



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Geschäftsbericht 2025





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	7
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Instandhaltung	8
Modernisierung/Neubau	9
Grundstückswirtschaft	10
Wohnungsbewirtschaftung	11
Darstellung der Lage	13
Risikobericht	15
Prognosebericht	17
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	18
JAHRESABSCHLUSS	20
Handelsbilanz zum 31. Dezember 2025	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang	23
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	27
ANLAGEN	28
Entwicklung des Anlagevermögens	28
Verbindlichkeitspiegel	28
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS	30





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
Martin Sendler, stv. Vorsitzender
Caroline Feiertag
Heike Haße – ab 26.05.2025
Ingo Bauer
Reinhold Schürmann
Reinhold Stirblies – bis 26.05.2025
Renate Klemm
Sahra Schüler
Vanessa Reiff

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		2023	2024	2025
Bestandszahlen				
Wohnungen	WE	5.962	5.962	6.004
öffentlich gefördert	WE	392	193	236
frei finanziert	WE	5.570	5.769	5.768
Gewerbe	WE	86	86	87
Garagen/Stellplätze	WE	2.238	2.233	2.228
Wohn-/Nutzfläche	m ²	437.540	437.542	439.850
Grundstücksfläche	m ²	689.590	689.590	693.054
Jahresabschlusszahlen				
Anlagevermögen	T€	144.794	143.058	145.538
Geschäftsguthaben	T€	5.860	5.889	5.817
Eigenkapital	T€	82.697	83.192	84.314
Jahresüberschuss	T€	393	466	1.194
Bilanzsumme	T€	162.285	160.399	160.758
Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	%	51,0	51,9	52,5
Eigenkapitalrentabilität	%	0,5	0,6	1,4
Fremdkapitalquote	%	32,4	30,8	30,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	0,8	0,8	1,3
Cash-Flow	T€	5.245	5.641	6.207
Bauleistungen				
Instandhaltung	T€	16.697	17.205	16.490
Modernisierung/Neubau	T€	2.063	2.863	7.562

WOHNKONZEPTE

Die fortschreitende Öffnung der Wohnungsmärkte und die demografische Entwicklung erfordern Wohnangebote, die konsequent auf Zielgruppen und deren zukünftige Bedarfe ausgerichtet sind. Für eine dauerhaft stabile, sozial ausgewogene Mitgliederstruktur stehen dabei drei Zielgruppen im Fokus:

Junges Wohnen

Seit vielen Jahren ist die Genossenschaft für junge Menschen eine verlässliche Adresse für die „erste“ eigene Wohnung. Das Wohnkonzept richtet sich an Schülerinnen und Schüler, Studierende sowie Auszubildende im Alter von 18 bis 27 Jahren. Die Wohnungen sind funktional auf die Anforderungen dieser Zielgruppe zugeschnitten und werden preiswert angeboten.

Wohnen für Familien

Familien mit geeignetem Wohnraum zu versorgen, zählt zu den Kernaufgaben von Wohnungsgenossenschaften. Wir erfüllen diesen Auftrag durch familien-gerechte Wohnungen mit passendem Wohnumfeld und Infrastruktur sowie durch Miet-Einfamilienhäuser, insbesondere für kinderreiche Familien. Ergänzt wird das Angebot durch umfangreiche mieternahe Dienstleistungen.

Wohnen im Alter

Neben barrierefreien und barrierearmen Wohnungen bieten wir besondere Wohnformen wie Betreutes Wohnen an. Darüber hinaus unterstützen wir Seniorinnen und Senioren im Rahmen des Wohnkonzepts „Mitten im Leben“ differenziert und umfassend – u. a. durch Wohnungsanpassungen im Alter sowie ein umfangreiches Freizeitprogramm für Mitglieder ab 60 Jahren.

Bereits seit 2012 gestalten wir zudem Wohnumfelder an verschiedenen Wohnanlagen barrierefrei um, um Komfort und Zugänglichkeit nicht nur in den Gebäuden, sondern auch im direkten Umfeld nachhaltig zu verbessern.

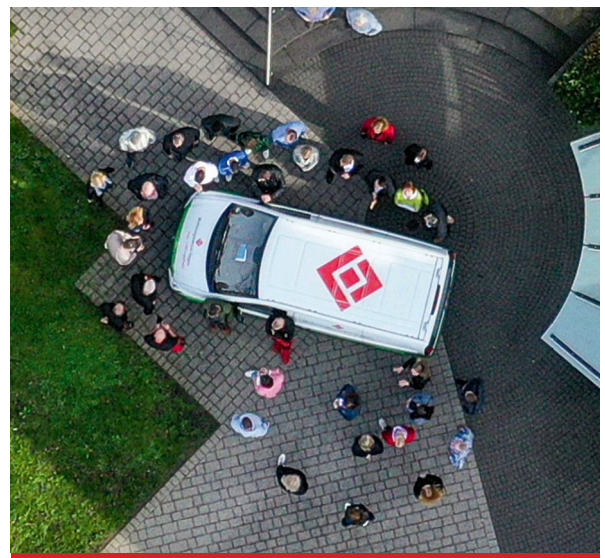


MIETERNAHE DIENSTLEISTUNGEN – MEHRWERT, DER VERBINDET

Wohnen bedeutet für uns mehr als vier Wände. Deshalb ergänzen wir unser Wohnungsangebot durch mieternahe Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern, Gemeinschaft fördern und die Bindung an unsere Genossenschaft stärken. Unser Serviceportfolio umfasst im Wesentlichen:

- ▶ Digitale Infrastruktur: Ein glasfaserbasiertes Kabelnetz mit Bandbreiten bis zu 1.000 Mbit/s ermöglicht leistungsfähiges Internet, Telefonie und TV-Versorgung.
- ▶ Unterstützung beim Wohnungswechsel: Mit Umzugshilfen und begleitenden Angeboten sorgen wir für reibungsärmere Übergänge – insbesondere für Familien und ältere Menschen.
- ▶ „Mitten im Leben“ – Angebote für Seniorinnen und Senioren: Von alltagsnaher Wohnungsausstattung über Freizeitgestaltung bis hin zu häuslicher Pflege und Dienstleistungen unterstützen wir ein selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung.
- ▶ Familienfreundliche Bausteine: Freizeitangebote für Kinder stärken die Gemeinschaft und machen das genossenschaftliche Wohnen erlebbar.
- ▶ Miteinander im Quartier: Mieterfeste und unsere Präsenz bei Stadtteil- und Stadtveranstaltungen schaffen Nähe, Austausch und Identifikation.

