ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.

GESCHÄFTSBERICHT 2024

zahlen | daten | fakten

Das Unternehmen 4

Organe der Gesellschaft 5

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024 6

1. Gegenstand des Unternehmens 6
2. Geschäftsverlauf 6
3. Darstellung der Lage 10
   - 3.1. Ertragslage 10
   - 3.2. Vermögenslage 12
   - 3.3. Finanzlage 13
   - 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 15
4. Risiko- und Chancenbericht 16
   - 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung 16
   - 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung 17
5. Prognosebericht 17

Bilanz zum 31. Dezember 2024 18

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 20

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2024 21

Allgemeine Angaben 21

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 21

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 22

Sonstige Angaben 23

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 28

Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2024 31

Sitz der Gesellschaft	Neumarktstraße 1a/1b 58095 Hagen Tel. (0 23 31) 31 10-5 Fax (0 23 31) 31 10-6 99 E-Mail info@hagewe.com Internet www.hagewe.com
Gründung	18. März 1919
Eintragung im Handelsregister	B 58 Amtsgericht Hagen
Gesellschaftszweck	Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Familienheimen im eigenen Namen sowie Betreuungsmaßnahmen (§ 2 Gesellschaftsvertrag) Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 (1) II. WoBauG gemäß Schreiben der Wohnungsbauförderungsanstalt NW vom 23. September 1993
Mitgliedschaften	DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Bochum Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Postfach 24 01 14, 40090 Düsseldorf WIR Wohnen im Revier, Wirmerstraße 28, 44803 Bochum Citygemeinschaft Hagen, Konkordiastraße 22, 58095 Hagen
Abschlussprüfer	DHE REVISION Körnerstraße 84, 58085 Hagen

Gesellschafter	EUR
G.I.V. Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH	9.975.000,00
Hagener Straßenbahn AG	307.230,00
Stadt Hagen	116.970,00
Eigenanteil ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (vormals: Firma KB Schmiedetechnik GmbH, Hagen)	79.380,00
Eigenanteil ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (vormals: Firma Wippermann, Wilh. jr. GmbH, Hagen)	21.420,00
Gezeichnetes Kapital	10.500.000,00

Aufsichtsrat	
Werner König, Vorsitzender	Kommunalbeamter a. D.
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Daniel Adam	IT Consultant
Volker Bald	Geschäftsführer
Andreas Geitz	selbstständiger Unternehmer
Kevin Hentschel (ab 11.04.2024)	Student
Axel Homburg (ab 30.09.2024)	Justizvollzugsbeschäftigter
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Hans-Christian Mechnich	Schulhausmeister
Corinna Niemann	Hausfrau
Pina Ribaudo (ab 12.12.2024)	Pflegefachkraft für außerklinische Intensiv- und Beatmungspflege
Stephan Treß	Betriebswirt

Geschäftsführung	
Alexander Krawczyk	Geschäftsführer

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Hagen.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die Stadt Hagen bietet ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. In Hagen wird auch langfristig Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko überschaubar bleiben wird.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand 01.01.2024	777	5.061	828	31
Bestand 31.12.2024	**777**	**5.061**	**828**	**31**

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Hagen.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2024 503 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Die Fluktuationsquote lag bei 6,4 % (Vorjahr: 7,2 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, zu kleine Wohnung, Zusammenzug mit Partner/in und zu große Wohnung. Auch in 2024 verursachten die „persönlichen" und „privaten" Gründe den größten Teil der Kündigungen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2024 insgesamt rund 3,8 % (Vorjahr: 4,1 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und geplanten Zusammenlegungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Durchschnittsmieten je qm und Monat (EUR)

	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Sollmieten	5,15	5,11	5,05
Betriebskosten einschl. Grundsteuer	2,68	2,68	2,26
Gesamtmiete	**7,83**	**7,79**	**7,31**

Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 3.179 T€.

Diese Maßnahmen sollen im Wesentlichen die zukünftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichern. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wärmedämmmaßnahmen mit Balkonsanierung, Fenster-, Dach und Heizungsaustausch.

