertreterversammlung hat die Herren Joachim Lüdicke und Ingo Bauer für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Mit der im Mai 2025 geplanten Vertreterversammlung scheidet turnusmäßig die Herren Reinhold Stirblies und Martin Sandler sowie die Damen Vanessa Reiff und Caroline Feiertag aus dem Aufsichtsrat aus. Für die Damen Vanessa Reiff und Caroline Feiertag sowie Herrn Martin Sandler ist eine Wiederwahl zulässig. Herr Reinhold Stirblies kann aus Altersgründen nicht wiedergewählt werden.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2024 einschließlich Anhang und der Lagebericht 2024 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 2024 mit Anhang sowie den Lagebericht 2024 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 266.089,70 € 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, 13. März 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Joachim Lüdicke

## Handelsbilanz zum 31. Dezember 2024

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

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	28.406,00	1.090,51
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	132.221.129,13	135.825.607,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.151.310,87	4.466.981,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	256.590,73
Technische Anlagen und Maschinen	3.381.045,00	1.274.852,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.079,04	488.506,51
Geleistete Anzahlungen	109.362,98	0,00
	140.548.517,75	
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	2.480.835,53
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>143.057.759,28</b>	<b>144.794.464,63</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	11.185.000,00	11.486.000,00
Andere Vorräte	96.342,76	87.435,46
	11.281.342,76	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	66.728,40	105.563,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.708,62	48.505,30
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.120,37	281.095,68
Sonstige Vermögensgegenstände	1.359.098,82	1.080.166,10
	1.579.656,21	
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.425.724,15	4.373.789,69
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	26.459,85	28.084,01
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>28.317,00</b>	<b>0,00</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.399.259,25</b>	<b>162.285.104,27</b>

## HANDELSBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.531,00	241.832,00
der verbleibenden Mitglieder	5.572.212,00	5.617.915,00
	5.888.743,00	
rückständige, fällige Einzahlungen: 7.970,00 Euro		(10.031,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	8.613.000,00	8.563.000,00
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 50.000,00 Euro		(50.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.388.790,70	10.388.790,70
Andere Ergebnisrücklagen	58.035.239,30	57.642.108,95
davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vorjahr: 243.130,35 Euro		(256.698,93)
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 150.000,00 Euro		(100.000,00)
	77.037.030,00	
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	466.089,70	393.130,35
Einstellung in Ergebnisrücklagen	– 200.000,00	– 150.000,00
	266.089,70	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>83.191.862,70</b>	<b>82.696.777,00</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.325.974,00	9.912.538,00
Sonstige Rückstellungen	1.325.306,22	1.316.768,54
	11.651.280,22	
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.358.945,35	52.518.865,74
Erhaltene Anzahlungen	13.923.828,97	14.418.268,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	500.454,26	299.685,34
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.685.773,62	1.009.689,36
Sonstige Verbindlichkeiten	87.114,13	112.511,60
davon aus Steuern: 43.666,97 Euro		(67.180,27)
	65.556.116,33	
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.399.259,25</b>	<b>162.285.104,27</b>



Wohnungsverein Hagen

*Mein Lieblingsplatz!*



## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2024–31.12.2024

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	38.366.321,43	35.606.114,94
aus Betreuungstätigkeit	1.457,03	1.457,03
aus anderen Lieferungen und Leistungen	355.260,50	450.711,11
	38.723.038,96	
<b>Verminderung (-)/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	- 301.000,00	1.446.000,00
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	112.997,52	69.247,92
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.366.354,78	1.201.510,51
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	28.185.015,91	27.440.165,50
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	307.407,77	283.473,60
	28.492.423,68	
<b>Rohergebnis</b>	<b>11.408.967,58</b>	<b>11.051.402,41</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	2.751.298,46	2.748.146,59
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.088.404,63	1.190.115,18
davon für Altersversorgung: 613.362,58 Euro		(723.507,06)
	3.839.703,09	
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.753.603,45	4.731.137,94
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.408.893,25	1.225.767,83
<b>Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>	0,00	239.323,82
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro		(239.323,82)
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	100.653,11	73.395,51
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.041.331,20	1.075.823,85
davon aus Aufzinsung: 179.598,00 Euro		(168.822,00)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	466.089,70	393.130,35
<b>Jahresüberschuss</b>	466.089,70	393.130,35
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>	200.000,00	150.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>266.089,70</b>	<b>243.130,35</b>



## 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet.

## 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 einzu beziehen, 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 2024 angeschafft wurden, wurden bis zu einem Betrag von 800,00 € in voller Höhe abgeschrieben.

Die geleisteten Anzahlungen beinhalten Kaufnebenkosten für den Ankauf des Wohngebäudes Am Bügel 3, Hagen.

**Finanzanlagen**

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen erfolgte der Ansatz zu den Anschaffungskosten.