- ▶ Kommunikation & Information: Mit dem Mietermagazin „Lieblingsplatz“ und einem digitalen Newsletter informieren wir regelmäßig über Projekte, Menschen und Themen aus Quartier und Genossenschaft.
- ▶ Begegnung ermöglichen: Gästewohnungen und Begegnungsstätten fördern Nachbarschaft, Besuchsmöglichkeiten und soziale Kontakte.



UMWELT & KLIMASCHUTZ

Die Bedeutung ökologischer Verantwortung in der Wohnungswirtschaft wächst stetig. Der Gebäudesektor beeinflusst Ressourcenverbrauch, Energiebedarf und Treibhausgasemissionen in erheblichem Maße – und damit auch die Frage, wie bezahlbares Wohnen und Klimaschutz zusammen gelingen. Für uns ist klar: Nachhaltiges Handeln ist kein Zusatz, sondern Bestandteil zukunftsfähiger Bestands- und Quartiersentwicklung.

Unsere ökologischen Schwerpunkte

- ▶ Energieeffizienz & Klimaschutz
- ▶ Nachhaltige Baustoffe & Kreislaufwirtschaft
- ▶ Ressourcenschonung
- ▶ Biodiversität & Lebensqualität im Quartier
- ▶ Sozial-ökologische Verantwortung

Maßnahmen im Bestand: Fortschritt mit Wirkung

1) Energieeffizienz & Klimaschutz

Die Wohnungsverein Hagen eG engagiert sich aktiv im Klimaschutz. Bereits über 85 % der Gebäude wurden mit Wärmedämmung ausgestattet – mit dem Ziel, CO₂-Emissionen zu reduzieren und Heizkosten für unsere Mieterinnen und Mieter zu senken.

Ergänzend wurden moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) installiert. Sie erzeugen gleichzeitig Wärme und Strom und leisten damit einen Beitrag zur Effizienzsteigerung im Quartier.

2) Elektromobilität & Quartiersinfrastruktur

Auch die Umstellung auf Elektromobilität wird vorangetrieben: In großen Quartieren wurden bereits entsprechende Stromanschlüsse eingerichtet, um die Nutzung von E-Fahrzeugen zu unterstützen.

Photovoltaik & Perspektive Mieterstrom

Bis Ende 2025 wurden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über 2.300 kWp installiert. Im Jahr 2026 folgen weitere 1.000 kWp Leistung.

Im Zeitablauf soll dies – sofern die Bundesregierung die Rahmenbedingungen für Mieterstrommodelle praxisingerecht ausgestaltet – zur direkten Stromversorgung unserer Liegenschaften beitragen, z. B. für:

- ▶ Heizungs- und Allgmeinstrom
- ▶ Ladestrom für Elektromobilität
- ▶ Mieterstrom für Mieterinnen und Mieter

Neben der Vermeidung von CO₂-Emissionen stellen die generierten Einsparungen bei den Energiekosten einen relevanten Wettbewerbsfaktor bei der Vermietung von Wohnraum dar.

Wärmewende: Regenerative Energien als Schlüssel

Auf dem Weg zu einem CO₂-neutralen Gebäudebestand kommt regenerativen Energien eine Schlüsselrolle zu. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung muss künftig bei jeder energetischen Sanierung auf den Prüfstand gestellt werden – mit dem Ziel, den Bestand gasversorgter Heizungen zugunsten CO₂-neutraler Heizsysteme schrittweise zu reduzieren.

Als zentraler Baustein wird hier die kommunale Wärmeplanung wirken. Die Stadt Hagen strebt an, die Wärmeplanung bis Mitte des Jahres abzuschließen und setzt dabei auf 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.



Klimapfad 2045: Der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand

Aus der Bewertung des Wohnungsbestandes wird ein individueller Klimapfad 2045 abgeleitet, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Neben energetischen Modernisierungen sind insbesondere folgende Schwerpunkte für Quartiersentwicklungen entscheidend:

- ▶ Umstellung der Heizsysteme auf regenerative Energien
- ▶ Umwelt- und klimagerechte Gestaltung der Wohnumfelder
- ▶ Ressourcenschonung und Materialwahl (Kreislaufwirtschaft)
- ▶ Ausbau Elektromobilität und zugehörige Infrastruktur

Energetisches Sanierungsprogramm 2025/2026

Im Jahr 2025 wurden zwei Wohnanlagen mit 112 Wohnungen und 7.416 m² Wohnfläche umfassend energetisch saniert. Im Jahr 2026 wird das Programm fortgeführt und umfasst eine Liegenschaft mit 42 Wohnungen und 2.357 m² Wohnfläche. Zusätzlich werden wir unser Verwaltungsgebäude in der Humpertstr. 6 umfassend energetisch sanieren.

AUSBLICK

Nächste Schritte

Ableitung und Fortschreibung des Klimapfads 2045 aus der Bestandsbewertung

- ▶ Einbindung der Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung (Ziel 2026) in Quartiersentscheidungen
- ▶ Fortsetzung/Skalierung PV-Ausbau und Prüfung Direktverbrauch/Mieterstrom je Liegenschaft
- ▶ Weiterentwicklung der Quartiere mit Fokus auf Lebensqualität, Begrünung, Ressourcenschonung



LAGEBERICHT

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft 2025 wieder leicht positiv entwickelt: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 0,2 % (kalenderbereinigt +0,3 %). Wachstumstreiber waren vor allem private und staatliche Konsumausgaben – während Exporte erneut nachgaben und die Investitionsschwäche anhielt.¹