Instandhaltungskosten

	TEUR	EUR/m²
2020	8.434	24,47
2021	8.564	24,85
2022	7.974	23,24
2023	8.362	24,38
2024	8.787	25,62

Die Instandhaltungskosten beinhalten Fremdaufwendungen Personal- und Sachaufwendungen gemindert um diverse Versicherungserstattungen. Neben den periodischen Instandsetzungsmaßnahmen wurden bei Neuvermietungen u. a. Wohnungstüren, Briefkästen, Oberböden und Sanitärobjekte ausgetauscht sowie Badezimmer umgestaltet. Des Weiteren wurden Spielplätze, Müllcontaineranlagen, Terrassen und Pflanzbeete erneuert. Soweit aus diesen Maßnahmen Wertverbesserungen resultieren, wurden moderate Mietanhebungen vorgenommen.

Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2024 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.061 Wohnungen, 828 Garagen und 31 gewerbliche Einheiten verwaltet.

Struktur

Der Wohnungsbestand ist in seiner Altersstruktur im Wesentlichen durch die Bautätigkeit der 50er und 60er Jahre geprägt. Zwei Drittel aller Wohnungen wurden in dieser Zeit errichtet.

Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2024 waren an ausländische Mitbürger 785 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 15,5 % erreicht.

Wohnungen Stand 31.12.2024

Alter	Anzahl	%
vor 1930	450	8,9
1930-1947	81	1,6
1948-1959	1.578	31,2
1960-1969	1.764	34,9
1970-1979	602	11,9
1980-1987	158	3,1
1988-1997	220	4,3
1998-2008	208	4,1
	5061	**100,0**

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	25	0,5
2 Räume	318	6,3
3 Räume	1.812	36,1
4 Räume	2.358	46,3
5 Räume	496	9,8
6 Räume	40	0,8
7 und mehr Räume	12	0,2
	5061	**100**

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	216	4,3
60 qm	1.802	35,6
80 qm	2.416	47,8
100 qm	560	11,0
über 100 qm	67	1,3
	5061	**100**

Mietentwicklung

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2024 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Mieterwechsel
Erhöhungen wegen Modernisierungen

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Altbauten Miete EUR/m²	2024 WE	2024 %	2023 WE	2023 %
3,50 – 4,50	97	18,3	97	18,3
über 4,50	434	81,7	434	81,7
	531	**100,0**	**531**	**100,0**

Neubauten Miete EUR/m²	2024 WE	2024 %	2023 WE	2023 %
3,50 – 4,50	94	2,1	187	4,1
4,50 – 5,00	970	21,4	983	21,7
über 5,00	3.466	76,5	3.360	74,2
	4.530	**100,0**	**4.530**	**100,0**

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betrugen die Forderungen aus Vermietung rund 171 T€ (2023 258 T€, 2022 179 T€, 2021 120 T€). Das ist rund 0,8 % der Jahressollmiete.

Der Betrag beinhaltet auch die von den Mietern zu tragenden Kosten für Schönheitsreparaturen bzw. Gerichtskosten. Auf diese Forderungen wurde eine Wertberichtigung von rund 91 T€ vorgenommen (Vorjahr 178 T€).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag EUR
Bestehende Mietverhältnisse	178	135.578,08
Beendete Mietverhältnisse	28	35.333,78
	206	**170.911.86**

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	39	10,7
Bezieht kleinere Wohnung	27	7,4
Bezieht Eigenheim oder ETW	11	3,0
Wegzug von Hagen	41	11,2
Auflösung des Haushaltes	68	18,6
Wohnungstausch	48	13,1
Räumungen	25	6,8
Arbeitsplatzwechsel	16	4,4
Wegzug ins Ausland	21	5,8
Zieht zur Familie	23	6,4
Sonstiges	46	12,6
	365	**100,0**

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	30.771	30.794
Andere aktivierte Eigenleistungen	156	125
Gesamtleistung	30.927	30.919
Andere betriebliche Erträge	1.480	1.539
Betriebsleistung	32.407	32.458
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.970	19.910
Personalaufwand	3.485	3.204
Abschreibungen	4.053	4.137
Andere betriebliche Aufwendungen	1.092	1.090
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	713	677
Sonstige Steuern	1.186	1.187
Aufwendungen für die Betriebsleistung	30.499	30.205
Betriebsergebnis	1.908	2.253
Finanzergebnis	273	72
Neutrales Ergebnis	13	3
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.194	2.328
Ertragsteuern	-143	-109
Jahresüberschuss	**2.051**	**2.219**

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	1.617	2.208
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-38	-64
Sonstiger betrieblicher Bereich	329	109
Betriebsergebnis	**1.908**	**2.253**

