

Menschen.  
Wohnen.  
EWG.

# Geschäftsbericht

## für das Geschäftsjahr 2023





Menschen.  
Wohnen.  
EWG.

# Geschäftsbericht

## für das Geschäftsjahr 2023

Regierungskrisen, Kriege, Förderunklarheiten –  
aber die EWG kommt beim Klimapfad voran

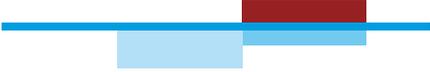


**EWG**  
**Hagen eG**  
Wohnungsgenossenschaft



Mieter-Sommerfest





# EWG Hagen eG

## Wohnungsgenossenschaft

<b>Geschäftsstelle:</b> _____	Körnerstraße 48, 58095 Hagen Telefon: 02331 20070 Telefax: 02331 200777 E-Mail: <a href="mailto:post@ewghagen.de">post@ewghagen.de</a> <a href="http://www.ewghagen.de">www.ewghagen.de</a>
<b>Gründung:</b> _____	18. Dezember 1892
<b>Eintrag in das Genossenschaftsregister:</b> _____	12. Januar 1893, Nr. 205 Amtsgericht Hagen
<b>Gesetzlicher Prüfungsverband:</b> _____	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
<b>Beteiligungen und Mitgliedschaften:</b> _____	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DZ Hyp Bank AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf</li> <li>• Märkische Bank eG, Münster</li> <li>• Sparda-Bank West eG, Düsseldorf</li> <li>• Münchener Hypothekenbank eG, München</li> <li>• Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften</li> <li>• Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf</li> <li>• Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum</li> <li>• Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Verbund Hagen</li> <li>• DESWOS-Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln</li> <li>• Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster</li> <li>• Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen</li> </ul>
<b>Kooperationen:</b> _____	mit anderen anerkannten betrieblichen Sozial- und Selbsthilfeeinrichtungen Bundeseisenbahnvermögen / Deutsche Bahn AG (Stiftung Bahnsozialwerk, DEVK-Versicherungen)



# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung (neu gewählt am 16.02.2024)

Die in 2024 neu gewählte Vertreterversammlung setzt sich aus den folgenden 54 Vertretern und 12 Ersatzvertretern aus 3 Wahlbezirken zusammen:

### Wahlbezirk 1

Ahmetovic, Gianni	Eckeseyer Straße 161
Bartelmeß, Horst	Sporbecker Weg 35a
Basöz, Cihan Kürsat	Fuhrparkstraße 7
Galante, Francesco	Schillerstraße 29
Hartmann, Christa	Wortherbruchstraße 30
Jochheim, Petra Maria	Hauptstraße 86, Herdecke
Kilsbach, Norbert	Hartmannstraße 17
Kohaupt, Andreas	Wortherbruchstraße 30
Kraus, Wolfgang	Freiherr-vom-Stein-Straße 32
Pelka, Siegfried	Ahornweg 2
Scherff, Karl	Freiherr-vom-Stein-Straße 32
Sennoussi, Mohamed	Lenastraße 47
Stabene, Arturo	Schillerstraße 35
Yilmaz, Ahmet	Wielandstraße 3

### Wahlbezirk 2

Assmuth, Ulrich	Niedernhofstraße 45
Bahnes, Tim	Auf dem Graskamp 15
Blanck, Peter	Niedernhofstraße 43
Diakou, Carola	Niedernhofstraße 41
Fuhrmann, Birgit	Hengsteyer Straße 29b
Reffelman, Katharina	Bürgerstraße 30
Schewe, Dominik	Steinhausstraße 88
Schewe, Manfred	Steinhausstraße 88
Schlink, Manfred	Hengsteyer Straße 25
Schmidt, Uwe	Overbergstraße 86
Schneider, Peter	Birkenstraße 7
Sendler, Dieter	Hengsteyer Straße 33a
Specht, Christoph	Niedernhofstraße 43
Ziegler, Martin-Josef	Steinhausstraße 82

### Wahlbezirk 3

Bleicher, Friedhelm	Bergstraße 78
Büscher, Anka	Arndtstraße 29
Claßen, Carsten	Elbersufer 22
Dux, Daniel	Körnerstraße 48
Gitt, Sven Marcus	In der Welle 57

Gütle, Hubert	Blumenstraße 1
Hastemir, Sercan	Altenhagener Straße 65
Heidenreich, Manfred	Rembergstraße 8a
Hesmert, Klaus-Jürgen	Vinckestraße 28
Hoff, Hermann	Ahrstraße 12
Korioth, Holger	Am Berghang 13
Meyer, Christel	Ahrstraße 4
Moos, Edgar	Mühlenteichstraße 11
Pilz, Erhard	In der Welle 69
Polinski, Paul	Volmestraße 70
Pöttker, Denis	Moselstraße 11
Richter, Hans-Jürgen	Pelmkestraße 18a
Rudewig, Robin	Thüringer Straße 19
Schmelz, Siegfried	Dömbergstraße 36
Sinemus, Ullrich	In der Welle 57
Spies, Helga Anna Elly	Ahrstraße 12
Spyra, Karl-Heinz	Eugen-Richter-Straße 1
Strehle, Joachim	Pelmkestraße 18a
Tühl, Volker	Dömbergstraße 36
Wünsch, Gesine	Arndtstraße 46
Zimmer, Jörg	Bömerstraße 43

### Ersatzvertreter

Flottmann, Udo	Niedernhofstraße 41
Glintkamp, Hans-Jürgen	Martin-Luther-Straße 12, Gevelsberg
Hammel, Rüdiger	Niedernhofstraße 41
Horschak, Peter	In der Welle 59
Jeyaseelan, Thambirajah	Wortherbruchstraße 11
Kohl, Hella	Königstr. 72, Wetter
Mosters, Gerhard	Berliner Straße 33, Herdecke
Müller, Franz	Niedernhofstraße 41
Orywol, Wolf-Dieter	Overbergstraße 86
Przetak, Oliver	Goethestraße 26, Herdecke
Raddatz, Jürgen	Haldener Straße 45
Sandor, Josif-Leonardo	Wortherbruchstraße 11

# Vorstand



**Dr. Henseler, Michael**

Dipl.-Kfm (FH) M. Sc.  
Hauptamtliches Vorstandsmitglied,  
Geschäftsführung



**Homm, Gerd**

Nebenamtliches  
Vorstandsmitglied  
(ab 01.02.2023)



**Thieser, Karla**

Dipl.-Ing.  
Nebenamtliches  
Vorstandsmitglied  
(ab 01.06.2023)



**Schmidt, Heinz**

Nebenamtliches  
Vorstandsmitglied  
(bis 31.05.2023)



**Paar, Wilhelm**

Nebenamtliches  
Vorstandsmitglied  
(bis 28.02.2023)

# Aufsichtsrat



**Gloe, Detlef**

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Sprecher: Organisations- und Personalausschuss  
Bau- und Wohnungsausschuss  
Sprecher: Prüfungs-, Finanz- und Revisionsausschuss



**Schulte, Michael**

Stellvertretender Vorsitzender  
des Aufsichtsrats  
Sprecher: Bau- und  
Wohnungsausschuss,  
Prüfungs-, Finanz-  
und Revisionsausschuss



**Kohaupt, Dieter**

Organisations- und  
Prüfungsausschuss  
ab 26.06.2023



**Hagemann, Karina**

Scheidet zum  
24.06.2024 aus



**Rehorst, Michael**

Stellvertretender  
Schriftführer  
Bau- und Wohnungsausschuss  
ab 26.06.2023



**Hennemann, Helmut**

Ausgeschieden  
zum 31.05.2023



**Studberg, Jörg**

Schriftführer Bau- und  
Wohnungsausschuss  
ab 26.06.2023



**Mosters, Gerhard**

Ausgeschieden  
zum 26.06.2023



**Dr. Streppel, Thomas**

Ausgeschieden  
per 28.02.2024

Mit Abschluss der diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung endet die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder, Herrn Detlef Gloe sowie Herrn Michael Schulte. Eine Wiederwahl ist zulässig.



„Feierliche Verabschiedung der beiden Altvorstände  
Heinz Schmidt und Wilhelm Paar“

Wir sagen „Danke“ für viele Jahrzehnte im Dienste der EWG!

# Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

seit über 130 Jahren ist die EWG Hagen eG verlässlicher Partner rund um das Thema Wohnen in Hagen. Als Eisenbahner-Bauverein 1892 gegründet, haben wir einen besonderen Stolz und pflegen unsere Tradition. Wir sind Hagens ältestes Wohnungsunternehmen und offen für alle Teile der Bevölkerung.

Im Jahr 2023 konnten wir viele neue Mitglieder in unserer Genossenschaft begrüßen. Über diese positive Entwicklung freuen wir uns sehr und sie ist ein Ansporn für die Zukunft.

Wir sind zudem aktiver Sozialpartner der Stadt Hagen und bringen uns gesellschaftlich ein. Überall in der Stadt „mischen“ wir zwischenzeitlich mit. Sei es bei sozialen Projekten, in Arbeitskreisen, auf Tagungen oder bei der Unterbringung von ukrainische Flüchtlinge.

Im Hinblick auf die nachhaltige gute Entwicklung der EWG handeln wir mit Entschlossenheit, Mut und einer Menge Engagement. Aus diesem Grunde entwickeln wir mit Nachdruck unseren eigenen „Klimapfad 2045“, welchen wir bereits 2023 angefangen haben umzusetzen. Besonders freuen wir uns, dass wir als Pioniere das erste Mietwohnhaus in Hagen in Holzbauweise, und damit absolut ökologisch und nachhaltig, in der Ascherothstraße 5 im Frühjahr 2024 fertigstellen konnten.

Unsere Marktbedingungen in Hagen sind nach wie vor schwierig und es gilt auch weiter konsequent hierauf zu reagieren. An unserem Ziel die EWG als bekannte „Marke“ zu etablieren, die für Modernität, Service, Nachhaltigkeit und guten Wohnraum gleichermaßen steht, halten wir fest. Positive Resonanzen erhalten wir hierzu regelmäßig und arbeiten sukzessive daran.

2023 gab es für unsere Mieter, die Gremien, für Mitarbeiter und auch für die Bevölkerung allgemein immens viele Herausforderungen und Umstände. Erinnern wir uns nur an die Energiekrise und deren spürbaren Auswirkungen auf das tägliche Leben, anhaltende Kriege und Krisen, Diskussionen über Heizungsgesetze und sonstige Wirrungen der Politik.

Auch die aktuellen politischen Rahmenbedingungen (CO<sub>2</sub>-Bepreisung, unklare Förderkulissen, fehlende Visionen etc.) machen uns die Arbeit alles andere als leicht. Dennoch werden wir weiter alles tun, um unsere EWG weiter nach vorne zu bringen. Dies setzt u.a. entsprechende Investitionen und eine Menge an Engagement/Umdenken voraus – insbesondere mit Blick auf die zu erarbeitende Klimaschutzstrategie und die politisch gewollte Transformation.