Kennzahlenleiste 2025²

- ▶ **BIP (real):** +0,2 % | kalenderbereinigt: +0,3 %
- ▶ **Privater Konsum:** +1,4 % | Staatskonsum: +1,5 %
- ▶ **Bruttoanlageinvestitionen:** -0,5 %
(davon Bauinvestitionen: -0,9 %, Ausrüstungen: -2,3 %)
- ▶ **Exporte gesamt:** -0,3 % | Importe gesamt: +3,6 %
- ▶ **Bruttowertschöpfung:** Verarbeitendes Gewerbe -1,3 %, Baugewerbe -3,6 %
- ▶ **Inflation (Jahresdurchschnitt):** +2,2 % (Dezember 2025: +1,8 %)
- ▶ **Baupreise Wohngebäude** (Neubau, Nov. 2025 ggü. Nov. 2024): +3,2 %
(u. a. Heizanlagen/Warmwasser +4,4 %)
- ▶ **Finanzierungsumfeld** (Wohnungsbaukredite, Euroraum, Okt. 2025): >10 Jahre Zinsbindung 3,16 % p. a. (gewichteter Indikator 3,31 %)

Einflussfaktoren 2025³

- ▶ **Konsum als Stütze:** Private und staatliche Ausgaben legten spürbar zu – insbesondere in Bereichen wie Gesundheit und Mobilität.
- ▶ **Export-Gegenwind:** Exporte sanken erneut (u. a. durch höhere US-Zölle, Euro-Aufwertung und stärkere Konkurrenz aus China).
- ▶ **Investitionsschwäche:** Insgesamt rückläufige Bruttoanlageinvestitionen; besonders schwach blieben Ausrüstungsinvestitionen und der Wohnungsbau.
- ▶ **Baukosten & Preisentwicklung:** Baupreise für Wohngebäude stiegen weiter; relevante Gewerke für Modernisierung (z. B. Heiz- und Warmwasseranlagen) verteuerten sich zusätzlich.
- ▶ **Finanzierung:** Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite blieb im Jahresverlauf 2025 im Bereich um rund 3 % (je nach Zinsbindung).

Branchenspezifische Entwicklungen 2025¹

- ▶ **Industrie:** Rückgang der Bruttowertschöpfung (-1,3 %); u. a. Automobilindustrie und Maschinenbau mit Einbußen.
- ▶ **Baugewerbe:** Erneut deutlich negativ (-3,6 %); hohe Baupreise bremsten insbesondere Hochbau/Ausbaugewerbe, Insolvenzen nahmen zu.
- ▶ **Dienstleistungen:** Gemischtes Bild; Handel/Verkehr/Gastgewerbe insgesamt positiv (+1,2 %), öffentliche Dienstleister/Erziehung/Gesundheit +1,4 %.

Bedeutung für die Wohnungsverein Hagen eG Strategischer Fokus 2025: Modernisierung & CO₂-Einsparung

Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Baukosten, eines weiterhin anspruchsvollen Finanzierungsumfelds und einer insgesamt nur verhaltenen Konjunktur richtet die Wohnungsverein Hagen eG ihren Schwerpunkt konsequent auf Bestandsmodernisierung, Energieeffizienz und CO₂-Reduktion. Das verbindet ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Vernunft – denn effiziente Gebäude stabilisieren perspektivisch Betriebs- und Heizkosten, erhöhen die Vermietbarkeit und reduzieren Klimarisiken.

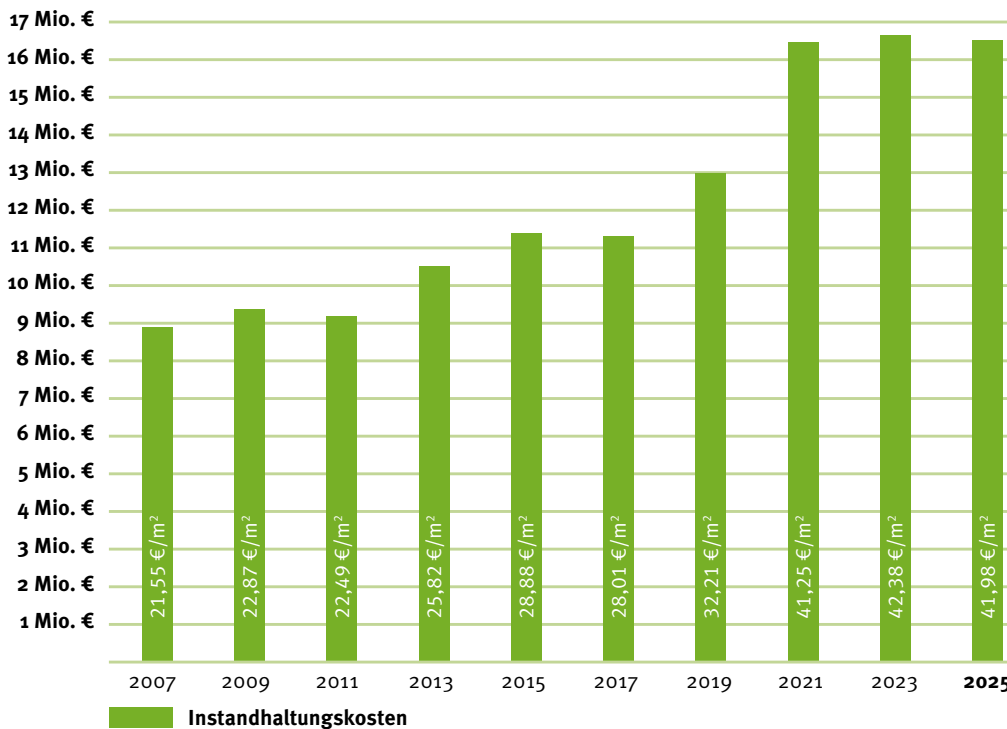
¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html

³ <https://www.bundesbank.de/resource/blob/972582/3e712e1boed2e8fboff8664955fa9069/472B63F073F071307366337C94F8C870/2025-12-03-mfi-zinsstatistik-download.pdf>

INSTANDHALTUNG

Die kontinuierliche und umfangreiche Instandhaltung des Hausbestandes sichert die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2025 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 16.643.000,00€ angefallen. Dies entspricht 41,98€ je m² Wohnfläche.