Die Verminderung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert aus gestiegenen Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus		
Finanzanlagen des Anlagevermögens	–	–
Bank- und Sparkassenzinsen	287	88
andere Zinsen	3	–
Aufwendungen für		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	17	16
Ergebnis	**273**	**72**

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus		
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	14	15
	14	15
Aufwendungen für		
Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	–
Vermessungskosten im Rahmen Althausverkauf u. sonst.	–	12
Ergebnis	**13**	**3**

3.2. Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Vermögensstruktur		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	27
Sachanlagen	51.727	51.151
Finanzanlagen	1	1
	51.735	51.179
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig	1	2
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.383	9.993
Flüssige Mittel	11.524	11.901
Übrige Aktiva	819	1.856
	22.727	23.752
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	**74.462**	**74.931**
Kapitalstruktur		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	10.399	10.399
Rücklagen	7.395	7.395
Bilanzgewinn	2.527	2.277
	20.321	20.071
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Rückstellungen	969	975
Verbindlichkeiten	36.591	37.807
RAP	168	232
	37.728	39.014
Kurzfristig		
Rückstellungen	983	630
Erhaltene Anzahlungen	12.436	12.284
Übrige Verbindlickeiten	2.994	2.932
	16.413	15.846
Bilanzsumme – Gesamtkapital	**74.462**	**74.931**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr auf einen Wert von 74.462 T€ vermindert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 4.608 T€ Abschreibungen von 4.052 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 10.383 T€ gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich von 20.072 T€ auf 20.321 T€. Die Eigenkapitalquote erhöht sich von 26,8 % auf 27,3 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.217 T€. Diese Veränderung resultiert aus der planmäßigen Tilgung im Geschäftsjahr.

3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	51.736	51.181
Finanzierungsmittel	58.049	59.216
Überdeckung	6.313	8.035
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	11.524	11.901
Sonstige Vermögenswerte	11.202	11.849
	22.726	23.750
Verpflichtungen	16.413	15.715
Stichtagsliquidität	**6.313**	**8.035**

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben und ist auch im Jahr 2025 gesichert.

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	2.051	2.219
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	4.053	4.136
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	1
Ab- / Zunahme langfristiger Rückstellungen	-137	17
Auflösung Tilgungsnachlass	-67	-67
Cashflow	**5.901**	**6.306**
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	484	278
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen AV	1	0
Zu- / Abnahme sonstige Aktiva	647	-1.867
Zunahme sonstige Passiva	217	3.392
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**7.250**	**8.109**
Auszahlung für Investitionen in das AV	-4.609	-3.446
Einzahlungen auf Finanzanlagen	1	1
Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit	**-4.608**	**-3.445**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehn	0	2.000
Planmäßige Tilgungen	-1.219	-1.408
Erhöhung der Kapitalrücklage	0	0
Rückzahlungen	-1.800	-2.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.019**	**-1.408**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-377	3.256
Finanzmittelbestand am 01. Januar	11.901	8.645
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	11.524	11.901

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote in %	27,3	26,8	28,29
Eigenkapitalrentabilität in %	15,9	12,5	11,66
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,3	5,6	4,31
Cashflow in TEUR	5.901	6.306	6.666
Jahresüberschuss	2.051	2.219	2.058
Durchschnittliche Sollmiete/qm in EUR	5,15	5,11	5,05
Betriebskosten/qm in EUR	2,68	2,68	2,26
Instandhaltungskosten/qm in EUR	25,62	24,38	24,69
Verwaltungskosten/VE in EUR	730	665	652
Fluktuationsquote in %	6,40	7,20	5,52
Leerstandsquote in %	3,80	4,10	3,17

Wirtschaftliche Lage

Die Gesellschaft ist in den „Konzern Stadt Hagen“ durch die Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (G.I.V.) eingebunden, die 95 % der Gesellschaftsanteile hält. Zur Refinanzierung der Annuität aus dem ha.ge.we-Beteiligungserwerb benötigt die G.I.V. 2 Mio. € Dividende von der ha.ge.we pro Jahr.

Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2024 ihren satzungsgemäßen Aufgaben, wie z. B. der breiten Bevölkerungsschicht guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachgekommen.

Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des Gesellschaftsvertrages und des GmbH Gesetzes und der Geschäftsanweisung durchgeführt.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

Die Geschäftsführung hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Gesellschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Gesellschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Gesellschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Gesellschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Gesellschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Hagen wird das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

5. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Gesellschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen projektiert, insbesondere im Gebiet Elmenhorststraße. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in 2025 und späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2025 bis 2028 ersetzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden mehr und größere Wohnungen entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können.