Letztlich wird diese politische Zielrichtung (und die damit einhergehenden millionenschweren Investitionen) auch absehbar unsere Bilanzen tendenziell belasten – für eine sich verändernde, gut aufgestellte Zukunft ist es jedoch unerlässlich, dass wir nachhaltig investieren.

Dabei wird es unvermeidbar auch zu entsprechenden Belastungen der Mieter und Mitglieder kommen, um all jenes wirtschaftlich umzusetzen. So ehrlich muss man sein. Dennoch blicken wir optimistisch in die Zukunft. Wir wissen um die Herausforderungen und kommen diesen mit Verantwortungsbewusstsein nach.

In diesem Sinne uns allen „Viel Erfolg“, die allerbesten Grüße auch im Namen des Gesamtvorstandes und zum Abschluss ein westfälisches „Glück auf“.

Dr. Michael Henseler  
Vorstandsvorsitzender



# Gliederung

- 1. **Geschäft und Rahmenbedingungen**
  - 1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024
  - 1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis
  - 1.3 Finanzielle Leistungsmerkmale
- 2. **Darstellung der Lage**
  - 2.1 Ertragslage
  - 2.2 Finanzlage
  - 2.3 Vermögens- und Kapitallage
- 3. **Nachtragsbericht**
- 4. **Künftige Entwicklung**
  - 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung
  - 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung
  - 4.3 Risikomanagement/Finanzinstrumente
- 5. **Ausblick (Prognosebericht)**

# 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

## 1.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

(Quelle: GdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

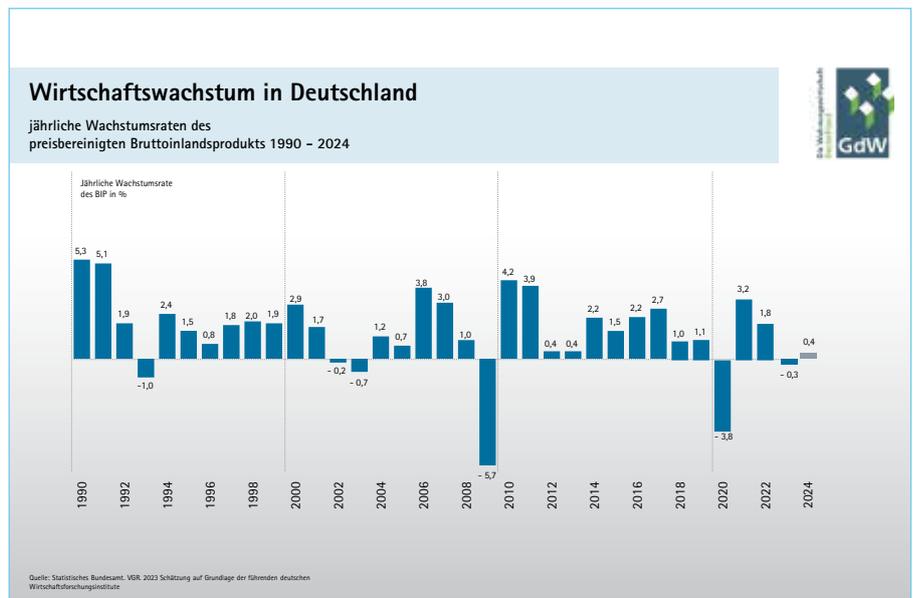
### Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

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

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

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

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



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

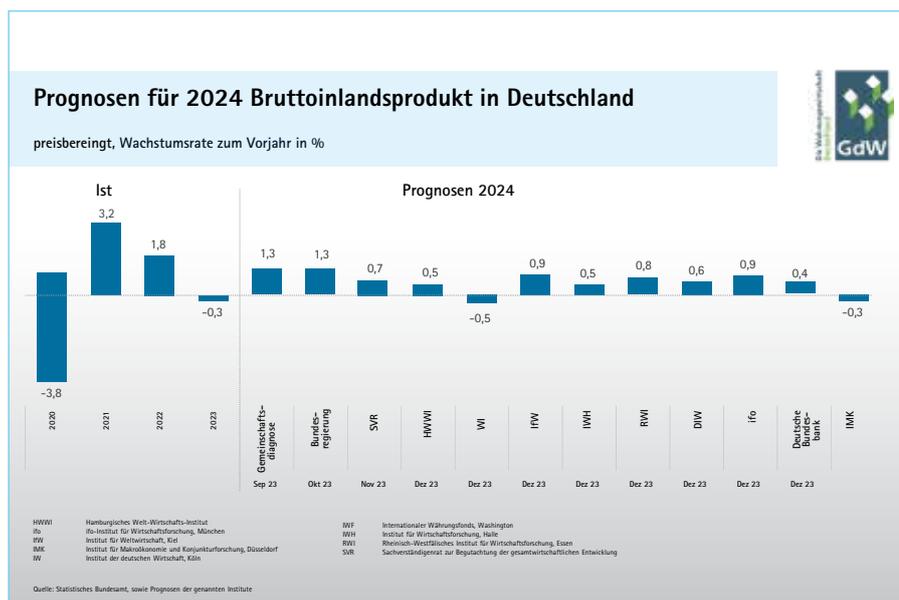
Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an.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

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

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

### Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten



<sup>1</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

IAB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

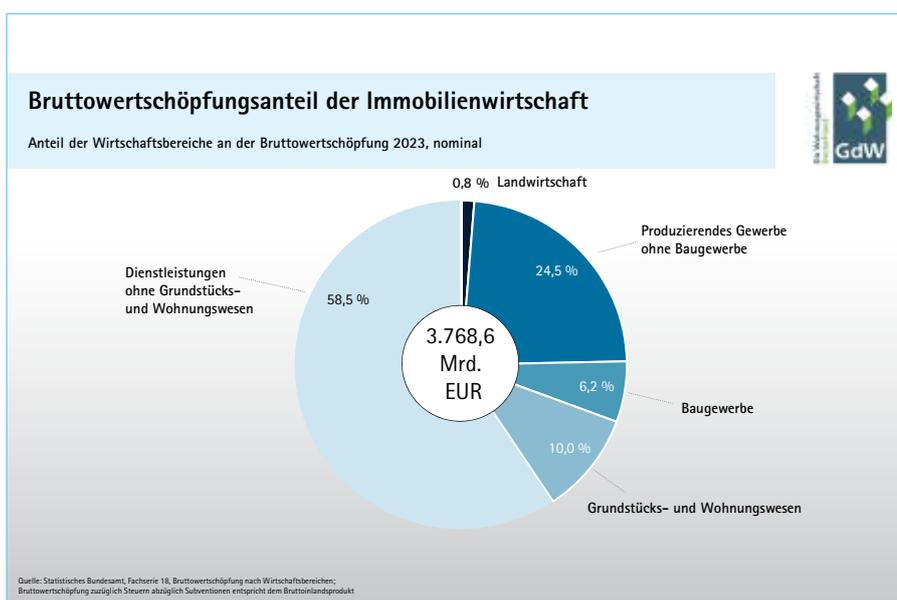


die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.



Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

### Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

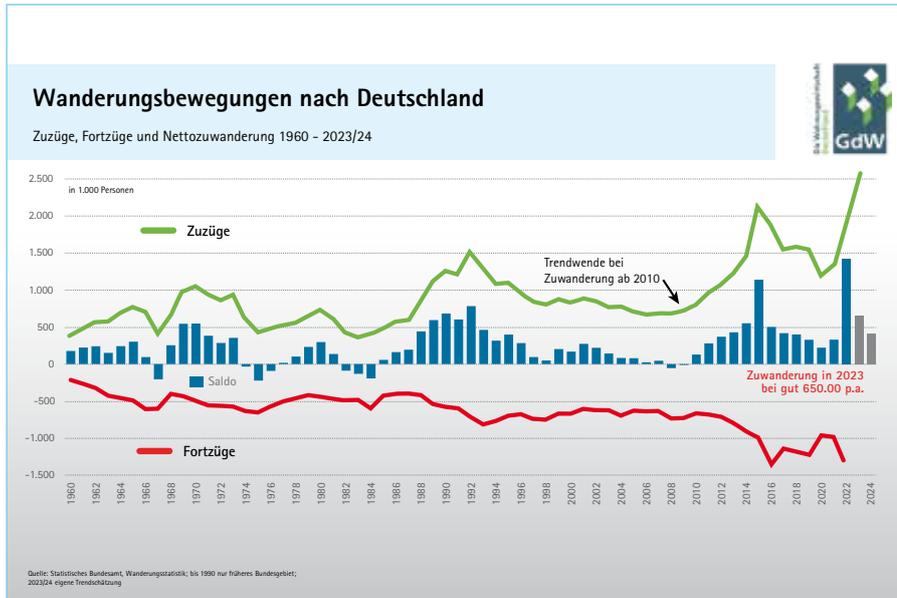
Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023

im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % . Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen<sup>2</sup>. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

<sup>2</sup> AB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.



Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022

mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

### Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

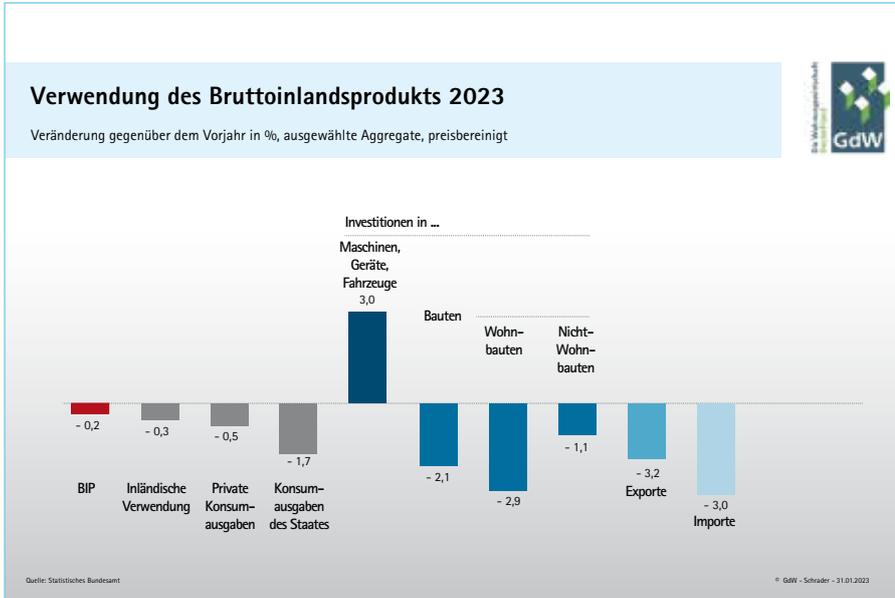
Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifschlüsse und die steuer- und

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen<sup>3</sup>.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

<sup>3</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



jahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %).

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr

abgabefreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vor-

viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.

### Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2024
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)</b>					
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	-3,8	3,2	1,8	-0,4
Privater Konsum	1,6	-5,9	1,5	-0,8	-1,0
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	-1,7	0,5
Bauinvestitionen	1,0	3,9	-2,6	-2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	-2,3	-2,8	-3,6
Exporte	1,3	-9,3	9,7	-1,8	0,5
<b>Arbeitsmarkt</b>					
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2024  
\*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

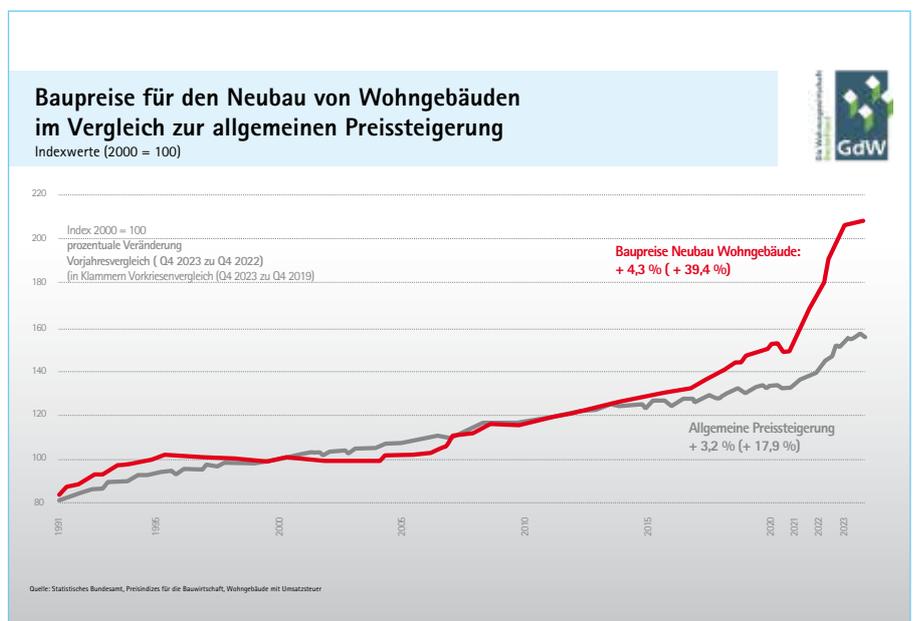
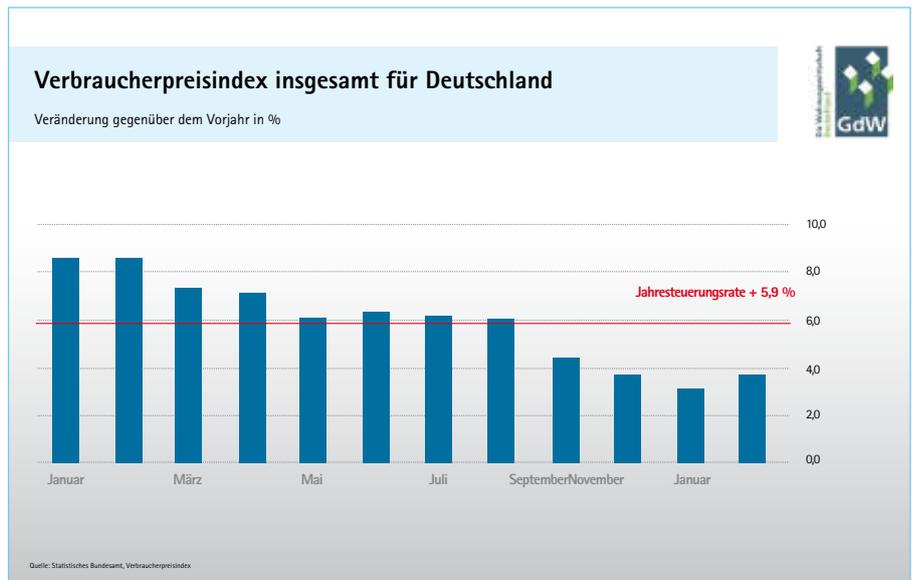
Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftrags-eingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Diese resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

## Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie



weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate

wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

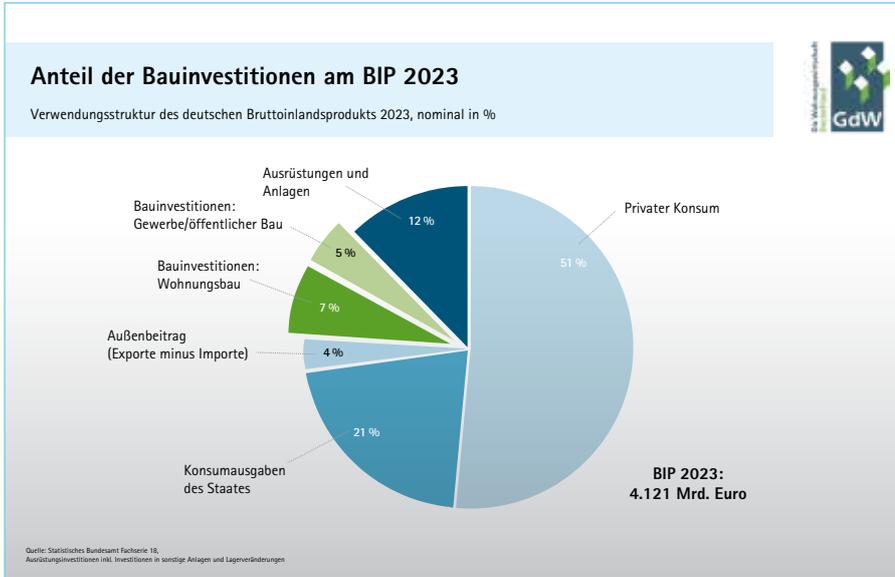
Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

### Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben,



Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB

die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

aber ihren Zinsspitzen wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Baugenehmigungen	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	260.000	-26,6 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	63.000	-40,5 %
davon Einfamilienhäuser	78.111	49.000	-37,3 %
Zweifamilienhäuser	27.728	14.000	-49,5 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	143.000	-24,9 %
davon: Eigentumswohnungen	81.620	64.000	-21,6 %
Mietwohnungen	108.788	79.000	-27,4 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;  
 \*2023 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

### Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

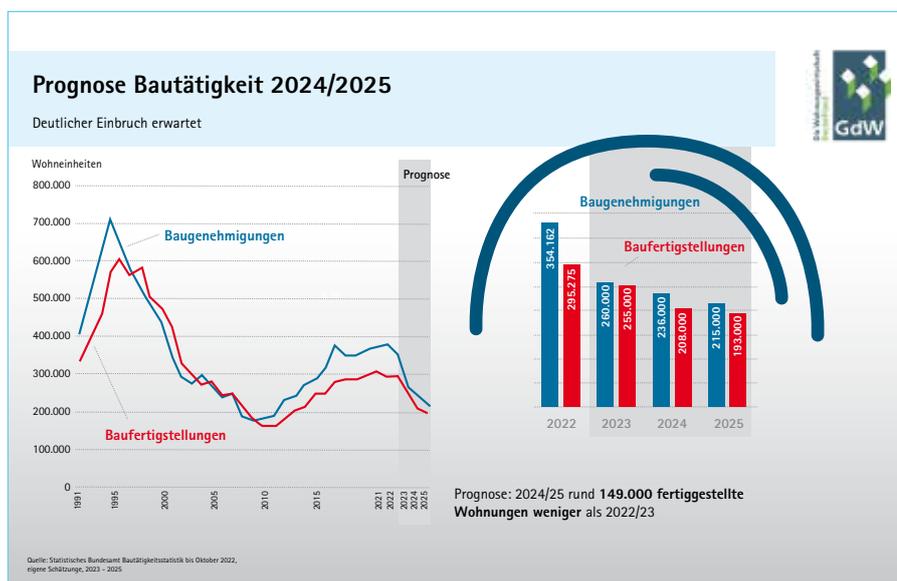
Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der

### Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch

2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.



Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne

nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

### Teilwohnungsmarkt Hagen

In Hagen ist der Wohnungsmarkt weiterhin gekennzeichnet durch ein erhebliches Überangebot an Wohnungen und eine geringe Nachfrage. Der Konkurrenzdruck ist entsprechend stark ausgeprägt. Die Wohnungsbauinvestitionen in Hagen bleiben weiterhin verhalten. Es findet vereinzelt nur qualitativer Neubau statt, der jedoch auch entsprechend nachgefragt wird. Insbesondere für altersgerechten und behindertengerechten Wohnraum sowie hochwertig ausgestatteten Wohnraum in guten Wohnlagen, besteht noch eine gezielte erwähnenswerte Nachfrage und folglich daher rege Bautätigkeit.

Die Arbeitslosigkeit in Hagen liegt bei ca. 11,1 % weiterhin höher als in anderen Kommunen. Hier ist absehbar mit keiner Entspannung zu rechnen. Es hat jedoch negative Auswirkungen auf die Stadt insgesamt. Dasselbe gilt für einen ungebrochenen Zuzug durch Migration und die lfd. Unterbringung von Kriegsflüchtlings.

Die Mieten für modernisierten Wohnraum haben indes angezogen, die übrigen Mieten steigen leicht. Im Gewerbebereich sind sie ausstattungsbedingt verschieden hoch. Im Vergleich zu anderen Marktpartnern sind die Mieten bei unserer EWG moderat und liegen vielfach noch unter den entsprechenden Werten des Mietpreisspiegels. Dennoch muss und wird auch die EWG in den kommenden Jahren weiter sukzessive das Mietniveaus anpassen, um eine ordnungsgemäße Hausbewirtschaftung überhaupt noch wirtschaftlich umsetzen zu können.

Allgemeine Kostensteigerungen bei Energie, Versicherungen und sonstigen Abgaben verteuern das Wohnen weiterhin. Für 2024/2025 und die Folgejahre sind bereits weitere Erhöhungen (z.B. durch Energiepreise, CO<sub>2</sub>-Abgaben, steigende Grundsteuern usw.) weiter zu erwarten.

Im Vergleich zu den anderen Marktteilnehmern in Hagen hat die EWG mittlerweile deutlich aufgeholt. Unsere Wohnungen werden nach entsprechender Einzelmodernisierung (u.a. mit neuen Bädern) und den oft geringeren Mietniveaus gut nachgefragt. Dennoch werden wir die Einzelanstrengungen in punkto Vermarktung noch deutlich erhöhen müssen. Für zu erreichende Wettbewerbsvorteile zählen sog. Mieternahe Dienstleistungen und die Zufriedenheit der Mieterschaft.

Aus diesem Grund wird in 2024/2025 voraussichtlich eine weitere grundlegende Mieterbefragung durchgeführt, um Wünsche, Kritik aber auch Anregungen zu erhalten. Von besonderem Interesse ist für uns auch die Akzeptanz und die Einschätzung der Mitglieder in Themen wie Klimawandel, energetische Modernisierungen und entsprechende notwendige Mietanpassungen. Des Weiteren werden neue Service ausgebaut und Kooperationen fortgeführt. Innerbetrieblich haben wir seit 2023 einen eigenen „Klimaschutzmanager“ beschäftigt.



