ha.ge.we Geschäftsbericht 2009

Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Freunde und Partner der ha.ge.we!

1919 bis 2009 – 90 Jahre ha.ge.we: ein Grund zum Feiern. Und so rückte im Jubiläumsjahr 2009 die „90“ auf besondere Weise ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Seit ihrer Gründung und bis heute stand und steht die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ganz im Dienste der Stadt und ihrer Bürger und sorgt als wohnungspolitisches Instrument Nr. 1 für modernen Wohnraum und Lebensqualität in Hagen – für alle Bevölkerungsschichten, ob Familien, Singles, junge Leute oder Senioren. Darum wollten wir das Jubiläum auch mitten in unsere Stadt rücken und durch das ganze Jahr für und mit allen Hagenern feiern. Neun Aktionen und eine Zugabe standen von März bis Dezember auf dem Programm für Jung und Alt.

Rund um die „90“

Jetzt für die Zukunft pflanzen: Das erste Geschenk der ha.ge.we zu ihrem Jubiläumstag am 18. März 2009 galt, wie könnte es anders sein, ihrer Stadt. Seit dem Jubiläumsauftakt verschönern 90 neue Straßenbäume das Hagener Stadtbild. Der erste dieser Bäume ist direkt neben dem Rathaus eingepflanzt – als Zeichen der engen Verbundenheit ein Präsent mit Symbolkraft für mindestens die nächsten 90 Jahre. Von April bis Mai folgten Gewinnaktionen speziell für die Mieter der ha.ge.we, immer passend zur Zeit: Im April verloste die ha.ge.we pünktlich zum Fest 90 Präsent-Ostereier, im Mai gab es 9 mal 90 Geranien in leuchtenden ha.ge.we-Farben zum Schmuck der Balkone und im Juni 90 Café-Gutscheine für einen sommerlichen Besuch der Hagener City zu gewinnen. Eine originelle Aktion für alle Bürger der Stadt folgte im Juli: Das rote ha.ge.we-Sofa zog mit Musik durch die Stadt und lud die Passanten der Einkaufsstraße dazu ein, zum Porträtfoto durch einen eigens angereisten Profi-Fotografen Platz zu nehmen und ihr freundlichstes Lächeln für Hagen zu zeigen. Bevor die ha.ge.we die Porträtfotos an die Abgebildeten verschenkte, zierten die 90 schönsten Bilder eine Ausstellung im ha.ge.we-Kundenzentrum an der Körnerstraße. Eine Aktion, die für Furore sorgte und allen Beteiligten viel Freude bereitete.

Aktionen für alle Hagener

Weiter ging es durch das Jahr mit Gewinnen für alle Bürger unserer Stadt. Im August beschenkte die ha.ge.we die Kleinen: In Zusammenarbeit mit dem Kinderschutzbund der Stadt Hagen spendierte die ha.ge.we Hagener Schulanfängern pünktlich zum ersten Schultag 90 Schultüten im „Haus für Kinder“ – prall mit schönen und nützlichen Utensilien für den Unterricht gefüllt,

ein Geschenk, das Kinder wie Eltern gleichermaßen erfreute und die ABC-Schützen strahlen ließ. „Vorhang auf für die Gewinner“ hieß es im September, als die ha.ge.we einen Theaterbesuch für 90 Bürger unserer Stadt stiftete und dazu 90 Gutscheine über je zwei Eintrittskarten für die neue Saison des Theaters Hagen verloste. Unter dem Motto „Klingt wie 90“ ertönte im Oktober das große Jubiläumskonzert im ha.ge.we-Kulturhof Emst und brachte auf amüsante Weise 90 Jahre Geschichte in Live-Klängen und Spielszenen zu Gehör – ein musikalischer Streifzug von der Weimarer zur Berliner Republik zum Hören und Staunen. Im November sorgte die ha.ge.we für den entscheidenden „Heimvorteil für Hagen“. Als Sponsor des erstklassigen Hagener Basketballclubs verteilte sie vor einem wichtigen Spiel 9 mal 90 Phoenix-Jubiläumsschals an die Fans, die ihren Verein damit begeistert anfeuerten. Schöner Effekt: Prompt gewann Phoenix das Bundesliga-Match, nicht nur zur Freude des Sponsoren.
Den neun Aktionen folgte im Dezember eine Zugabe für Musikliebhaber von 9 bis 90, extra zum Christfest: Hagen erlebte die Aufführung des „Weihnachtsoratoricals“, eines Live-Musicals, das mit Pop-, Jazz- und Rap-Rhythmen die Szenen des Bachschen Weihnachtsoratoriums begeisternd in unsere Zeit übersetzte. Ein schöner und festlicher Abschluss des Jubiläumsjahres der ha.ge.we.