Zur Instandhaltung und Verschönerung unseres Hausbestandes hat auch die Vertreterversammlung mit ihren Beschlüssen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten, einen erheblichen Beitrag geleistet.

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

MODERNISIERUNG/NEUBAU

Die Modernisierung des Häuserbestandes hat sich im Geschäftsjahr 2025 auf folgende Liegenschaften konzentriert:

LIEGENSCHAFT	WE	Kosten Euro
Am Bügel 9	42	2.820.000,00
Riegerbusch 160 - 164	70	3.186.000,00
Gesamtkosten	112	6.006.000,00

Von den Gesamtkosten in Höhe von 6.006.000,00 € sind 1.992.000,00 € in den Instandhaltungskosten 2025 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 4.014.000,00 €.



Für das Jahr 2026 sind Modernisierungen der Liegenschaften geplant:

LIEGENSCHAFT	WE	Kosten Euro
Am Bügel 7	42	3.500.000,00
Humpertstr. 6 (Verwaltungsgebäude)		3.000.000,00
Gesamtkosten	42	6.500.000,00

Grundstückswirtschaft

Zum 01.01.2025 wurde das Objekt Am Bügel 3 erworben. Verkäufe haben im Geschäftsjahr 2025 nicht stattgefunden.



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

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

	31.12.2024	31.12.2025
Wohnungen	5.962	6.004
davon öffentlich gefördert	193	236
Gewerbe	86	87
Garagen	1.632	1.626
Einstellplätze/Carports	601	602

BESTANDSENTWICKLUNG, VERMIETUNG UND MARKTUMFELD

Abriss und Neubau

Bereits im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei nicht mehr marktgerechte Wohnhäuser mit insgesamt 96 Wohnungen abgerissen. Auf dem Grundstück wird derzeit ein Kindergartenneubau geprüft und mit hoher Wahrscheinlichkeit in den Jahren 2027/2028 umgesetzt.

Öffentliche Förderung und Bindungen

Die niedrigen Zinsniveaus der vergangenen Jahre wurden aktiv genutzt, um öffentliche Fördermittel vorzeitig abzulösen. Durch bereits in den Jahren 1995, 2010, 2013 und 2015 erfolgte Rückzahlungen sind bis zum 31.12.2025 sämtliche bislang öffentlich geförderten Wohnungen aus der Bindung ausgelaufen.

Damit entsteht zusätzliche Flexibilität, um die dauerhafte Vermietbarkeit zu sichern – insbesondere durch eine nachfragegerechte Steuerung und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Belegungs- und Wohnstrukturen in den betroffenen Wohnanlagen.

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

VERMIETUNGSKENNZAHLEN

Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,37 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,35 €/m²).

Fluktuation / Mieterwechsel

Die Fluktuationsquote im Hausbestand lag bei 7,0 % (Vorjahr: 7,5 %) bei 420 Mieterwechseln (Vorjahr: 449).

Leerstand

Die Leerstände konnten – aufgrund des insgesamt guten Zustands unserer Liegenschaften sowie umfangreicher Maßnahmen zur Kundenbindung und -akquisition – weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten werden.

Kennzahlenleiste

- Ø Nettokaltmiete: 5,37 €/m² (Vj. 5,35 €/m²)
- Fluktuationsquote: 7,0 % (Vj. 7,5 %)
- Mieterwechsel: 420 (Vj. 449)
- Leerstand: 0,4 % (Vj. 0,5%)

Marktumfeld Hagen und Quartiersentwicklung

Aufgrund demografischer und regionaler Entwicklungen liegen die Wohnungsleerstände in der Stadt Hagen seit mehreren Jahren auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Langfristige Prognosen deuten auf eine weitere Verschärfung der Standortbedingungen hin.

Zugleich führen Wanderungsbewegungen – darunter die Aufnahme von Schutzsuchenden in den vergangenen Jahren sowie ein anhaltender Zuzug innerhalb Europas – zu erhöhten Anforderungen an Integration, Nachbarschaft und soziale Stabilität. Für Wohnungsunternehmen ergibt sich daraus die Aufgabe, Sozialstrukturen in den Quartieren vorausschauend zu begleiten und durch geeignete Maßnahmen das Miteinander nachhaltig zu stärken.

Was das für uns bedeutet

- ▶ Vermietbarkeit sichern durch zielgruppengerechte Angebote und Modernisierung
- ▶ Quartiere stärken: Kommunikation, Bewirtschaftungstätigkeit, Ansprechbarkeit vor Ort
- ▶ Belegungsstrukturen aktiv begleiten
- ▶ Kooperationen/Angebote zur Nachbarschaft und Integration

Vor diesem Hintergrund bleibt die strategische Priorität klar: Bestand erhalten, modernisieren und zukunftsfähig machen – mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, CO₂-Reduktion und stabile Warmmietenperspektiven.