## 1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

### A. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft wird von der schwachen Nachfrage an Wohnungen, durch ein Überangebot an Wohnungen und den schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen am Standort Hagen beeinträchtigt. Aufgrund des hohen Wohnungsangebotes sind weiterhin nur zeitgemäß ausgestattete Wohnungen vermietbar.

Der Kostendruck im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich ist nach wie vor erheblich. Die Preise für Materialien und Handwerksleistungen haben sich deutlich erhöht. Problematisch ist auch temporär genügend Handwerksfirmen mit Kapazitäten zu finden.

Weiter sind die finanziellen Probleme der privaten Nachfragehaushalte, sowie die unverminderte hohe Anzahl an Mieterwechseln für die Genossenschaft belastend. Diese Entwicklung setzt sich bisher auch im Jahr 2023/2024 fort. Stoppen werden wir diese ggf. nur mit noch mehr Service, Kundenbindungsbemühungen, weiterhin moderaten Mieten und einer generellen Zufriedenheit der Mitglieder.

Mit gezielten Investitionen in den Hausbestand und intensiven Vermarktungsmaßnahmen im Vermietungsbereich wird dem seit 2018 massiv entgegengewirkt. 2022 und 2023 wurde, wie auch in den Folgejahren fortgeführt, eine Menge in den Bestand investiert. Ein seit 2022 sich im Aufbau befindlicher Klimapfad 2045 wird zudem für die Folgejahre effizient und nachhaltig nötige Maßnahmen hervorbringen. Unsere seit Frühjahr 2018 implementierten, Zielgruppenorientierten Vermietungsstrategien zeigen weiterhin Wirkung. Diese werden laufend eruiert und den Bedürfnissen angepasst.

Von einer im Verbandsgebiet sehr schlechten Leerstandsquote sind wir in den letzten Jahren zum Glück deutlich abgerückt und haben diese beinahe halbiert. Laufend werden notwendige Sanierungen und Einzelmodernisierungen in Leerwohnungen durchgeführt, denn nur gut ausgestatteter, moderner, und technisch einwandfreier Wohnraum lässt sich am Markt absetzen. Hinzukommen absehbar noch energetische Aspekte. Dem immer noch zu hohen Leerstand begegnen wir weiterhin effektiv und mit strategischen Entscheidungen. Dazu wird auch im Einzelfall ein Verkauf von nicht mehr zeitgemäßem und unwirtschaftlichem Wohnraum geprüft.

All jene kostspieligen Maßnahmen, Sanierungen, Umbauten, gesetzliche Auflagen, klimaschützende Vorgaben und hohe Investitionen in energetische Maßnahmen haben und werden künftige Jahresergebnisse leider noch weiter absehbar beeinflussen bzw. können ggf. sogar zu „Negativergebnissen“ führen. Die Genossenschaft verfügt jedoch über ausreichend Beleihungsspielräume und eine merkliche Bauerneuerungsrücklage zur Deckung möglicher Jahresfehlbeträge.

#### a) Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 26.06.2023 statt. An der Versammlung nahmen 38 Vertreterinnen und Vertreter sowie der Vorstand und der Aufsichtsrat teil.

Die vorgeschlagene Einstellung des Bilanzgewinnes in voller Höhe in die Ergebnismittelrücklagen wurde beschlossen. Aufgrund

der Auswirkungen der Abgeltungssteuer auf die Dividende wurde beschlossen, die nicht ausgeschüttete Dividende in Höhe von 4 % zu Sicherheitsmaßnahmen im Hausbesitz zu verwenden. Dies macht mit Blick auf die ohnehin kommenden finanziellen Herausforderungen Sinn.

Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die Vertreterversammlung hat vier neue Wahlhelfer gewählt.

In den Aufsichtsrat neu gewählt wurden die Herren Heinz Dieter Kohaupt, Jörg Studberg sowie Michael Rehorst. Gerd Homm wechselte bereits zum 01.02.2023 in den Vorstand.

Dem Vorstand und Aufsichtsrat haben in 19 Sitzungen (10 gemeinsame von Aufsichtsrat und Vorstand, davon 2 online, und 9 eigene Aufsichtsratssitzungen) die Belange der Genossenschaft erörtert und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse haben die Ergebnisse in einzelnen und gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten.

## b) Unternehmensführung und Organisation

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft befindet sich im eigenen Geschäftsgebäude in Hagen, Körnerstraße 48. In zentraler Lage zu Hagens neu erschlossener Mitte bieten diese Räume Kundennähe zu den Wohnungssuchenden und Mitgliedern.

Ein Teil unserer Öffentlichkeitsarbeit ist die farbliche Darstellung unseres Firmenzeichens in der Fassadenkonstruktion an unserem Geschäftsgebäude. Damit wird die Wahrnehmung auf unsere Tätigkeit als Wohnungsgenossenschaft verstärkt. In 2023 haben wir eine weitere E-Ladesäule geschaffen und unsere Fahrzeugflotte erneuert. Die ursprünglichen BMW I3 liefen aus und künftig setzen wir auf Kleinwagen der Marke Renault Twingo sowie Renault Kangoo.

Zur Unterstützung des Vorstandes waren am Jahresende im Unternehmen in der kaufmännischen Verwaltung 14 Angestellte (10 Voll- und 4 Teilzeitbeschäftigte), im technischen Bereich 6 Angestellte (6 Voll- und 0 Teilzeitbeschäftigter), 4 Handwerker im Regiebetrieb, 3 Hausmeister als Hauswarte, 1 Auszubildende tätig. Die Unternehmensstruktur ergibt sich aus dem Organigramm.

Die Begegnungsstätte „Auf dem Graskamp 15“ wird seit April 2003 in Kooperation mit der Stiftung Bahnsozialwerk – Ortsvorstand Hagen – betrieben. Neben deren regelmäßigen Begegnungen von Senioren finden mittlerweile verschiedene Formate (Versammlungen, Dia-Abende, Workshops, Mieterveranstaltungen usw.) dort statt. Hierfür war auch in 2023 eine geringfügig Beschäftigte eingesetzt.

Die Verwaltung des Hausbesitzes hat an Personalaufwendungen insgesamt 2.261,20 TEUR (Vorjahr 2.598,70 TEUR) verursacht.



Tagungsort ARCADEON, in Hagen-Halden

### c) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. wurde im November und Dezember 2023 durchgeführt. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand berichtete der Prüfer über das Ergebnis seiner Prüfung. Durch die Prüfung wurden die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses mit Lagebericht, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung ohne Einschränkung bestätigt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Über das Ergebnis der Prüfung wird in der Vertreterversammlung im Juni 2024 berichtet.

## B. Geschäftsergebnis und Vorschlag zur Gewinnverwendung

---

### a) Geschäftsergebnis

Das Geschäftsergebnis ist trotz dem Abbau von Leerständen belastet durch die schwierigen Rahmenbedingungen (wie Nachfrage, demografische Entwicklung, allgemeine wirtschaftliche Lage) sowie weiteren notwendigen Investitionen im Hausbestand negativ ausgefallen. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Ertragslage unter Abschnitt 2.1 verwiesen.

### b.) Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den nun vorhandenen Bilanzgewinn in Höhe von 149.275,21 EUR für Geschäftsjahr 2024 vorzutragen.

Zum Geschäftserfolg haben alle Betriebsangehörigen beigetragen. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren verantwortungsbewussten Einsatz.

Wir danken weiter dem Aufsichtsrat und den Vertretern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit sowie der Betreuerin der Begegnungsstätte.

## 1.3 Finanzielle Leistungsmerkmale

### A. Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

In 2023 wurden ca. 4,8 Mio. EUR (VJ 6,2 Mio. EUR) in den Hausbestand investiert. Diese Investitionen waren angemessen, um die entsprechenden Herausforderungen (nötige Wohnungsinstandsetzungen, Modernisierungen und sonstige Veränderungen) umzusetzen. Nur so kann die Genossenschaft weiterhin marktfähig bleiben. Im Falle nicht erfolgter Investitionen, wäre es nicht möglich gewesen den Leerstand weiter positiv zu beeinflussen. Diesen so schnell jedoch als möglich abzubauen – trotz hoher Investitionen – ist ein von den Gremien beschlossenes, absolutes Primärziel seit 2018.

Im Einzelnen stellen sich die Bereiche wie folgt dar:

#### a) Instandhaltung

Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2023 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 2.408 TEUR (Vorjahr 2.042 TEUR) ausgegeben. Pro m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche wurde demnach im Geschäftsjahr allein für Instandhaltung 11,03 EUR (Vorjahr 9,36 EUR) aufgewandt.

Die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen, insbesondere im sanitären und elektrotechnischen Bereich, sowie der Thermen- und Heizungserneuerung haben zu Kosten geführt. In nahezu allen Fällen führte dies zu einer Aktivierung im Anlagevermögen (vgl. Punkt Modernisierung).

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind gegenüber dem Vorjahr in etwa auf gleichem Niveau geblieben. Dies resultiert überwiegend daraus, dass die Baumaßnahmen gezielt nach den Bedürfnissen des bestehenden Instandhaltungsstaus, den

Ergebnissen der Portfolioanalyse sowie den vermarktungsrelevanten Maßnahmen umgesetzt worden sind. In der Regel haben die Maßnahmen zur Aktivierungsfähigkeit geführt und somit auch nicht den Aufwand belastet. In diesem Zusammenhang wurden die Leerwohnungen ebenfalls sofort modernisiert. Kostensteigerungen für Handwerkerleistungen im Lohn- und Sachbereich haben sich ebenfalls entsprechend ausgewirkt. Die Maßnahmen aus ungeplanter Instandhaltung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Gebrauchsfähigkeit sind im etwa gleichen Umfang wie im Vorjahr angefallen.

#### b) Modernisierung

Der Modernisierungsaufwand, der im Anlagevermögen aktiviert wurde, beträgt ca. 2,5 TEUR (Vorjahr 3,6 TEUR) und beinhaltet u.a. nachstehende Maßnahmen.

##### a.) Am Baum 12 a/b

Fertigstellung Großmodernisierung  
Kosten: 235.657,11 EUR

##### b.) Wortherbruchstraße 34 + 36 – Anbau Balkone

Kosten: 202.489,71 EUR

Im Rahmen der Einzelmodernisierung (ohne die Wohnungsmodernisierungen in den oben genannten Objekten) wurden in zahlreichen Wohnungen die Grundrisse zeitgemäß umgestaltet oder wesentliche Merkmale der Ausstattung durch sog. „Drei- Standardsprünge“ verbessert, sowie das Heizungssystem umgestellt, um so auf Dauer eine bessere nachhaltige Vermietbarkeit zu erreichen.