Seit 90 Jahren für die Zukunft

Mit Ablauf des Jubiläumsjahres habe ich mich in den Ruhestand verabschiedet – und damit auch als Aufsichtsratsvorsitzende der ha.ge.we. Ich habe den Staffelstab an Timo Schisanowski weitergegeben in der Freude über viele wegweisende Projekte, die ich mit auf den Weg bringen durfte, und in der Gewissheit, dass die ha.ge.we diesen Weg in die Zukunft weitergehen wird. Denn mit ihrer Qualitätsoffensive steht die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft konsequent für die Schaffung modernen, hochwertigen Wohnraums in Hagen. Sie sorgt für Häuser, Wohnungen und Wohnumfelder, die sich sehen lassen können. Und sie setzt sich ein für neue Wohnkonzepte, die unsere Stadt braucht – Konzepte für die wachsende Bevölkerungsschicht der Senioren, die barrierefreien Wohnraum mit unterstützendem Service wünschen, Konzepte für junge Familien, die kinderfreundlich leben möchten, Konzepte für gute Nachbarschaften. Das Streben der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft gilt seit 90 Jahren der Versorgung unserer Stadt und ihrer Bürger mit gutem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen, und zwar für alle Bevölkerungsschichten. Ganz gleich, ob sie jung oder alt sind, als Familie, Paar oder Alleinstehende leben, ob sie gesund oder gebrechlich sind, hier geboren oder zugezogen und welchem Beruf sie nachgehen: Als Tochter der Stadt trägt die ha.ge.we in ganz besonderer Weise Verantwortung für alle Hagener und sorgt tausendfach dafür, dass die Menschen dieser Stadt hier ihr Zuhause finden, ein Zuhause, in dem sie sich wohl und sicher fühlen. Ich bin stolz darauf, daran mitgewirkt zu haben, und glücklich, dass die ha.ge.we dieses Ziel unverrückbar fest vor Augen hält – heute, seit 90 Jahren und für die Zukunft.

Dorothee Machatschek
Aufsichtsratsvorsitzende

Vorwort des Geschäftsführers

Liebe Freunde und Partner der ha.ge.we!

90 Jahre ha.ge.we: Der Geschäftsbericht des Jahres 2009 steht ganz im Zeichen des stolzen Jubiläums, das wir in diesem Jahr begehen konnten. Zu diesem Anlass haben wir ein besonderes Jubiläumsfest gefeiert, ein Fest in vielen Bürger-Aktionen über das Jahr verteilt, das wir als städtisches Tochterunternehmen Hagen und den Hagenern gewidmet haben, aus der Überzeugung heraus, dass wir als Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft immer schon aus der Mitte der Stadt heraus gehandelt haben. Aber um welche Eckdaten geht es eigentlich bei der Geschichte der ha.ge.we? 1919 bis 2009: Gegründet zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der jungen Weimarer Republik nach dem ersten Weltkrieg in einer Zeit großen industriellen Wachstums, kümmerte sich die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft in der Krise zunächst um das, was Hagen und die Hagener am allerdringendsten benötigten: Wohnraum. Mit Hochdruck galt es Häuser und Wohnungen zu errichten, ganze Straßenzüge und Viertel entstanden neu und prägten das moderne Hagen – Quantität war das alles beherrschende Stichwort einer sprunghaft anwachsenden Stadt.

Investitionen in Wohnqualität

Heute, 90 Jahre später, ist das Unternehmensziel der ha.ge.we ein anderes. Wir leben in Zeiten des demografischen Wandels und schrumpfender Städte. Längst hat der Vermietermarkt einem durch den Mieter bestimmten Markt Platz gemacht, denn wir brauchen nicht mehr, sondern immer besseren Wohnraum. Darum geht es heute prioritär um eines: um Qualität. Die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft hat über 90 Jahre hinweg das Gesicht Hagens entscheidend geprägt, hat Häuser und Straßenzüge errichtet, durch alle Jahrzehnte immer auf der Höhe der Zeit. Heute investiert die ha.ge.we als direkt am Markt operierendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Modernisierung, Sanierung und Zukunftsfähigkeit. Wir schaffen modernen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen Hagens und entwickeln Wohnkonzepte für den Wandel der Stadt. So umfasst unsere breit angelegte Qualitätsoffensive die Reinvestition von mehr als 50 Prozent unseres Jahresumsatzes in die Instandhaltung und Sanierung unseres Bestandes von 5.400 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 342.000 Quadratmetern. Mit Investitionen in Millionenhöhe sorgen wir für qualitativ, technisch, ästhetisch, ökonomisch und ökologisch zeitgemäße Standards unserer Wohnungen.