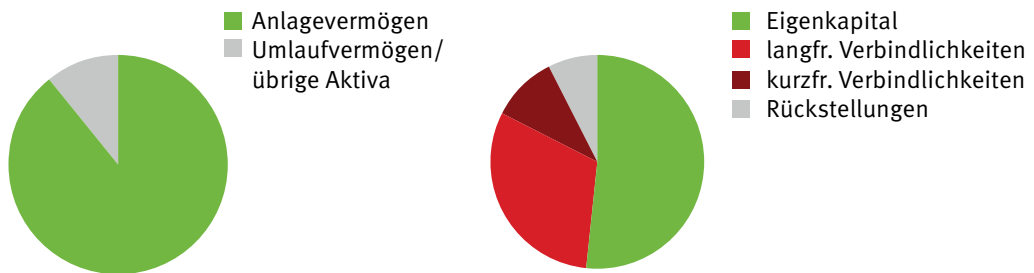
WOHNUNGSBESTAND NACH STADTTEILEN



DARSTELLUNG DER LAGE

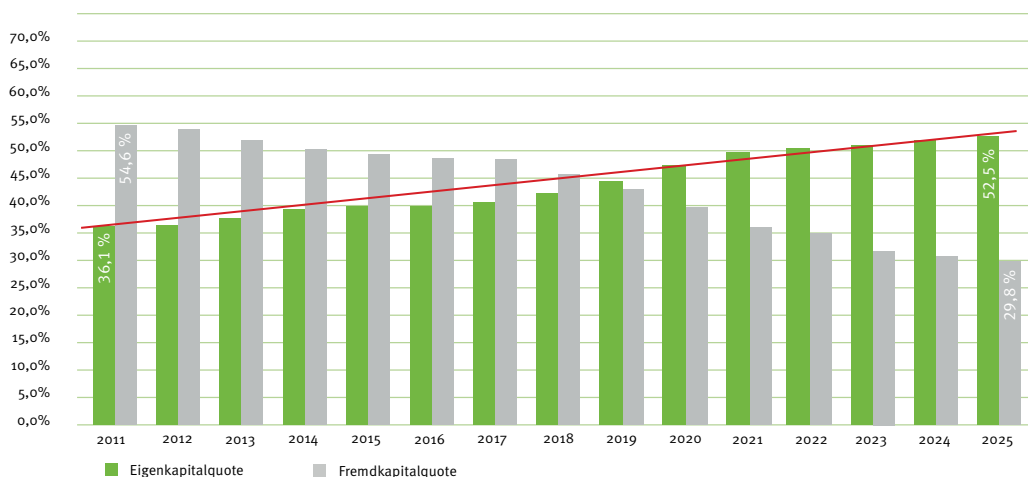
VERMÖGENSLAGE

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



Vom Gesamtvermögen entfallen 90,5 % auf das Anlagevermögen und 9,5 % auf das Umlaufvermögen. Das Gesamtkapital besteht zu 52,5 % aus Eigenkapital und zu 29,8 % aus langfristigen durch Grundpfandrechte gesichertem Fremdkapital.

Eigen- und Fremdkapitalquote



FINANZLAGE UND LIQUIDITÄT

1) Finanzlage

Die Liquiditätslage der Wohnungsvereins Hagen eG war im Geschäftsjahr 2025 geordnet. Die jederzeitige Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen war gewährleistet.

Stichtagsbezogen stehen den kurzfristigen Aktiva in Höhe von 15.201.000,00 € kurzfristige Passiva in Höhe von 17.996.000,00 € gegenüber. Hieraus ergibt sich eine stichtagsbezogene Unterdeckung in Höhe von 2.795.000,00 €.

Diese Unterdeckung stellt eine Momentaufnahme zum Bilanzstichtag dar und wird im Rahmen des laufenden Zahlungsverkehrs sowie durch die regelmäßigen Mittelzuflüsse aus der Geschäftstätigkeit gesteuert.

2) Finanzierungspolitik und Investitionsfähigkeit

Die Finanzierung der geplanten Investitionen im Geschäftsjahr 2026 kann aus den geldrechnungsmäßigen Überschüssen der laufenden Geschäftstätigkeit des Jahres 2026 sowie ergänzend durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt dargestellt werden.

Dabei wird eine vorsichtige Finanzierungspolitik verfolgt, die auf eine ausgewogene Mischung aus Innenfinanzierung und langfristigen Fremdmitteln sowie auf eine angemessene Fristenkongruenz zwischen Investitionen und Finanzierung ausgerichtet ist.

3) Liquiditätsrisiko und Steuerung

Liquiditätsrisiken werden durch eine laufende Liquiditätsplanung und -überwachung sowie durch ein aktives Cash-Management begrenzt. Die Finanzierungsspielräume werden fortlaufend überprüft, um Zahlungsfähigkeit und Investitionsfähigkeit auch bei veränderten Rahmenbedingungen (z. B. Zins- und Kostenentwicklung) sicherzustellen.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit stehen neben den laufenden Mittelzuflüssen aus der Geschäftstätigkeit marktübliche Finanzierungsinstrumente zur Verfügung.

ERTRAGSLAGE	2024 in T€	2025 in T€	Differenz in T€
Umsatzerlöse	38.723	38.964	241
Bestandsveränderungen	-301	141	442
Andere aktivierte Eigenleistungen	113	363	250
Gesamtleistung	38.535	39.468	933
Andere betriebliche Erträge	1.065	1.245	180
Betriebsleistung	39.600	40.713	1.113
Aufwendungen für Betriebsleistung	39.214	39.797	583
Betriebsergebnis	386	916	530
Finanzergebnis	-80	-154	-74
Neutrales Ergebnis	160	432	272
Jahresüberschuss	466	1.194	728

Der Jahresüberschuss stammt aus folgenden Quellen:

	2024 in €	2025 in €	Differenz in €
Bewirtschaftungstätigkeit	398.000,00	734.000,00	336.000,00
sonstiger Geschäftsbereich	68.100,00	460.300,00	392.200,00
Jahresüberschuss	466.100,00	1.194.300,00	728.200,00

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 sind vorab in die gesetzliche Rücklage 120.000,00 € und in die anderen Ergebnisrücklagen 830.000,00 € eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 244.310,02 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Verbundene Unternehmen

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wurden auch im Jahr 2025 die Geschäfte der 100 %igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, durch das Personal der Genossenschaft abgewickelt. In diesem Zusammenhang wurden für 2025 Leistungen aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 42.207,28 € abgerechnet.

Ergänzende Angaben nach § 289 Absatz 2 HGB

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



RISIKOBERICHT

Maßnahmen zur Risikosteuerung

1) Grundsatz der Risikosteuerung / Risikopolitik

Die Genossenschaft verfolgt eine risikobewusste Unternehmenspolitik. Risiken werden nur in dem Umfang eingegangen, wie sie beherrschbar sind und in einem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen für Bestandsentwicklung, Mitglieder und Mieter stehen.

2) Risikofrüherkennung und Monitoring

Zur frühzeitigen Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen werden wesentliche Risikofelder fortlaufend beobachtet und im Rahmen eines strukturierten Risikomonitorings regelmäßig bewertet. Die Ergebnisse fließen in Planung, Investitionssteuerung und laufende Unternehmensführung ein.