### c) Neubau

Im Geschäftsjahr 2023 wurde weiter an dem Neubau Ascherothstraße 5 gearbeitet. Hierfür sind in 2023 2.141.060,36 Euro an Baukosten entstanden, so dass bis zum 31.12.2023 insgesamt 3.159.978,68 EUR angefallen sind. Die Arbeiten wurden im 1. Quartal 2024 abgeschlossen.

Zum Stichtag 31.12.2023 waren das 2.560 TEUR aufgenommene Fremdkapital inkl. KfW Darlehen vollständig abgerufen.

### d) Rückstellung für Bauinstandhaltung

Es wird vom Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht. Die Rückstellung wird durch Verbrauch oder Wegfall des Grundes in den Folgejahren aufgelöst.

### e) Wirtschaftsplan 2024

Der Wirtschaftsplan für 2024 sieht Ausgaben für Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen von vsl. ca. 6,5 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor.

Die Ausgaben entfallen im Wesentlichen auf bislang begonnene Wohnungsmodernisierungen und Neubauvorhaben – so beispielsweise die Großmodernisierung Buscheystraße 67-69 oder den in 2024 geplanten Neubau Birkenstraße 19-23.

Hinzu kommt die laufende Instandhaltung des Hausbestandes, sowie die notwendige Instandhaltung aus den Prüfungen der Elektroinstallation, der Gasdichtigkeit und der Abwasserkanäle. Abgeschlossen ist die gesetzlich vorgeschriebene Erstinstallation von Rauchwarnmeldern. Das von den Gremien beschlossene Bauprogramm wird kontinuierlich umgesetzt.

Seit mehreren Jahren liegt ein wesentlicher Schwerpunkt in der laufenden Wohnungsanierung. Um die weiterhin bestehenden Leerstände abzubauen ist dies Engagement unausweichlich. Das allgemeine Ziel künftiger Bauplanung möglichst gesamte Objekte zu modernisieren, um so Kosten geringer zu halten und die Vermietbarkeit sicherzustellen, wird weiterverfolgt und mit Blick auf den in 2023 zu erstellenden Klimaschutzpfad 2045 fokussiert.

Die Finanzierung, vor allem der laufenden Instandhaltung, erfolgt zunächst mit finanziellen Eigenmitteln. Die Mittel stammen im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Des Weiteren wird eine Fremdmittelaufnahme in Höhe von vsl. 5.000 TEUR für diverse Bauvorhaben/Projekte sowie weitere Maßnahmen aus dem Klimaschutzpfad 2045 unausweichlich sein.

Zur Stärkung der Investitionskraft und vor allem zügigem Abbau aufgelaufener Leerstände sind unter Ausnutzung der Niedrigzinsphase die Aufnahme weiterer Fremdmittel für künftige Bauvorhaben geplant.



■  
Modernisierte Wohnanlage  
Am Baum 12 a + b,  
vorher / nachher



## B. Vermietung

a) In 2023 wurden 169 Wohnungen gekündigt und 144 Wohnungen neu vermietet. Teilweise wurden bis dato nicht mehr vermietbare Wohnungen wieder reaktiviert.

b) Die Fluktuationsrate beträgt im Geschäftsjahr ca. 7,16 %.

Die Fluktuation ist hauptsächlich auf den Tod langjähriger Mieter oder den Wechsel langjähriger Mieter in Pflegeeinrichtungen sowie auf die vielen mobilen Mieter zurückzuführen. Die Kündigungen aus Altersgründen betragen in 2023 rund 20 % und sind damit gegenüber dem Vorjahr konstant. Diese Mieterwechsel belasten die Kosten im Instandhaltungsbereich und sind in die langjährige Wirtschaftsplanung vorsorglich mit eingeflossen.

Nicht zu unterschätzen ist das bestehende Mietnomadentum und die damit verbundenen hohen Kosten. Um sich hier für die Zukunft besser zu schützen, ist bereits seit einigen Jahren ein systemisches Bonitätsprüfungstool implementiert worden.

Die heute übliche und geforderte Mobilität spiegelt sich auch im Wohnverhalten unserer Mitglieder wieder. Die Genossen-

schaft stellt sich dieser neuen Herausforderung. Die übliche langjährige Treue zur Genossenschaft tritt allerdings zunehmend in den Hintergrund.

c) Zum 31.12.2023 standen 210 Wohnungen leer (Vorjahr 238).

Die sich daraus ergebende Leerstandquote liegt bei ca. 9,25 %. Gründe dafür sind zum Teil immer noch modernisierungsbedingte Leerstände, aber auch erhebliche Vermietungsschwierigkeiten. Gründe hierfür wiederum sind zum einen die stetig zurückgehende Nachfrage als Folge des Bevölkerungsrückganges in Hagen, mit ausgelöst durch die problematischen Verhältnisse am Arbeitsmarkt und ein Überangebot an Wohnungen am Wohnungsmarkt. Weiterer Grund ist aber auch der Zustand der zurückgegebenen Wohnungen und der nicht direkt erfolgten Einzelmodernisierung (Instandhaltungstau).

d) Unsere Genossenschaft begegnet dem Leerstand und damit den Erlösschmälerungen, sowie den gleichzeitig zunehmenden Kostenbelastungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich grundsätzlich durch gezielte Investitionen aber auch durch Rückbau und Verkauf.

## C. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand per 31.12.2023

a) Die Genossenschaft verfügt über

**218.335 m<sup>2</sup>**

bebaute Grundstücke  
(Vorjahr 218.271m<sup>2</sup>)

**1.652 m<sup>2</sup>**

unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens.

b) Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:

<b>321</b>	Häuser
<b>2.271</b>	Wohnungen
<b>24</b>	Gewerbliche Einheiten
<b>1</b>	Sonstige Einheit <small>Altenbegegnungsstätte Hagen-Bathey</small>
<b>281</b>	Garagen
<b>371</b>	Stellplätze

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt **155.402,69 m<sup>2</sup>**  
(Vorjahr 155.713,00 m<sup>2</sup>).

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schloss zunächst zum Bilanzstichtag 31.12.2023 mit einem Fehlbetrag von 800,17 EUR ab. Zu berücksichtigen ist noch der Gewinnvortrag aus 2022 in Höhe von 150.075,38 EUR, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von 149.275,21 EUR bestand. Dieser soll auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2024 übertragen werden.

Somit wurde ein Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 149.275,21 EUR (Vorjahr 627.075,38 EUR) erzielt.

Insgesamt stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

#### a) Betriebsergebnis

Die auf die Hausbewirtschaftung entfallenden anteiligen Verwaltungskosten betragen insgesamt 2.261,2 TEUR (Vorjahr 2.589,70 TEUR). Bezogen auf die verwalteten Wohnungen und sonstigen Bewirtschaftungseinheiten ergibt sich ein Aufwand von 941 EUR (Vorjahr 1.077 EUR) je Einheit.

Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 764 TEUR (Vorjahr 967 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 203 TEUR vermindert. Die Raumkosten für das Büro in Höhe von 64 TEUR (Vorjahr 95 TEUR) haben sich um 31 TEUR vermindert. Dies lässt sich auf einmalige Mehrkosten in 2022 zurückzuführen.

In Summe ergaben sich gemäß Betriebsabrechnungsbogen Kosten in Höhe von 2.723 TEUR (Vorjahr 3.102 TEUR).

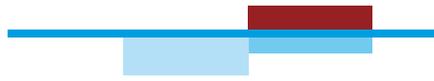
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 11.983 TEUR im Vorjahr um 101 TEUR auf 12.084 TEUR erhöht, was grundsätzlich auf den Rückgang der Leerstände und durchgeführte Mieterhöhungen zurückgeführt werden kann.

Die Abschreibung (Afa) für Anlagevermögen und auf Sachanlagen beträgt 2.269 TEUR (Vorjahr 2.551 TEUR) und ist gegenüber dem Vorjahr um 282 TEUR gesunken. Der Grund liegt in der einmaligen Sonderabschreibung (300 TEUR) des Vorjahres auf Bauvorbereitungskosten.

#### b) Finanz- und neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch den Abriss Birkenstraße und beträgt -189,0 TEUR (Vorjahr 1.112,0 TEUR). Es ist gegenüber dem Vorjahr um -1.301,0 TEUR gesunken. In 2022 war das neutrale Ergebnis durch den Abverkauf aus dem Bestand geprägt.

Das Finanzergebnis beträgt -33,6 TEUR (Vorjahr - 47 TEUR). Hier fließen kurzfristige Kontenüberziehungen sowie das Zinsergebnis aus der Pensionsrückstellung mit ein.



## 2.2 Finanzlage

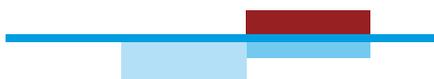
Eine ausreichende Deckung der langfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und durch langfristige Fremdmittel ist gegeben. Die Genossenschaft verfügt über millionenschwere Beleihungsreserven. Die Liquidität war das ganze Geschäftsjahr über gesichert und die Durchführung der geplanten Modernisierungen und Instandhaltungen nicht gefährdet. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 wird eine kontinuierliche positive Unternehmensentwicklung, unabhängig der Ertragswerte, erwartet. Die Liquidität wird indes gewährleistet sein oder aber ggf. rechtzeitig durch Fremdmittel sichergestellt.

Umfangreiche Großmodernisierungen und auch immense Einzelmodernisierungsvorhaben im Hausbestand sind in Anbetracht der noch hohen Erlösschmälerungen im Mietenbereich auch künftig leider nicht allein aus Eigenmitteln finanzierbar.

Im Jahr 2008 wurde ein Antrag beim Finanzamt auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage gestellt. Eine finanzielle Belastung aus der Abgeltungssteuer erfolgt somit weiterhin nicht.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Stichtagsliquidität beträgt am 31.12.2023 2.729,7 TEUR (Vorjahr 1.448,4 TEUR) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.281,3 TEUR verbessert.