Attraktivitätsfaktoren heute

Für das Wohnen der Gegenwart zählen mehr denn je moderner Komfort und Zuschnitt, große, lichte Räume und Balkone, Technik auf aktuellstem Stand, eine günstige Energiebilanz nach neuesten Normen sowie eine hochwertige Umraumgestaltung als entscheidende Wohnwerte. Konkret definiert sich attraktives Wohnen heute erstens in aktuellen Wohnungszuschnitten bei Bädern, Küchen, Böden, Fenstern, Heizungen und Installationen sowie Multimediavorbereitungen. Zweitens umfasst es modernisierte Häuser – hochwertig gestaltet mit farbig gefassten Fassaden, mit Balkonen, renovierten Treppenhäusern und Fluren sowie freundlichen und sicheren Eingangsbereichen – inklusive

energiesparender Wärmedämmung und Bedachung sowie Brennwertheizanlagen, die die Häuser energiepasskompatibel ausstatten und von denen unsere Mieter profitieren: ökologisch von der CO_2-Reduktion und ökonomisch von den reduzierten Energiekosten. Dritter Attraktivitätsfaktor ist das Wohnumfeld, in dem Wege, Anlagen, Grünflächen, Bänke und Spielplätze dafür sorgen, dass sich hier alle Mieter jeden Alters wohlfühlen können. Mit differenziertem Portfolio an behindertengerechten Wohnungen, Zuschnitten für Familien, Paare und Singles, eleganten Maisonetten, Garagenanlagen und guter Wohnumfeldgestaltung sorgt die ha.ge.we für hochwertiges Wohnen in Hagen für alle Lebensentwürfe und Wohnbedürfnisse. Unser Ziel: den Bürgern unserer Stadt qualitätvolles Wohnen in modernem, ansprechendem Ambiente zu ermöglichen.

Konzepte für die Zukunft der Stadt

Aber weit über alle Sanierungsleistungen hinaus planen wir konzeptionell für Hagen weiter: Innovative Wohnungsprojekte für den wachsenden Mietermarkt der Senioren mit großzügiger Anlage, hochmodernen Zuschnitten, Barrierefreiheit, exzellenter technischer Ausstattung und modulweise buchbaren Zusatzservices für das Alter schenken agilen Menschen in der zweiten Lebenshälfte heute schon Mobilität und Sicherheit für morgen. Projekte für junge Familien stärken die Entwicklung kinder- und jugendfreundlichen Wohnraums. Neue Konzepte gemeinschaftlichen Wohnens und intakter Nachbarschaften von Jung und Alt schützen vor Einsamkeit im Alter und lassen alle Generationen profitieren. Hier entwickeln wir wegweisende Modelle für unsere Stadt. Mit dem Wandel der Städte, der demografischen Gesellschaftsstrukturen muss sich auch das Wohnen wandeln. Wir versuchen, Trends frühzeitig zu erkennen und Entwicklungen zu antizipieren, um immer einen Schritt voraus zu sein. Denn die investitionsintensive Wohnungswirtschaft braucht einen langen Atem.

Darum gilt es, neue Wege zu bahnen. Das Wohnen bestimmt entscheidend die Gestalt unserer Städte. Das gilt heute genauso wie in der Gründungszeit der ha.ge.we. Neben Wirtschaft und Kultur ist das Wohnen eine der wesentlichen Infrastrukturleistungen, die eine Stadt zum Erblühen bringt. Die Wohnqualität, die eine Kommune ihren Bürgern bietet, trägt als weicher Standortfaktor entscheidend zur urbanen Attraktivität der Großstadt bei und sorgt für das entscheidende Plus an Lebensqualität, das in Zeiten hoher Mobilität zählt und Bürger an ihre Stadt bindet. Denn nur wer sich wohlfühlt, der bleibt: als Mensch, Bürger, Steuerzahler.