Hier – wie auch anderorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Gesellschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 2.281 T€ erwarten lässt.

Hagen, 10.02.2025

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Krawczyk

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.810,00	27.126,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.207.557,51		44.757.184,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.597.763,05		4.834.770,05
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	3.931,00		4.224,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.790,40		125.610,40
Anlagen im Bau	1.689.541,33		0,00
Bauvorbereitungskosten	214.031,05	51.725.716,79	522.255,95
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		1.044,47	1.407,05
Anlagevermögen insgesamt		51.733.571,26	51.179.680,41
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.379.628,94		9.987.660,61
Andere Vorräte	3.719,51	10.383.348,45	4.588,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	79.512,81		80.200,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.374,43		16.068,55
Sonstige Vermögensgegenstände	729.692,80	819.580,04	1.760.366,04
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.524.572,45	11.900.931,87
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		1.210,00	2.176,00
Bilanzsumme		**74.462.282,20**	**74.931.671,95**
Treuhandvermögen (Mietkautionen)		1.750.805,00	1.716.594,04

Passivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	10.500.000,00		10.500.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	- 100.800,00	10.399.200,00	- 100.800,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	3.816.591,54	7.395.634,71	3.816.591,54
Gewinnvortrag		477.078,21	57.980,79
Jahresüberschuss		2.050.926,64	2.219.097,06
Eigenkapital insgesamt		20.322.839,56	20.071.912,56
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	931.741,00		974.959,00
Steuerrückstellungen	0,00		94.495,00
Sonstige Rückstellungen	1.020.315,00	1.952.056,00	534.851,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.746.641,66		36.847.157,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	843.561,61		959.779,64
Erhaltene Anzahlungen	12.435.113,52		12.284.459,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.305.358,80		929.205,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.687.831,18		1.956.552,24
Sonstige Verbindlichkeiten	1.059,01	52.019.565,78	46.024,66
davon aus Steuern: 1.059,01 EUR (Vorjahr: 46.024,66 EUR)			
Rechnungsabgrenzungsposten		167.820,86	232.274,80
Bilanzsumme		**74.462.282,20**	**74.931.671,95**
Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen)		1.750.805,00	1.716.594,04

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
– aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.287.020,83		28.824.527,69
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.831,44	30.378.852,27	95.743,63
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		391.968,33	1.873.333,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		156.071,51	125.421,40
Sonstige betriebliche Erträge		1.495.389,88	1.553.778,63
Aufwendungen			
– für Bewirtschaftungstätigkeit		19.970.072,77	19.909.130,79
Rohergebnis		12.452.209,22	12.563.673,86
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	2.738.481,20		2.476.526,85
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 225.990,98 EUR (Vorjahr: 264.811,25 EUR)	746.324,01	3.484.805,21	727.942,55
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.052.813,56	4.136.535,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.094.312,20	1.102.105,54
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,42		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 3.820,60 EUR (Vorjahr: 4.044,78 EUR)	290.549,41	290.561,83	87.599,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 17.012,00 EUR (Vorjahr: 16.406,00 EUR)		730.430,35	692.938,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		143.046,79	109.329,39
Ergebnis nach Steuern		3.237.362,94	3.405.895,82
Sonstige Steuern		1.186.436,30	1.186.798,76
Jahresüberschuss		**2.050.926,64**	**2.219.097,06**

Allgemeine Angaben

Die "ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH" hat ihren Sitz in Hagen/Westfalen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hagen (HR B Nr. 58).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der gültigen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen angesetzt. Steuerlich zulässige Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind eigene Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 156 T€ eingerechnet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf Wohnbauten und Garagen wurden auf der Basis einer Nutzungsdauer von 40 Jahren (Altbauten - bis 1924), 50 Jahren (Neubauten - ab 1925), 30 Jahre nach Modernisierungsarbeiten, und 25 Jahren (Garagen) vorgenommen; Kindergärten werden mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf technische Anlagen wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zwischen 4 bis 13 Jahren bemessen.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um Tilgungen, bewertet.

Die Posten des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Im Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungskosten bilanziert. Es erfolgte ein Wertabschlag in Höhe von 655 T€.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalbetrag bewertet.

Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs.1 HGB gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,90 % p. a. (31.Dezember 2023: 1,82 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik entfällt und die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 4.318,00 €.