**Vorräte**

Die unfertigen Leistungen betreffen die mit Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Heiz- und andere Betriebskosten. Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten. Ausfällen für leerstehende Wohnungen, Belastungen durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung und die Eigennutzung sind 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.

**Aktiver Unterschiedsbeitrag aus der Vermögensverrechnung**

Der Posten Aktiver Unterschiedsbeitrag aus der Vermögensverrechnung beinhaltet das Deckungsvermögen in der Form von Treuhandkonten für die Erfüllung der Insolvenzsicherungspflicht von Altersteilzeit-Wertguthaben gem. § 8a AltZG. Die Rückstellungen für Altersteilzeit als Altersvorsorgeverpflichtung wurde mit dem Deckungsvermögen gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB verrechnet.

**Rückstellungen**

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,90 % (Vorjahr 1,83 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren auf der Basis der Richttafeln 2018 G nach Heubeck ermittelt worden (Gehaltssteigerungen 2,00 %, Rentensteigerungen 1,50 %, Vorjahr 1,00 %).

Der nach § 253 Abs. 6 HGB berechnete Differenzbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellungen auf Grundlage des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten 10 Jahre und der Bewertung auf Basis des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre beläuft sich auf -97.019,00 € (Vorjahr: 108.067,00).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen 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. 825.000,00 € gebildet worden (Vorjahr: 982.400,00 €).

Für die Altersteilzeitverpflichtungen nach dem Blockmodell wurden Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 13.683,00 € gebildet. Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der Betriebsvereinbarung für Altersteilzeit sowie der IDW-Stellungnahme RS HFA 3 i. d. F. 19.06.2013 mit einem Rechnungszinssatz von 1,48 %, einem Gehaltstrend von 2,00 % und biometrischen Annahmen gem. Heubeck Richttafeln 2018 G. Die Rückstellungen wurden mit dem zu verrechnenden Deckungskapital verrechnet.

Die Jubiläumsrückstellung wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Betriebsvereinbarung „Jubiläumszuwendung“ (10, 25 und 35 Jahre), der Unternehmenseigenschaft, des Alters und eines Rechenzinses von 1,97 % (Vorjahr: 1,75 %) 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

Der Posten unfertige Leistungen umfasst noch nicht abgerechnete Energiekosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von 2.821.000,00 € (Vorjahr: 2.692.000,00 €) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.364.000,00 € (Vorjahr: 8.794.000,00 €).

#### 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		22.019,11		16.114,31
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>22.019,11</b>		<b>16.114,31</b>



Wohnungsverein Hagen

*Mein Lieblingsplatz!*



Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Ansprüche aus dem Gewinnabführungsvertrag in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 239.323,82 €), aus „Lieferungen und Leistungen“ aus der Geschäftsbesorgung sowie aus Leistungen des Regiebetriebes in Höhe von 40.120,37 € (Vorjahr: 41.771,86 €) für das Tochterunternehmen.

Im Posten „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 269.640,49 € auf die Auflösung von Rückstellungen, 571.253,71 € auf Versicherungsentschädigungen und 265.506,00 € auf Zuschüsse.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 34.904,02 € Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens 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 2024 ein Eigenkapital von 2.239.412,72 € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 81.573,62 € aus.

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

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen	Euro
Baumaßnahmen	9.056.000,00
Ankauf Wohnobjekt	1.300.000,00
Erbbaurecht	102.476,34
sonstiges	432.821,78
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.891.298,12</b>