3) Risikotragfähigkeit / Risikodeckung

Die Beurteilung der Risikosituation erfolgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft. Für wesentliche Risikofelder werden geeignete Steuerungs- und Absicherungsmaßnahmen vorgehalten; darüber hinaus dienen Rücklagen sowie ein aktives Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement der Risikodeckung.

4) Projekt- und Investitionsrisiken (Modernisierung)

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden durch ein strukturiertes Projektmanagement (Kosten-, Termin- und Qualitätscontrolling) gesteuert. Abweichungen werden frühzeitig identifiziert und durch geeignete Maßnahmen (Priorisierung, Nachsteuerung, Vergabe- und Vertragsmanagement) begrenzt.

5) IT-/Cyber- und Datenschutz

Der Schutz sensibler Daten sowie die Sicherstellung der Betriebsfähigkeit werden durch technische und organisatorische Maßnahmen der IT-Sicherheit, durch regelmäßige Datensicherungen sowie durch Notfall- und Wiederanlaufkonzepte unterstützt. Mitarbeitende werden im Rahmen von Schulungen sensibilisiert.

6) Regulatorik / Compliance

Mögliche Änderungen in relevanten Rechts- und Regulierungsbereichen werden laufend beobachtet. Erforderliche Anpassungen in Prozessen, Verträgen und Bewirtschaftungen werden zeitnah umgesetzt, um die Einhaltung der Vorgaben sicherzustellen.

7) Fortführungsannahme (Going Concern)

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor, die die Fortführung der Unternehmenstätigkeit in Frage stellen. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum gewährleistet und wird durch eine laufende Liquiditätsplanung weiterhin abgesichert.

Chancen (der zukünftigen Entwicklung)

Die strategische Ausrichtung auf nachhaltige Bestandsentwicklung und Kundenbindung stärkt die Marktposition der Genossenschaft. Energetische Modernisierungen und CO₂-Reduktion erhöhen die Zukunftsfähigkeit des Bestands und unterstützen eine stabile Vermietbarkeit. Die digitale Weiterentwicklung eröffnet zusätzlich Potenziale zur Qualitäts- und Effizienzsteigerung in Service und Bewirtschaftung.

Finanzinstrumente

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



PROGNOSEBERICHT

Der Wohnungsverein Hagen eG sieht sich insgesamt gut aufgestellt, um den kommenden Herausforderungen zu begegnen. Mit einer nachhaltig ausgerichteten Unternehmensstrategie, einem konsequenten Fokus auf Bestandsmodernisierung und CO₂-Einsparung sowie dem schrittweisen Ausbau der Digitalisierung bleibt die Genossenschaft ein verlässlicher Partner für ihre Mitglieder und Mieterinnen und Mieter. Trotz weiterhin vorhandener wirtschaftlicher Unsicherheiten bestehen Chancen, die die zukünftige Entwicklung positiv unterstützen können – insbesondere durch Effizienzgewinne, eine stabile Vermietbarkeit und die Stärkung der Quartiere.

Der Vorstand wird die Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen weiterhin eng beobachten und bei Bedarf geeignete strategische Maßnahmen ergreifen, um die langfristige Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft zu sichern.

Ergebnisprognose

Auf Basis der vorliegenden Planungen wird für das kommende Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 987.000,00 € prognostiziert.

Risikoeinschätzung und Gesamtaussage

Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Die zukünftige Entwicklung ist jedoch weiterhin von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt.

Insbesondere bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der geopolitischen Entwicklung des seit dem 28. Februar 2026 bestehenden Nahost-Konflikts, die sich mittelbar auf die Energiepreise sowie die allgemeine Kostenentwicklung und die Zinsen auswirken können.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen erwartet die Genossenschaft keine wesentlichen Abweichungen von der geplanten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

58097 Hagen, 12. März 2026

Der Vorstand

Greese

Schmieta

Suckau



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 vom Vorstand fortlaufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Angelegenheiten 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 fand am 26. Mai 2025 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2024, dem Lagebericht 2024 sowie dem Prüfungsbericht 2024 erforderlichen Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß behandelt und abgewickelt. Auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde erneut beschlossen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten und die dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel für die Umsetzung nachhaltiger Projekte einzusetzen. Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle allen Vertreterinnen und Vertretern, insbesondere aber auch allen Mitgliedern, für ihr großes Verständnis und ihre Unterstützung dieses Anliegens.

Turnusmäßig schieden mit der Vertreterversammlung am 26.05.2025 die Herren Reinhold Stirblies und Martin Sendler sowie die Damen Caroline Feiertag und Vanessa Reiff aus. Herr Stirblies konnte wegen Erreichen der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht wiedergewählt werden.

Die Vertreterversammlung hat die Herren Martin Sendler sowie die Damen Caroline Feiertag und Vanessa Reiff für weitere drei Jahre im Amt bestätigt und Frau Heike Haße als Nachfolgerin für Herrn Stirblies für drei Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit der im Mai 2026 geplanten Vertreterversammlung scheiden die Damen Sahra Schüler und Renate Klemm sowie Herr Reinhold Schürmann aus. Für Herrn Reinhold Schürmann ist eine Wiederwahl zulässig. Frau Renate Klemm kann aus Altersgründen nicht wiedergewählt werden. Frau Sahra Schüler steht für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2025 einschließlich Anhang sowie der Lagebericht 2025 werden durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft. Das Prüfungsergebnis ist regelmäßig Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand, in der Jahresabschluss und Lage der Genossenschaft zusammen mit dem Prüfer eingehend erörtert werden.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 mit Anhang sowie den Lagebericht 2025 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 244.310,02 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen, und dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

58097 Hagen, 12. März 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Joachim Lüdicke



Handelsbilanz zum 31. Dezember 2025

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

AKTIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	26.284,00	28.406,00
Geleistete Anzahlungen	2.142,00	0,00
	28.426,00	28.406,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.364.793,87	132.221.129,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.836.177,89	4.151.310,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	256.590,73
Technische Anlagen und Maschinen	4.964.558,00	3.381.045,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.478,55	429.079,04
Bauvorbereitungskosten	235.513,04	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	109.362,98
	143.029.112,08	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	2.480.835,53
Anlagevermögen insgesamt	145.538.373,61	143.057.759,28
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	11.326.000,00	11.185.000,00
Andere Vorräte	69.099,07	96.342,76
	11.395.099,07	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	52.426,90	66.728,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.763,43	113.708,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.414,15	40.120,37
Sonstige Vermögensgegenstände	1.377.694,18	1.359.098,82
	1.558.298,66	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.234.822,65	4.425.724,15
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.533,97	26.459,85
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	28.317,00
BILANZSUMME	160.758.127,96	160.399.259,25