Die in den Pensionsrückstellungen enthaltene Beihilfeverpflichtung wird mit 1,96 % Rechnungszinssatz und 2 % Beihilfedynamik bewertet.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	346.828,92	0,00	0,00	0,00	346.828,92
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.234.730,94	3.179.129,97	0,00	0,00	198.413.860,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.202.573,89	0,00	0,00	0,00	9.202.573,89
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00	0,00	907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	124.148,92	1.797,99	1.344,95	0,00	124.601,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	742.442,30	45.803,60	40.159,43	0,00	748.086,47
Anlagen im Bau	0,00	1.173.727,84	0,00	515.813,49	1.689.541,33
Bauvorbereitungskosten	522.255,95	207.588,59	0,00	-515.813,49	214.031,05
	206.733.254,45	4.608.047,99	41.504,38	0,00	211.299.798,06
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	1.407,05	0,00	362,58	0,00	1.044,47
Anlagevermögen insgesamt	**207.081.490,42**	**4.608.047,99**	**41.866,96**	**0,00**	**211.647.671,45**

Entwicklung der Rücklagen

	01.01.2024 EUR	Entn. a. and. GR EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn d. Vorjahres EUR	31.12.2024 EUR
Gewinnrücklagen				
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17	–	–	3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	3.816.591,54	–	–	3.816.591,54
	7.395.634,71	**–**	**–**	**7.395.634,71**

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft in voller Höhe noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zushg. m. Abgängen/Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	319.702,92	20.316,00	0,00	340.018,92	6.810,00	27.126,00
	150.477.546,43	3.728.756,97	0,00	154.206.303,40	44.207.557,51	44.757.184,51
	4.367.803,84	237.007,00	0,00	4.604.810,84	4.597.763,05	4.834.770,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45	907.102,45
	119.924,92	2.090,99	-1.344,95	120.670,96	3.931,00	4.224,00
	616.831,90	64.642,60	-39.178,43	642.296,07	105.790,40	125.610,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.689.541,33	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	214.031,05	522.255,95
	155.582.107,09	4.032.497,56	-40.523,38	159.574.081,27	51.725.716,79	51.151.147,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.044,47	1.407,05
	155.901.810,01	**4.052.813,56**	**-40.523,38**	**159.914.100,19**	**51.733.571,26**	**51.179.680,41**

In dem Bilanzposten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	28,8
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	185,5
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	40,0
Rückstellungen für noch anffallende Rechnungen	306,0
Rückstellungen für Instandhaltung	450,0

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Stichtag	Insgesamt EUR	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR	dvon Restlaufzeit mehr als 5 Jahr EUR	Gesichtert EUR	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2024	35.746.641,66	1.406.965,05	34.339.676,61	28.810.532,45	35.746.641,66	GPR
	31.12.2023	(36.847.157,79)	(1.338.159,68)	(35.508.998,11)	(28.058.703,80)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2024	843.561,61	322.946,95	520.614,66	82.697,24	843.561,61	GPR
	31.12.2023	(959.779,64)	(116.209,60)	(843.570,04)	(342.825,63)		
Erhaltene Anzahlungen	31.12.2024	12.435.113,52	12.435.113,52	–	–	–	–
	31.12.2023	(12.284.459,49)	(12.284.459,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2024	1.305.358,80	1.305.358,80	–	–	–	–
	31.12.2023	(929.205,77)	(929.205,77)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2024	1.687.831,18	1.687.831,18	–	–	–	–
	31.12.2023	(1.956.552,24)	(1.956.552,24)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2024	1.059,01	1.059,01	–	–	–	–
	31.12.2023	(46.024,66)	(46.024,66)				
Gesamtbetrag	31.12.2024	**52.019.565,78**	**17.159.274,51**	**34.860.291,27**	**28.893.229,69**	**36.590.203,27**	**GPR**
	31.12.2023	**(53.023.179,59)**	**(16.670.611,44)**	**(36.352.568,15)**			

GPR = Grundpfandrecht

Vorhandene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG) sind unter folgenden Posten ausgewiesen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Forderungen aus Vermietung	24.149,10	10.722,01
Erhaltene Anzahlungen	740.063,00	694.268,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.923,84	180.557,29

Latente Steuern

Zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der Tabelle aufgeführten Bilanzposten Differenzen. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Rückstellungen	X	

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgte nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wurde.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

Zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Ziffer 3 und 3a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

Die Gesellschaft hat im Januar 2017 zwei selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt 14.280 T€ für die Sicherung von Darlehen des verbundenen Unternehmens, der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (GIV) (Muttergesellschaft), übernommen. Zum 31.12.2024 valutieren die durch die Bürgschaften gesicherten Darlehen mit 3.992 T€.