## 2.3 Vermögens- und Kapitallage

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft (ohne kurzfristige Geschäftsguthaben) beläuft sich zum 31.12.2023 auf 27.287 TEUR. Die Eigenkapitalquote lt. Bilanz beträgt 38,6 %. Das langfristige Fremdkapital liegt damit bei 53,3 %. Das Sachanlagevermögen beträgt

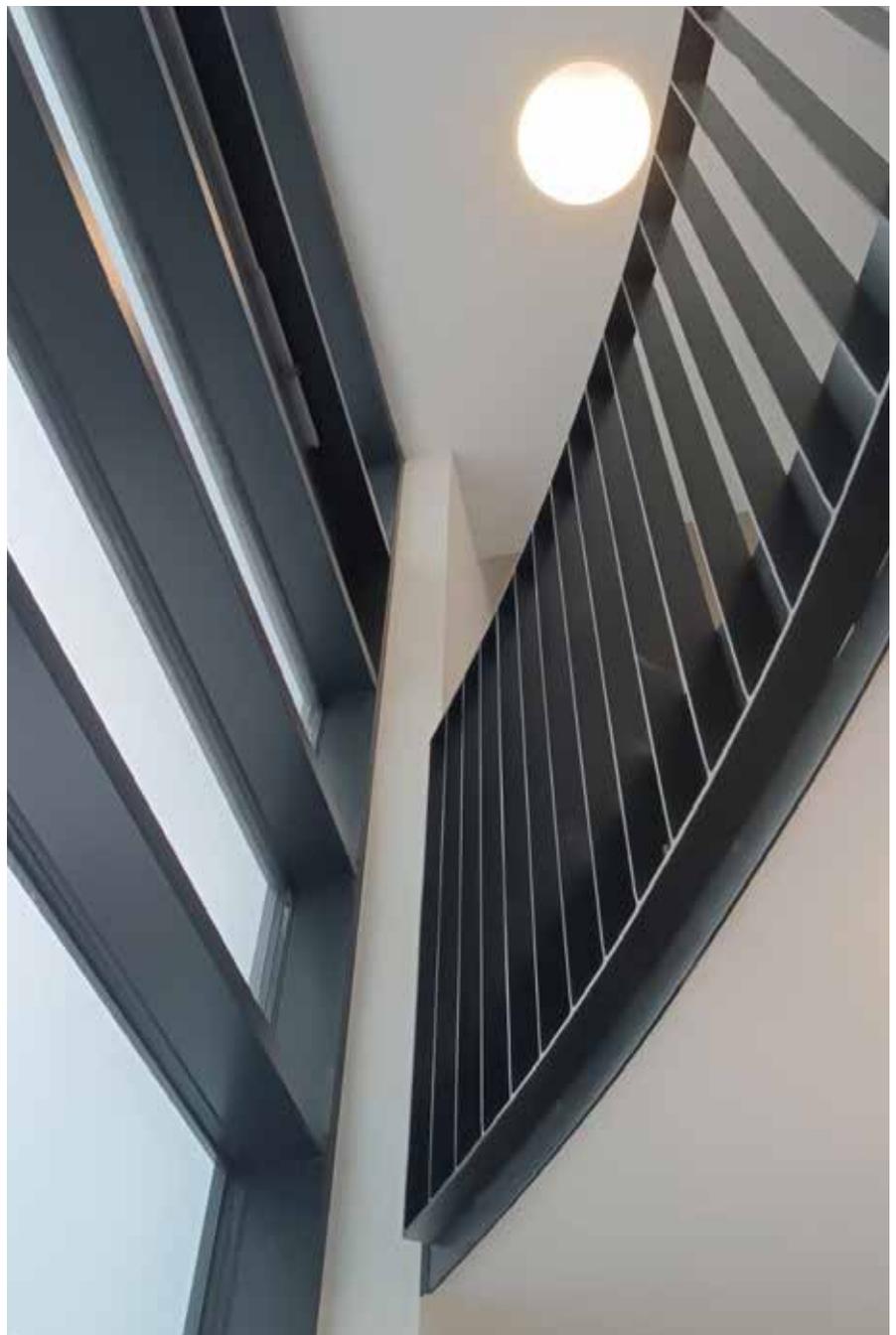
insgesamt 87,8 %. Es hat sich aufgrund der Investitionen in den Hausbestand um 2.698,0 TEUR erhöht.

Die Vermögens- und Kapitallage sind geordnet.

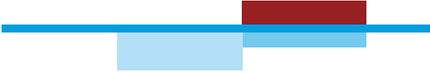
# 3. Nachtragsbericht

(ergänzende Vorschriften nach § 289 Abs.2 Nr. 1 HGB)

Nach dem 31.12.2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.



Treppenhaus der  
Ascherothstraße  
nach Fertigstellung



## 4. Künftige Entwicklung

### 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind die in Hagen vorhandenen Wohnungsleerstände. Am Standort Hagen ist der Strukturwandel des Produktionsstandortes zu einem Dienstleistungsstandort noch nicht abgeschlossen. Von der Wohnraumverknappung in den benachbarten Wirtschaftsstandorten, insbesondere entlang der Rheinschiene, und den benachbarten Universitätsstädten kann der Wohnungsmarkt in Hagen bislang noch nicht profitieren.

Deshalb werden auch in unserer Genossenschaft die weiter kontinuierlich zurückgehende Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt, der Konkurrenzdruck durch andere Marktteilnehmer und der erheblich fortschreitende Bevölkerungsrückgang in Hagen absehbar noch Erlösschmälerungen verursachen. Die wachsende Verarmung breiter Bevölkerungsschichten führt zunehmend zur Nachfrage im niedrigen Mietpreissegment, aber auch zu Mietrückständen. Marktgängig ist nur zeitgemäß ausgestatteter Wohnraum. Durch Bestandsverbesserung, aber auch durch Abbau nicht mehr marktgängiger Bestände und der offensiven Vermarktung und Fortführung eines nachhaltigen Forderungswesens wird dieser Entwicklung entgegengewirkt.

Eine weitere Problematik ergibt sich gegenüber den Vorjahren nun aus den von der Genossenschaft bewirtschafteten Erbbaurechtsgrundstücken. Von den bebauten Grundstücken befinden sich noch ca. 38 % im Erbbaurechtsverhältnis. Die Finanzierung von Bauvorhaben engt unsere Genossenschaft bei bestehenden Erbbaurechtsverhältnissen durch das Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers zunehmend ein. Der Erwerb von Grundstücken im Erbbaurecht ist zur weiteren Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen

im Rahmen der Bestandsplanung unabdingbar. Dem stehen jedoch die hohen Preisvorstellungen des Eigentümers gegenüber. Aus dieser Situation erwächst für unsere Genossenschaft zunehmend ein finanzielles Risiko.

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte wird Rechnung getragen durch die jährliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, und durchlaufende interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates. Die permanente Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat verbessert den Informationsfluss und den Informationsgrad des Kontrollorganes. Die Organe kommen ihren Pflichten gemäß Satzung regelmäßig und fristgerecht nach.

Für mögliche Schadensfälle und Haftungsrisiken sind entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Diese gewährleisten, dass Schadensfälle keine Auswirkungen auf Liquidität, Finanzlage und Ertragssituation haben, die die Existenz des Unternehmens gefährden würden.

## 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Bei der Entwicklung des Teilwohnungsmarktes in Hagen ergeben sich unter anderen dann Chancen der Verbesserung für unsere Genossenschaft, wenn sich die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen am Standort Hagen verändern und Arbeitsplätze entstehen. Positive Impulse am Standort Hagen werden aus neuen Projektentwicklungen, wie dem Standort Mitte, und der Marketinginitiative verschiedener gesellschaftlicher Einrichtungen erwartet. Auch ist für Hagen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept auf den Weg gebracht. Die sich verändernde Mobilitätsentwicklung und neue Nahverkehrskonzepte könnten eine weitere Chance darstellen.

Daneben ist für die EWG von entscheidender Bedeutung, dass nicht nur auf allgemeine Entwicklungen gewartet wird, sondern proaktiv neue Vermarktungswege und Marketingkonzepte implementiert werden. Zudem muss sich die gesamte Verwaltung einer gänzlich anders darstellenden Wettbewerbssituation als noch vor Jahren gegenüber aufstellen. Der Wandel hin zu einer Vertriebsmentalität ist zeitnah bereits erfolgt; kann jedoch noch optimiert werden.

Gutes und sicheres Wohnen sind bei uns fortlaufend gewährleistet. Garanten hierfür sind eine maßvolle Mietpreisgestaltung, die Pflege des Wohnungsbestandes durch nachhaltige Instandhaltung, eine stetige bauliche Verbesserung durch zeitgemäße Ausstattung des Wohnungsbestandes

und die Bewahrung von stabilen Nachbarschaften. Hierzu zählt auch die sensibel ausgerichtete Belegungspolitik. Eine weitere Chance zur Verbesserung der Vermietbarkeit und Mitgliederförderung birgt in diesem Zusammenhang die Entwicklung eines breiten Serviceangebotes für die Mieter durch Kooperation mit leistungsstarken Partnern. Mieternähe, Mieterbindung und Zufriedenheit werden wichtige Parameter langer Kundenbeziehungen sein. Ziel ist es, das Wohnen so zu unterstützen, dass das Mitglied selbst bei Gebrechen und Behinderung möglichst in der Wohnung verbleiben kann. Hierfür gibt es spezielle Programme.

Rahmenvereinbarungen im Energiesektor und in sonstigen Bereichen der Hausbewirtschaftung verbessern die Konditionen für unsere Mitglieder und senken die Kosten. Auch hier werden wir unserem Förderauftrag noch weiter nachkommen.

Impression des Neubaus  
Ascherothstraße  
vor dem Abriss und  
von der neuen Rückseite



## 4.3 Risikomanagement / Finanzinstrumente

Das bei der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mehr als 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Es werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen regelmäßig geprüft.

Kein Darlehensgeber ist mit mehr als 25 % am Gesamtportfolio vertreten, um ein sog. Klumpen Risiko zu vermeiden. Festzustellen ist damit eine Minimierung der Kreditgeberrisiken. Der prozentuale Zinsaufwand liegt deutlich unter dem Durchschnitt. Zinsänderungsrisiken wird durch frühzeitigen Abschluss von Prolongations- oder Umfinanzierungsvereinbarungen begegnet. Die Genossenschaft ist damit in Bezug auf das Darlehensportfolio für die Zukunft gut aufgestellt.

Einem Verkauf von Krediten wird die Genossenschaft durch entsprechende Vereinbarungen mit den Kreditgebern entgegenwirken. Dies wird auch künftige Prolongationen einschließen. Zinsrisikogeschäfte sind und werden nicht abgeschlossen.

Die Genossenschaft verfügt über ausreichende Beleihungsreserven.



## 5. Ausblick (Prognosebericht)

Das Geschäftsjahr 2024 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem gering positiven Ergebnis. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die in der Durchführung befindlichen Modernisierungs- und umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen in 2024 werden u.a. aus den vorhandenen eigenen Geldmitteln des Geschäftsjahres oder rechtzeitig aufgenommenen Fremdmitteln finanziert. Zur Stärkung der Investitionskraft ist unter Ausnutzung der immer noch niedrigen Zinsen die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln für bestimmte Bauvorhaben unerlässlich, notwendig und geplant.

In Anbetracht der schwierigen Lage am regionalen Wohnungsmarkt ist der Neubau von zusätzlichen Mietwohnungen zur Schaffung neuer Klientelbereiche ebenfalls geplant. Der Vorstand ist sich zudem aber darüber im Klaren, dass bei dem zurzeit am regionalen Wohnungsmarkt vorherrschenden Überangebot an Wohnraum sich weiterhin zeitlich befristete Wohnungsleerstände nicht vermeiden lassen.



Balkonanbauprojekt  
Wortherbruchstraße 34-36



Das Wohnungsangebot wird auch zukünftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandsetzungen verbessert. Nur so ist auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit gegeben.