<b>Nachtragsbericht</b>	Es bestehen per 31.12.2024 bei der Aareal Bank AG Essen Treuhandkonten für Mietkautionen mit einem Guthabenbestand i. H. v. 80.370,52 €.															
<b>Ergebnisverwendung</b>	<p>Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.</p> <p>Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 466.089,70 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 200.000,00 € in die gesetzliche/ andere Ergebnisrücklage eingestellt.</p> <p>Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 266.089,70 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.</p>															
<b>Zahl und organisatorische Zuordnung der Arbeitnehmer</b>	<p>Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer (in Klammern Teilzeitbeschäftigte) betrug:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #4F7942; color: white;"></th> <th style="background-color: #C6D9C6;">Geschäftsjahr</th> <th style="background-color: #D9D9D9;">Vorjahr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kaufm. Mitarbeiter</td> <td>18,0 (5,0)</td> <td>21,0 (2,0)</td> </tr> <tr> <td>techn. Mitarbeiter</td> <td>15,0 (2,0)</td> <td>15,0 (1,0)</td> </tr> <tr> <td>Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte</td> <td>5,0 (0,0)</td> <td>6,0 (0,0)</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>38,0 (7,0)</b></td> <td><b>42,0 (3,0)</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Außerdem wurden durchschnittlich 4,0 (Vj. 4,0) Auszubildende beschäftigt.</p>		Geschäftsjahr	Vorjahr	kaufm. Mitarbeiter	18,0 (5,0)	21,0 (2,0)	techn. Mitarbeiter	15,0 (2,0)	15,0 (1,0)	Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,0 (0,0)	6,0 (0,0)	<b>Gesamt</b>	<b>38,0 (7,0)</b>	<b>42,0 (3,0)</b>
	Geschäftsjahr	Vorjahr														
kaufm. Mitarbeiter	18,0 (5,0)	21,0 (2,0)														
techn. Mitarbeiter	15,0 (2,0)	15,0 (1,0)														
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,0 (0,0)	6,0 (0,0)														
<b>Gesamt</b>	<b>38,0 (7,0)</b>	<b>42,0 (3,0)</b>														
<b>Mitgliederbewegung im Jahr 2024</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #4F7942; color: white;"></th> <th style="background-color: #C6D9C6;">Geschäftsjahr</th> <th style="background-color: #D9D9D9;">Vorjahr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres</td> <td>7.311</td> <td>7.267</td> </tr> <tr> <td>Zugang an Mitgliedern</td> <td>421</td> <td>454</td> </tr> <tr> <td>Abgang an Mitgliedern</td> <td>487</td> <td>410</td> </tr> <tr> <td><b>Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres</b></td> <td><b>7.245</b></td> <td><b>7.311</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 45.703,00 € (Vorjahr: 34.201,99 € Erhöhung) verringert. Die Haftung ist auf den Pflichtanteil begrenzt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.</p>		Geschäftsjahr	Vorjahr	Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.311	7.267	Zugang an Mitgliedern	421	454	Abgang an Mitgliedern	487	410	<b>Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>7.245</b>	<b>7.311</b>
	Geschäftsjahr	Vorjahr														
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.311	7.267														
Zugang an Mitgliedern	421	454														
Abgang an Mitgliedern	487	410														
<b>Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>7.245</b>	<b>7.311</b>														
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf															



**Wohnungsverein Hagen**

*Mein Lieblingsplatz!*



## 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**

##### – Eppenhäuser –

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 Rütter  
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**

##### – Hilfe –

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**

Sebastian Greese, M.Sc.  
– Vorsitzender –  
Petra Schmieta, Kommunalbeamtin i. R.,  
– nebenamtlich –  
Petra Suckau, kfm. Angestellte i. R.,  
– nebenamtlich –



Wohnungsverein Hagen

*Mein Lieblingsplatz!*

## Entwicklung des Anlagevermögens

- Anlage 1 -

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2024 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	574.160,43	30.278,41	63.351,75	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	301.473.132,52	649.996,15	22.820,88	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.640.646,60	0,00	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	1.713.283,99	2.213.060,98	28.794,33	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.460.524,19	71.924,48	321.347,64	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	109.362,98	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>322.544.178,03</b>	<b>3.044.344,59</b>	<b>372.962,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>325.599.173,99</b>	<b>3.074.623,00</b>	<b>436.314,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel

- Anlage 2 -

	31.12.2024 (Vorjahr) Euro	unter 1 Jahr (Vorjahr) Euro	über 1 Jahr (Vorjahr) Euro	davon 1 bis 5 Jahre (Vorjahr) Euro
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.358.945,35 (52.518.865,74)	4.952.647,82 (6.004.849,14)	44.406.297,53 46.514.016,60
Erhaltene Anzahlungen	13.923.828,97 (14.418.268,69)	13.923.828,97 (14.418.268,69)		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	500.454,26 (299.685,34)	500.454,26 (299.685,34)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.685.773,62 (1.009.689,36)	1.529.636,65 (844.542,78)	156.136,97 (165.146,58)	156.136,97 (165.146,58)
Sonstige Verbindlichkeiten	87.114,13 (112.511,60)	58.804,72 (83.301,33)	28.309,41 (29.210,27)	28.309,41 (29.210,27)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>65.556.116,33</b> <b>(68.359.020,73)</b>	<b>20.965.372,42</b> <b>(21.650.647,28)</b>	<b>44.590.743,91</b> <b>(46.708.373,45)</b>	<b>17.449.361,82</b> <b>(18.266.964,25)</b>

\* GPR = Grundpfandrecht



## 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 2.233 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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss 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. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

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.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 466, der hauptsächlich aus dem Hausbewirtschaftungsbereich resultiert.

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

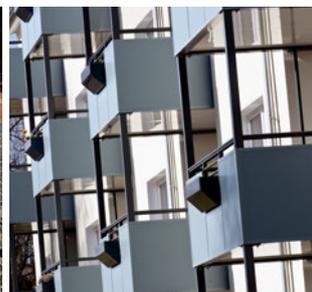
Der Jahresabschluss der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH zum 31. Dezember 2024 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 3.048 einen Jahresüberschuss von T€ 82 und ein Eigenkapital von T€ 2.239 aus.

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, 14. März 2025

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

Barbara Hegeler	Doris Nippa
Wirtschaftsprüferin	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](http://www.wohnungsverein.de)

  
**Wohnungsverein Hagen**  
*Mein Lieblingsplatz!*