Die Gesellschaft sieht kein Risiko einer möglichen Bürgschaftsinanspruchnahme.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar belief sich auf 24 T€. Davon entfielen 24 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn 2024 einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten, 450.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag in Höhe von 78.004,85 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Sonstige Angaben

Anzahl Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28	1
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	9	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	0
	43	**2**

Außerdem wurden durchschnittlich 2,5 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitarbeiter des Unternehmens sind in der kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe versichert. Der Versicherungsschutz besteht in einer zusätzlichen Altersversorgung. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich auf 2.604 T€. Der Umlagesatz beträgt 4,50 % zuzüglich 3,25 % Sanierungsbeitrag. Für den Fehlbetrag aus dieser mittelbaren Altersversorgungsverpflichtung wurde in Ausübung des Wahlrechtes nach Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (GIV mbH), Hagen. Sie wird zudem in den Konzernabschluss der GIV mbH eingebunden, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Werner König	975,00
Daniel Adam	520,00
Volker Bald	390,00
Andreas Geitz	520,00
Kevin Hentschel	260,00
Axel Homburg	260,00
Henning Keune	390,00
Hans-Christian Mechnich	520,00
Corinna Niemann	390,00
Pina Ribaudo	0,00
Stephan Treß	520,00
Rainer Voigt	390,00
Gesamtbezüge	**5.135,00**

Geschäftsführerbezüge	EUR
Gehalt Alexander Krawczyk	129.999,96
AG-Anteil Sozialversicherung Alexander Krawczyk	16.280,52
KVW – Umlage und Sanierungsgeld 2024	10.074,96
Überlassung eines Dienstwagens (steuerlicher geldwerter Vorteil)	7.295,40

Gesamtbezüge	EUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	82.326,00

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
für laufende Pensionen	931.741,00	0,00	931.741,00

Geschäftsführer

Alexander Krawczyk, M.A.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Werner König, Vorsitzender	Kommunalbeamter a. D.
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Daniel Adam	IT Consultant
Volker Bald	Geschäftsführer
Andreas Geitz	selbstständiger Unternehmer
Kevin Hentschel (ab 11.04.2024)	Student
Axel Homburg (bis 30.09.2024)	Justizvollzugsbeschäftigter
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Hans-Christian Mechnich	Schulhausmeister
Corinna Niemann	Hausfrau
Pina Ribaudo (ab 12.12.2024)	Pflegefachkraft für außerklinische Intensiv- und Beatmungspflege
Stephan Treß	Betriebswirt

Hagen, 10.02.2025

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Krawczyk

An die ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

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

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hagen, 01. April 2025

DHE REVISION PartmbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Reiner Deussen
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat auf der Grundlage von ausführlichen Beratungen und Informationen die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Geschäftsführer bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten sowie seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht. In alle für das Unternehmen bedeutsamen Entscheidungen war der Aufsichtsrat frühzeitig und intensiv eingebunden. Der Geschäftsführer unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte.

Im Geschäftsjahr 2024 haben 4 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Berichte des Geschäftsführers im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und beraten. Zur Diskussion und Entscheidung standen in den einzelnen Sitzungen zahlreiche Sachthemen sowie zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle. Im Wesentlichen waren dies Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung und die Strukturen der Wirtschaftsplanung.

Die DHE Revision, Hagen, hat den Jahresabschluss 2024 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Februar/März 2025 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 27.05.2025 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an. Der Aufsichtsrat stimmt damit dem Jahresabschluss nebst Lagebericht zu.

Der Gesellschafterversammlung wird vom Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit der Geschäftsführung empfohlen:

a) den Jahresabschluss festzustellen
b) den Bericht des Geschäftsführers und den Bericht des Aufsichtsrates zu genehmigen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.
c) aus dem Bilanzgewinn 2024 2.000.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten und 450.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen sowie den Restbetrag in Höhe von 78.004,85 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Arbeitnehmervertretung Dank und Anerkennung für ihr persönliches Engagement und die geleistete Arbeit aus.

Hagen, 27.05.2025

Für den Aufsichtsrat

Werner König
(Vorsitzender)

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.

Konzept und Realisation: www.stolpundfriends.de