Offensive für Hagen

Darum machen wir uns offensiv für die Qualität des Wohnens in Hagen stark – mit einem sich stetig verbessernden Portfolio an niveauvollen Wohnungen, hochwertigen Häusern und mieterfreundlichen Wohnumfeldern für die Bedürfnisse aller Bürger unserer Stadt, ob alt oder jung, Familie, Single oder Paar. Mit neuen und wegweisenden Konzepten für urbanes Leben der Zukunft möchten wir als Hagener Instanz der Wohnungswirtschaft zur Attraktivitätssteigerung des Lebens in unserer Stadt beitragen. Eine Leistung, die den Hagenern zugute kommt und ganz entscheidend Hagen fördert. Damit stehen wir im Zentrum der Entwicklung unserer Stadt. Ein guter Grund, unser Jubiläum genau so gefeiert zu haben, wie wir arbeiten: mittendrin in Hagen – und mit und für alle Bürger unserer Stadt.

Harald Kaerger
Geschäftsführer

Das Unternehmen

Sitz der Gesellschaft	Neumarktstraße 1a/1b 58095 Hagen
Telefon	(0 23 31) 31 10-5
Telefax	(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
Abschlussprüfer	Domus AG Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter bis 16.01.2009	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 €
	Firma Wippermann, Wilh. jr. GmbH, Hagen	21.420,00 €
Gezeichnetes Kapital		10.500.000,00 €

Gesellschafter ab 16.01.2009	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 bis 19.01.2010	Dorothee Machatschek, Vorsitzende	Dipl.-Pädagogin
	Dietwald Rumrich, stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer
	Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
	Ulrike Dannert	Hausfrau
	Christoph Gerbersmann	Stadtkämmerer der Stadt Hagen
	Norbert Halbeisen	Sozialarbeiter
	Rita Huvers	Verwaltungsangestellte
	Karl-Hermann Kliewe	Geschäftsführer
	Peter Mervelskemper	Selbständiger Kaufmann
	Heinz Schellhorn	Betriebsleiter
	Rainer Voigt	Rechtsanwalt
Aufsichtsrat ab 19.01.2010	Timo Schisanowski, Vorsitzender	cand. jur.
	Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
	Ulrich Alda	Diplom-Kaufmann
	Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
	Christoph Gerbersmann	Stadtkämmerer der Stadt Hagen
	Angelika Kulla	Industriekauffrau
	Christian Kurrat	Diplom-Sozialwissenschaftler
	Hans-Georg Panzer	Diplom-Ingenieur
	Stefan Sieling	Zollbeamter
	Ramona Timm-Bergs	Vertriebsassistentin

Am 22.12.2009 wurde Herr Karl-Hermann Kliewe, Hagen, wieder als 11. Mitglied in den Aufsichtsrat unserer Gesellschaft gewählt.

Geschäftsführung	Harald Kaerger	Geschäftsführer

Wir pflanzen die Zukunft

Für ein schöneres Stadtbild: 90 Straßenbäume für Hagen

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2009

A.1. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin.

Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor.

Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden.

Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet.

A.2. Die gesamtwirtschaftliche Lage, Markt- und Branchenentwicklung

EURO-Raum

Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert.

Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2010 mit einem Anstieg des BIP um 0,7% zu rechnen.

Daten (2009 vorläufig/ 2010 geschätzt)	2007	2008	2009	2010
Bruttoinlands-produkt	+2,6 %	+0,6 %	-3,9%	+0,7 %
Verbraucherpreise	+2,1 %	+3,3 %	+0,3 %	+0,8 %
Arbeitslosenquote	7,4 %	7,4 %	9,2 %	10,5 %

Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau.

Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen

Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder etwas. Maßgebliche Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, gestützt durch die relativ stabil gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt.

Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden.

Dazu wird wahrscheinlich eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 durch die trotz Erholung erheblichen Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen negativ auswirken.

Daten (preisbereinigt)	2007	2008	2009
Bruttoinlandsprodukt	+2,5%	+1,3%	-5,0%
Private Konsumausgaben	-0,3%	0,4%	0,4%
Konsumausgaben des Staate	+1,7%	+2,1%	+2,7%
Ausrüstungsinvestitionen	+11,0%	+3,3%	-20,0%
Bauinvestitionen	+0,0%	+2,6%	-0,7%

Arbeitsmarkt

Die Rezession hat sich bis Ende 2009 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht mit voller Wucht ausgewirkt.
Arbeitslose im Dezember 2009: 3.276.000
(= + 174.000 gegenüber Dezember 2008)
Arbeitslosenquote im Dezember 2008:
7,8% (Dezember 2008: 7,4%)
Erwerbstätige im Dezember 2009: 40,416 Mio.
(= -0,3% gegenüber Vorjahresmonat)