Ist abzusehen, dass trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Wohnlage die dauerhafte Vermietbarkeit nicht sichergestellt ist, prüft der Vorstand die Realisierung möglicher Modernisierungen oder auch den Abgang der betreffenden Objekte (Verkauf) oder von Teilen daraus.

Grundlage für die Entscheidung bietet u. a. eine Portfolioanalyse, aus der heraus gezielt und konsequent die Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Portfolioanalyse wird laufend fortentwickelt. Ziel aller Entscheidungen ist, das bestehende Mietangebot nachhaltig auf Dauer zu verbessern, um so den Fortbestand unserer Wohnungsgenossenschaft für die Zukunft zu sichern.

Der Kauf von Erbbaurechtsgrundstücken ist ebenfalls Teil der Bestandsicherung für das Unternehmen.

Aktuell wird seit 2021 ein EWG-Masterplan zum „Klimapfad 2045“ erarbeitet. Dieser wird ermöglichen, dass sämtliche Investitionen in punkto Energieeffizienz und Dringlichkeit geprüft werden.

Über das reine Vermietungsgeschäft hinaus gilt es auch, Serviceleistungen für die Mitglieder zu entwickeln und auszubauen, um so die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens zu erhöhen und den genossenschaftlichen Förderauftrag zum Wohle der Mitglieder zu erfüllen.

Bei aller Wirtschaftlichkeit und den daraus sich ergebenden Sachzwängen ist der Vorstand jedoch darum bemüht, das persönliche Miteinander der Genossenschaftsmitglieder zu stärken und nach dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz zu fördern.

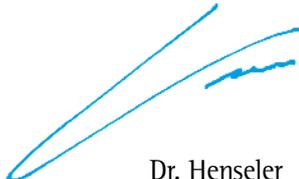
Unsere Genossenschaft bietet auch künftig vielen Gruppen der Bevölkerung Wohnraum und setzt mit Nachdruck auf Solidarität und Nachbarschaft.

Nur wenn das Mitglied als Mensch und das Miteinander im Mittelpunkt stehen, ist das Unternehmen Genossenschaft auch zukunftsfähig und damit am Markt überlebensfähig.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stärken und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens abwägen. Des Weiteren werden mit dem erwähnten Masterplan „Klimapfad2045“ auch die Weichen für eine nachhaltige Bestandsentwicklung gelegt.

Hagen, 22.05.2023

EWG Hagen eG  
Wohnungsgenossenschaft



Dr. Henseler

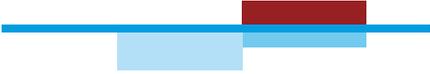


Homm



Thieser





# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand laufend über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet worden.

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 in 19 Sitzungen (9 eigene) sowie 10 gemeinsam mit dem Vorstand (davon 2 online als Videokonferenz) den nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Prüfungs-, Wohnungs- und Bauausschuss haben regelmäßig in zahlreichen Sitzungen und bei Ortsbesichtigungen ihre Prüfungsaufgaben wahrgenommen. Die Ergebnisse der Ausschusstätigkeiten wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten.

Unter Berücksichtigung der genossenschaftsspezifischen, wohnungs- und finanzpolitischen Notwendigkeiten wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Gesetze sowie die Satzung und die Beschlüsse der Organe wurden beachtet. Die Interessen der Genossenschaft wurden jederzeit wahrgenommen. Turnusgemäß nach § 24 Abs. 2 der Satzung scheidet die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Detlef Gloe und Herr Michael Schulte, aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Nach ausführlicher Beratung wurde dem vom Vorstand vorgeschlagenen Jahresabschluss, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Beschäftigten der Genossenschaft für die im abgelaufenen Jahr geleistete Arbeit.

Hagen, 22.05.2024

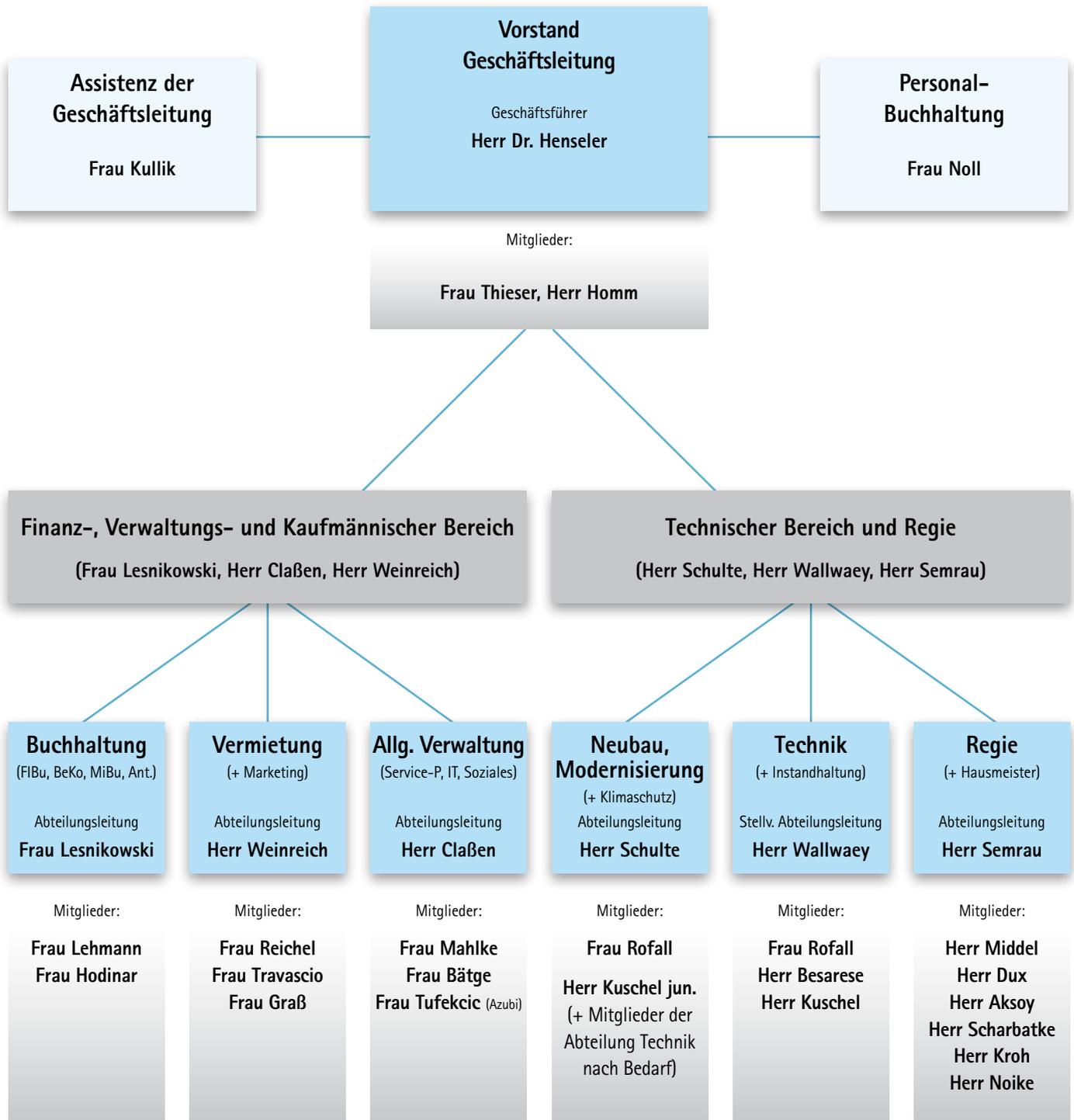
Der Aufsichtsrat



Detlef Gloe  
Vorsitzender

# Organigramm der EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft

Stand 09.02.2024



# Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang



■ Neu gestalteter Kinderspielplatz  
im Innenhof an der Eugen-Richter-Straße

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktivseite

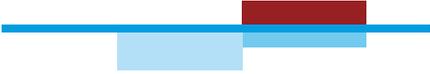
Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Lizenzen		19.389,45	24.395,83
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.596.981,95		55.222.317,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.450.747,23		2.545.127,21
Grundstücke ohne Bauten	97.011,05		97.011,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.089,40		86.464,67
Anlagen im Bau	3.159.978,68		1.018.918,32
Bauvorbereitungskosten	515.544,72		225.569,19
Geleistete Anzahlungen	---	61.893.353,03	---
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	2.594,53		2.594,53
Andere Finanzanlagen	3.122,00	5.716,53	3.122,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>61.918.459,01</b>	<b>59.225.520,52</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.081.789,19		3.750.284,40
Andere Vorräte	237.422,01	4.319.211,20	284.710,49
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	107.774,48		100.797,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	146,08		292,16
Sonstige Vermögensgegenstände	161.898,48	269.819,04	150.198,51
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.169.981,71	1.995.600,67
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>60.634,79</b>	<b>62.869,59</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>70.738.105,75</b>	<b>65.570.274,25</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	85.280,00		84.505,61
der verbleibenden Mitglieder	1.398.499,24	1.483.779,24	1.414.619,24
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 10.180,76			(7.315,15)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.845.300,00		2.845.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 0,00			(140.000,00)
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	12.941.000,00		12.464.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Euro 477.000,00			(850.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	9.952.093,59	25.738.393,59	9.952.093,59
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Euro 0,00			(697.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	150.075,38		70.821,39
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)	-800,17		1.393.253,99
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	149.275,21	-837.000,00
Eigenkapital insgesamt		27.371.448,04	27.387.593,82
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.409.664,00		1.574.984,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	22.646,30		22.646,30
Sonstige Rückstellungen	201.502,40	1.633.812,70	223.221,61
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.449.614,57		26.875.090,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.792.364,43		4.988.049,12
Erhaltene Anzahlungen	4.780.815,92		3.986.977,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.116,77		74.220,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.344,17		405.182,50
Sonstige Verbindlichkeiten	21.424,73	41.730.680,59	32.308,61
davon aus Steuern: EUR 0,00			(3.793,23)
Rechnungsabgrenzungsposten	2.164,42	2.164,42	---
<b>Bilanzsumme</b>		<b>70.738.105,75</b>	<b>65.570.274,25</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.084.187,38		11.983.320,95
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.036,28	12.120.223,66	30.654,07
Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		331.504,79	-51.401,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		142.397,12	185.771,00
Sonstige betriebliche Erträge		709.586,53	2.519.158,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.799.161,93	6.463.481,05
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.504.550,17</b>	<b>8.204.022,31</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.479.278,43		1.403.626,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	370.325,55	1.849.603,98	566.913,50
davon für Altersversorgung: EUR 1.573,31			( 229.583,41 )
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.269.383,34	2.550.823,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.182.978,22	1.206.761,33
Erträge aus Beteiligungen	351,40		351,40
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,15		94,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	---	417,55	126,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	716.742,56	716.742,56	597.658,08
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>486.259,62</b>	<b>1.878.811,89</b>
Sonstige Steuern		487.059,79	485.557,90
<b>Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)</b>		<b>-800,17</b>	<b>1.393.253,99</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		150.075,38	70.821,39
Einstellung in Ergebnismrücklagen		---	-837.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>149.275,21</b>	<b>627.075,38</b>



# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die EWG Hagen eG - Wohnungsgenossenschaft hat ihren Sitz in Hagen und ist beim Amtsgericht Hagen unter GnR 205 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Jahr 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB sowie den relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung erstellt.

Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Nach Art. 93 Abs. 2 EGHGB dürfen § 267 Abs. 1 und 2 in der Neufassung bereits auf Jahresabschlüsse für das nach dem 31.12.2022 beginnende Geschäftsjahr angewendet werden. Dieses Wahlrecht wurde genutzt. Dadurch ist die EWG Hagen eG weiterhin eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen teilweise in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert. Als Form der Darstellung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 wurde aus der Vorjahresbilanz entwickelt. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in Bezug auf Gliederung und Bilanzierungsmethoden mit dem Vorjahr vergleichbar.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme) werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear mit 25 % p.a. abgeschrieben. So genannte Trivialprogramme werden analog zu den geringwertigen Wirtschaftsgütern sofort zu 100 % abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände (EWG DeskTop 2021) wurden nicht aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Baukostenzuschüsse, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien).

In den Herstellungskosten des Geschäftsjahres sind keine Zinsen für Fremdmittel (Bauzinsen) eingerechnet worden. Personal- und Sachaufwendungen wurden in angemessenem Umfang aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohn- bzw. Geschäfts- und andere Bauten wurden im Geschäftsjahr entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 7 EStG (Einkommensteuergesetz) mit 2 %, 2,5 %, 3 % und 4 % vorgenommen.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit einem Abschreibungssatz von bis zu 33,33 % p. a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden (bis 800,00 EUR netto) im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und zugleich als Abgang erfasst.

Die als Bauvorbereitungskosten ausgewiesenen Projektkosten für geplante große Modernisierungsmaßnahmen wurden zu Anschaffungskosten aktiviert. Werden Projekte voraussichtlich nicht mehr durchgeführt, so erfolgen Abschreibungen in angemessener Höhe.

### Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren Wert werden vorgenommen, soweit die Wertminderung dauerhaft ist. Einer Abwertung bedurfte es nicht.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten die am Bilanzstichtag mit den Mietern noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten. Für Wohnungsleerstände und vertragsbedingte Freistellungen sind entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen worden.

Die unter der Position „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Heizöl- und Pelletbestände wurden nach der Lifo-Methode bewertet.

Forderungen und Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken, insbesondere aus Vermietung wurden durch Einzel- sowie Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag.

### Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen durch den Finanzmathematiker Hartmut Karras errechnet. Dabei wurde eine Rentendynamik in Höhe von 2,5 % (Vorjahr 3,5 %) zugrunde gelegt. Eine Gehaltsdynamik entfällt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G). Der Rechnungszinssatz gem. §253 (2) HGB beträgt für den 10 Jahreszeitraum 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) für eine Laufzeit von 15 Jahren.

### Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten. Die Rückstellung wird entweder durch Verbrauch oder Wegfall des Grundes aufgelöst.

### Sonstige Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen von 0,91 % abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus Anlage 1 ersichtlich.

### Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.081.789,19 EUR (Vorjahr 3.750.284,40 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 4.780.815,92 EUR (Vorjahr 3.986.977,79 EUR) gegenüber.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	77.142,86	82.629,85
	<b>77.142,86</b>	<b>82.629,85</b>

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Pensionsrückstellungen beinhalten auch Verpflichtungen, die vor dem 01.01.1987 entstanden sind. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 10.878,00 EUR (Vorjahr 58.046,00 EUR). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

### Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde für genau bezeichnete Objekte und Bauteile gebildet. 2023 beträgt sie 22.646,30 EUR. Die Rückstellung wird gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten und durch Verbrauch oder Wegfall der Gründe aufgelöst.

### Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen Rückstellungen für:

Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	58,5 TEUR
rückständigen Urlaub	30,2 TEUR
festgestellte Schäden an der Abwasserkanalisation	50,8 TEUR
Rückstellung CO <sub>2</sub> -Bepreisung Mieteranteil Gasetagenheizung	3,0 TEUR
Rückstellung für den Austausch Heizanlagen	39,0 TEUR
Rückstellung für Trinkwasseranlagen	20,0 TEUR
	<b>201,5 TEUR</b>

Eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die im ersten bis dritten Monat 2024 nachgeholt wird, ist im Jahr 2023 nicht gebildet worden.

### Verbindlichkeiten

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

# Anlage 1

## Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.23	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	(+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.23
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
entgeltlich erworbene Lizenzen	166.132,00	11.900,00	0,00	0,00		0,00	178.032,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.147.695,69	2.560.971,17	184.213,00	0,00		0,00	112.524.453,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.247.282,63	0,00	0,00	0,00		0,00	5.247.282,63
3. Grundstücke ohne Bauten	97.011,05	0,00	0,00	0,00		0,00	97.011,05
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.373,88	21.889,77	46.312,02	0,00		0,00	338.951,63
5. Anlagen im Bau	1.018.918,32	2.141.060,36	0,00	0,00		0,00	3.159.978,68
6. Bauvorbereitungskosten	525.968,90	289.975,53	300.399,71	0,00		0,00	515.544,72
	117.400.250,47	5.013.896,83	530.924,73	0,00		0,00	121.883.222,57
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen	2.594,53	0,00	0,00	0,00		0,00	2.594,53
2. Andere Finanzanlagen	3.122,00	0,00	0,00	0,00		0,00	3.122,00
Summe	5.716,53	0,00	0,00	0,00		0,00	5.716,53
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>117.572.099,00</b>	<b>5.025.796,83</b>	<b>530.924,73</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>122.066.971,10</b>

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.23	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.23	Buchwerte 31.12.23	Buchwerte 31.12.22
		Zugängen/Zu- schreibungen(+)	Abgängen/Um- buchungen (-)	Umbuchungen (+/-)			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
141.736,17	16.906,38	0,00	0,00	0,00	158.642,55	19.389,45	24.395,83
54.925.377,97	2.122.831,94	0,00	120.738,00	0,00	56.927.471,91	55.596.981,95	55.222.317,72
2.702.155,42	94.379,98	0,00	0,00	0,00	2.796.535,40	2.450.747,23	2.545.127,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05	97.011,05
276.909,21	35.265,04	0,00	46.312,02	0,00	265.862,23	73.089,40	86.464,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.159.978,68	1.018.918,32
300.399,71	0,00	0,00	300.399,71	0,00	0,00	515.544,72	225.569,19
58.204.842,31	2.252.476,96	0,00	467.449,73	0,00	59.989.869,54	61.893.353,03	59.195.408,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.594,53	2.594,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.122,00	3.122,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.716,53	5.716,53
58.346.578,48	2.269.383,34	0,00	467.449,73	0,00	60.148.512,09	61.918.459,01	59.225.520,52

## Anlage 2

### Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert mit GPR *
		bis zu 1 Jahr €	von 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.449.614,57 (26.867.887,85)	1.291.292,25 (1.116.562,98)	5.347.981,20 (4.666.574,56)	25.810.34,12 (21.084.750,31)	32.449.614,57 (26.867.887,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.792.189,40 (4.987.819,07)	176.556,37 (238.879,40)	578.310,76 (987.073,71)	3.037.322,27 (3.761.865,96)	3.792.189,40 (4.987.819,07)
Erhaltene Anzahlungen	4.780.815,92 (3.986.977,79)	4.780.815,92 (3.986.977,79)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.116,77 (74.220,26)	86.116,77 (74.220,26)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.344,17 (405.182,50)	600.344,17 (405.182,50)			
sonstige Verbindlichkeiten	21.424,73 (32.308,61)	21.424,73 (32.308,61)			
	41.730.505,56 (36.354.396,08)	6.956.550,21 (5.854.131,54)	5.926.291,96 (5.653.648,27)	28.847.663,39 (24.846.616,27)	36.241.803,97 (31.855.706,92)

\* GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

In den Erträgen sind keine wesentlichen Erträge früherer Jahre enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 182,7 TEUR an außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten. Sie betreffen den Abriss der Objekte Birkenstraße 19-23 sowie Garagen Am Baum 12 a/b. In den Aufwendungen sind keine wesentlichen Beträge früherer Jahre enthalten.

### Finanzergebnis

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Beträge:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Zinsaufwendungen	27.213,33	25.699,85

## E. Sonstige Angaben

### Finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder zu vermerkende finanziellen Verpflichtungen aus dem Bestellobligo, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen auslaufenden Bauvorhaben etc.).

Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit eigenen Mitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile. Sie hält jedoch vinkulierte Namensaktien an der DZ-Bank.

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, vorhanden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte / Geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	4	0
Hauswarte/ Hausmeister	3	0
Service	0	1
<b>Gesamtzahl der Beschäftigten</b>	<b>23</b>	<b>4</b>

Außerdem war in dem Geschäftsjahr eine Auszubildende beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung 2023	Mitgliederzahl
Anfangsbestand	2.726
Zugänge	149
Abgänge	179
<b>Endbestand</b>	<b>2.696</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.170,00 EUR vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht mehr.

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Henseler, Michael	- hauptamtlich
Homm, Gerd	- nebenamtlich - (ab 01.02.2023)
Thieser, Karla	- nebenamtlich - (ab 01.06.2023)
Paar, Wilhelm	- nebenamtlich - (bis 28.02.2023)
Schmidt, Heinz	- nebenamtlich - (bis 31.05.2023)

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gloe, Detlef, Vorsitzender	
Schulte, Michael, stellv. Vorsitzender	
Hagemann, Karina	(bis 26.04.2024)
Hennemann, Helmut	(bis 31.05.2023)
Kohaupt, Dieter	(ab 26.06.2023)
Mosters, Gerd	(bis 26.06.2023)
Rehorst, Michael	(ab 26.06.2023)
Dr. Streppel, Thomas	(bis 28.02.2024)
Studberg, Jörg	( ab 26.06.2023

## Gewinnverwendung

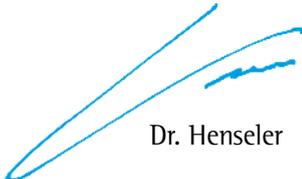
Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 folgende Gewinnverwendung:

Vortrag auf neue Rechnung	149.275,21 EUR
---------------------------	----------------

Hagen, 22.05.2024

EWG Hagen eG  
Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand



  
 Dr. Henseler      Homm      Thieser





Wir gedenken  
unserer verstorbenen  
Mitglieder



**EWG**  
**Hagen eG**  
Wohnungsgenossenschaft

Menschen. Wohnen. EWG.

EWG Hagen eG  
Körnerstraße 48  
58095 Hagen

Telefon 02331 20070  
Telefax 02331 200777

E-Mail: [post@ewghagen.de](mailto:post@ewghagen.de)  
[www.ewghagen.de](http://www.ewghagen.de)



**EWG**  
**Hagen eG**

Wohnungsgenossenschaft