PASSIVA	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	220.129,00	316.531,00
der verbleibenden Mitglieder	5.596.727,50	5.572.212,00
	5.816.856,50	
rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.854,50 €		(7.970,00)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	8.733.000,00	8.613.000,00
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 120.000,00 €		(50.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.388.790,70	10.388.790,70
Andere Ergebnisrücklagen	59.131.329,00	58.035.239,30
davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vorjahr: 266.089,70 €		(243.130,35)
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 830.000,00 €		(150.000,00)
	78.253.119,70	
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.194.310,02	466.089,70
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-950.000,00	-200.000,00
	244.310,02	
Eigenkapital insgesamt	84.314.286,22	83.191.862,70
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.472.567,00	10.325.974,00
Sonstige Rückstellungen	1.211.355,63	1.325.306,22
	11.683.922,63	
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.684.534,30	49.358.945,35
Erhaltene Anzahlungen	13.728.875,46	13.923.828,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	456.852,03	500.454,26
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.711.304,59	1.685.773,62
Sonstige Verbindlichkeiten	178.352,73	87.114,13
davon aus Steuern: 38.250,29 €		(43.666,97)
	64.759.919,11	
BILANZSUMME	160.758.127,96	160.399.259,25

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. 2025 – 31.12.2025

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
UMSATZERLÖSE		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	38.472.408,89	38.366.321,43
aus Betreuungstätigkeit	1.457,03	1.457,03
aus anderen Lieferungen und Leistungen	490.112,00	355.260,50
	38.963.977,92	
Erhöhung (+)/ Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	141.000,00	-301.000,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	362.765,72	112.997,52
Sonstige betriebliche Erträge	1.793.770,89	1.366.354,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	28.041.796,94	28.185.015,91
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	248.895,00	307.407,77
	28.290.691,94	
ROHERGEBNIS	12.970.822,59	11.408.967,58
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	3.080.216,18	2.751.298,46
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.101.797,19	1.088.404,63
davon für Altersversorgung: 517.312,85 €		(613.362,58)
	4.182.013,37	
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.013.199,03	4.753.603,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.470.646,41	1.408.893,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.270,90	100.653,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.122.113,91	1.041.331,20
davon aus Aufzinsung: 194.282,00 €		(179.598,00)
Ergebnis nach Steuern	1.226.120,77	466.089,70
Sonstige Steuern	31.810,75	0,00
Jahresüberschuss	1.194.310,02	466.089,70
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	950.000,00	200.000,00
BILANZGEWINN	244.310,02	266.089,70



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 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.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die bisher zugrunde gelegte Nutzungsdauer der Blockheizkraftwerke von 20 Jahren auf die nunmehr angesetzte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren angepasst. Diese Änderung der bilanziellen Schätzung führte im Geschäftsjahr zu einer zusätzlichen Abschreibungsbelastung in Höhe von 64.249,75 €.

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 2025 angeschafft wurden, wurden bis zu einem Betrag von 800,00 € in voller Höhe abgeschrieben.

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 CO₂-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 Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung des Vorjahres beinhaltet das Deckungsvermögen in der Form von Treuhandkonten für die Erfüllung der Insolvenzversicherungspflicht von Altersteilzeit-Wertguthaben gem. § 8a AltTZG. 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 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren auf der Basis der Richttafeln 2018 G nach Heubeck ermittelt worden (Gehaltssteigerungen 2,00 %, Vorjahr 2,00 %, Rentensteigerungen 2,00 %, Vorjahr 1,50 %).

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 -223.243,00 € (Vorjahr: -97.019,00).

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. 826.600,00 € gebildet worden (Vorjahr: 825.000,00 €).

Für Altersteilzeitverpflichtungen nach dem Blockmodell wurden Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Der Rückstellungsbetrag betrug im Vorjahr 13.683,00 €. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuführung in Höhe von 80.706,00 €.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Betriebsvereinbarung für Altersteilzeit unter Anwendung der IDW-Stellungnahme RS HFA 3 i. d. F. vom 19.06.2013 sowie unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Der Rechnungszinssatz beträgt 1,88 % (Vorjahr: 1,48 %) bei einem unveränderten Gehaltstrend von 2,00 % p.a.

Das Deckungskapital wurde gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Verpflichtungen verrechnet. Nach Verrechnung verbleibt ein Passivüberhang von 12.389,00 €.

Die Jubiläumsrückstellung wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Betriebsvereinbarung „Jubiläumswendung“ (10, 25 und 35 Jahre), der Unternehmenszugehörigkeit, des Alters und eines Rechenzinses von 2,22 % (Vorjahr: 1,97 %) gebildet. 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 2.784.000,00 € (Vorjahr: 2.821.000,00 €) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.542.000,00 € (Vorjahr: 8.364.000,00 €).

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	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	16.122,83	22.019,11
Gesamtbetrag	16.122,83	22.019,11

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Ansprüche aus „Lieferungen und Leistungen“ aus der Geschäftsbesorgung sowie aus Leistungen des Regiebetriebes in Höhe von 42.414,15 € (Vorjahr: 40.120,37 €) 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 520.419,99 € auf die Auflösung von Rückstellungen, 791.960,92 € auf Versicherungsentschädigungen und 203.973,33 € auf Zuschüsse.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 68.346,45 € 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 2025 ein Eigenkapital von 2.401.712,86 € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 162.300,14 € aus.

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

Verpflichtungen	EUR
Baumaßnahmen	12.974.824,25
Erbbaurecht	123.798,00
sonstiges	278.867,54
Gesamtbetrag	13.377.489,79

Zum 31. Dezember 2025 werden bei der Aareal Bank AG, Filiale Essen, Treuhandkonten für Mietkautionen mit einem Guthabenbestand in Höhe von 96.220,52 € sowie für Altersteilzeit mit einem Wertguthaben von 82.000,00 € geführt. Darüber hinaus bestehen bei der Sparkasse an der Volme und Ruhr, Hagen ein Treuhandkonto der Arbeitsgemeinschaft Hagen mit einem Guthaben von 693,35 € sowie ein entsprechendes Tagesgeldkonto mit einem Guthaben von 3.011,03 €.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.194.310,02 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 950.000,00 € in die gesetzliche/ andere Ergebnismittel eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 244.310,02 € in die anderen Ergebnismittel einzustellen.

Zahl und organisatorische Zuordnung der Arbeitnehmer

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
kaufm. Mitarbeiter	16,5 (6,5)	18,0 (5,0)
techn. Mitarbeiter	16,0 (2,0)	15,0 (2,0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,0 (1,0)	5,0 (0,0)
Gesamt	37,5 (9,5)	38,0 (7,0)

Außerdem wurden durchschnittlich 5,0 (Vorjahr 4,0) Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Jahr 2025	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.245	7.311
Zugang an Mitgliedern	355	421
Abgang an Mitgliedern	312	487
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	7.288	7.245

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 24.515,50 € (Vorjahr: 45.703,00 € Verringerung) 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 -
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 Bühnen
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
Ralf Steinke

Wahlbezirk 13

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

Wahlbezirk 14

- Boelerheide -
Pascal Ebert
Michael Sander
Silvio Vittuzzo

Wahlbezirk 15

- Hohenlimburg -
Stefan Reh

Aufsichtsrat

Joachim Lüdicke, Bürokaufmann, Vorsitzender
Martin Sendler, Installateur, stv. Vorsitzender
Caroline Feiertag, Innenarchitektin
Heike Haße, Architektin – ab 26.05.2025
Ingo Bauer, Kraftfahrer
Reinhold Schürmann, EDV-Organisator i.R.
Reinhold Stirblies, Raftfahrer i.R. – bis 26.05.2025
Renate Klemm, Immobilienkauffrau i.R.
Sahra Schüler, Immobilienkauffrau
Vanessa Reiff, Bürokauffrau

Vorstand

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



Entwicklung des Anlagevermögens - Anlage 1 -	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	541.087,09	0,00	458.111,91	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.142,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensg. insgesamt	541.087,09	2.142,00	458.111,91	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.100.307,79	5.358.142,15	2.583,72	109.362,98	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.640.646,60	0,00	78.202,24	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	3.897.550,64	1.930.436,94	143.802,23	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.211.101,03	38.511,40	391.942,62	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	235.513,04	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	109.362,98	0,00	0,00	-109.362,98	0,00
Sachanlagen insgesamt	325.215.559,77	7.562.603,53	616.530,81	0,00	0,00
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	328.237.482,39	7.564.745,53	1.074.642,72	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel - Anlage 2 -	Restlaufzeit			
	31.12.2025 (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.684.534,30 (49.358.945,35)	5.477.498,76 (4.952.647,82)	43.207.035,54 44.406.297,53	17.023.400,08 (17.264.915,44)
Erhaltene Anzahlungen	13.728.875,46 (13.923.828,97)	13.728.875,46 (13.923.828,97)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	456.852,03 (500.454,26)	456.852,03 (500.454,26)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.711.304,59 (1.685.773,62)	1.518.185,90 (1.529.636,65)	193.118,69 (156.136,97)	193.118,69 (156.136,97)
Sonstige Verbindlichkeiten	178.352,73 (87.114,13)	151.597,21 (58.804,72)	26.755,52 (28.309,41)	26.755,52 (28.309,41)
Gesamtbetrag	64.759.919,11 (65.556.116,33)	21.333.009,36 (20.965.372,42)	43.426.909,75 (44.590.743,91)	17.243.274,29 (17.449.361,82)

*GPR = Grundpfandrecht

31.12.2025	kumulierte Abschreibungen			31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
82.975,18	512.681,09	2.103,00	458.092,91	56.691,18	26.284,00	28.406,00
2.142,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.142,00	0,00
85.117,18	512.681,09	2.103,00	458.092,91	56.691,18	28.426,00	28.406,00
307.565.229,20	169.879.178,66	4.321.256,67	0,00	174.200.435,33	133.364.793,87	132.221.129,13
17.562.444,36	13.489.335,73	315.131,98	78.201,24	13.726.266,47	3.836.177,89	4.151.310,87
256.590,73	0,00	0,00	0,00	0,00	256.590,73	256.590,73
5.684.185,35	516.505,64	278.659,00	75.537,29	719.627,35	4.964.558,00	3.381.045,00
857.669,81	782.021,99	96.048,38	391.879,11	486.191,26	371.478,55	429.079,04
235.513,04	0,00	0,00	0,00	0,00	235.513,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.362,98
332.161.632,49	184.667.042,02	5.011.096,03	545.617,64	189.132.520,41	143.029.112,08	140.548.517,75
2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.480.835,53	2.480.835,53
334.727.585,20	185.179.723,11	5.013.199,03	1.003.710,55	189.189.211,59	145.538.373,61	143.057.759,28

davon über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert	
	(Vorjahr)	Art der Sicherung*
Euro	Euro	
26.183.635,46	48.684.534,30	GPR
(27.141.382,09)	(49.358.945,35)	GPR
26.183.635,46	48.684.534,30	
(27.141.382,09)	(49.358.945,35)	

58097 Hagen, 12. März 2026

Der Vorstand

Greese



Schmieta



Suckau



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 Wohnungsverorgung. 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 735 Häuser mit 6.004 Wohnungen und 87 gewerblichen und sonstigen Einheiten 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 2025 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 2025 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.194 der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 734 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 2025 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 3.137 und einem Eigenkapital von T€ 2.402 einen Jahresüberschuss von T€ 162 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, 27. März 2026

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

Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüferin

Doris Nippa
Wirtschaftsprüferin





Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Wohnungsverein Hagen eG
Humpertstraße 6
58097 Hagen
Telefon 02331/9888-0

www.wohnungsverein.de