Die Prognosen für 2010 gehen aufgrund der Konjunkturabschwächung von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

Kapitalmarkt

Im Verlauf des Jahres 2009 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen.
So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009 von 5,36 % auf 4,37 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro war eine Minderung von 5,45 % auf 4,29 % zu verzeichnen.
Allerdings war das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen zuletzt stark rückläufig. Dies wird aktuell noch auf konjunkturelle Einflüsse zurückgeführt, sodass von einer Kreditklemme noch nicht die Rede sein kann.

Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet. Dafür spricht, dass den Banken noch erhebliche Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite bevorstehen, wodurch weitere Eigenkapitalverluste absehbar sind. Absehbare höhere Ausfallwahrscheinlichkeiten werden zusätzlich zu einer restriktiveren Kreditvergabe führen.

Bauwirtschaft

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe gingen nach vorläufigen Berechnungen in 2009 gegenüber 2008 um 4,7 % auf 81,6 Mrd. Euro zurück. Während die Umsätze im Wohnungsbau um 5,1 % und im Wirtschaftsbau um 12,1 % zurückgingen, wurde im öffentlichen Bau ein Zuwachs von 5,4 % erreicht. Für 2010 wird bestenfalls mit einer Stagnation oder einem nur geringen Umsatzwachstum gerechnet.
Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2009 mit 689.000 und damit erstmals unter 700.000 geschätzt.

Immobilienmarkt

Die Immobilienaktien konnten sich dem gegenüber 2008 leicht erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2009 um rd. 17 % gegenüber dem Endstand 2008.
Von Januar bis Oktober 2009 wurde in Deutschland der Bau von 145.262 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 1,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2009 genehmigten Wohnungen waren 129.091 Neubauwohnungen, was in etwa der Anzahl des Vorjahreszeitraums entspricht.
Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt
im Dezember 2008 4,62 Euro/qm, in den alten

Bundesländern 4,72 Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,45 Euro/qm.

Weitere branchenspezifische Angaben

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Region Hagen, in der unsere Gesellschaft tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die **ha.ge.we** als kommunale Wohnungsgesellschaft hat in den Zeiten der Wohnungsnot mit der Erstellung und Bewirtschaftung von Einfachwohnungen zur Linderung der Marktsituation erheblich beigetragen. Diese Einfachwohnungen sind heutzutage überhaupt nicht mehr marktfähig. Das Unternehmensziel lautet deshalb, einen qualitativ optimierten Wohnungsbestand anzustreben.

„Die Mietpreise im Regionalmarkt Hagen stagnieren derzeit. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der Grundbesitzabgaben (Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.), die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten."

B. Geschäftsverlauf / wichtige Aktivitäten

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2009 prognostiziert. Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung, dem **ha.ge.we** auch für die nächsten Jahre auf der Basis der Prognosezahlen als gesichert entgegensieht, wird zusätzlich gestützt durch die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Objekte. Nach Steuern errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.989 T€ (Vorjahr 1.989 T€).

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Liquidität war ausreichend.

Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gesichert. Es stehen Beleihungsreserven in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Die Mietpreisentwicklung ist moderat und entspricht den Marktverhältnissen. Die Durchschnittsmieten für frei finanzierten Wohnraum richten sich nach dem Mietspiegel. Mögliche Erhöhungspotenziale wurden bei Neuvermietung geprüft und gegebenenfalls ausgeschöpft.

C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung

Die **ha.ge.we** hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 563 Mieterwechsel (Vorjahr 574) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 10,6 % (Vorjahr 10,7 %).

In Bezug auf die Erlösschmälerungen ist eine Minderung um 43 T€ auf 1.833 T€ (Leerstände) festzustellen.

Die Leerstandstatistik weist zum 31.12.2009 insgesamt 504 Leerstände auf, davon 213 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 526 davon 241 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die **ha.ge.we**. 5.297 Mietwohnungen in 811 Häusern. Weiterhin wurden 34 gewerbliche Einheiten und 802 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die **ha.ge.we** hat insgesamt 352.202 m² Wohn- und Nutzfläche am Hagener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes (inkl. Garagenneubauten) hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 2.105 T€.

Diese mittel- und langfristigen Maßnahmen sollen im Wesentlichen die zukünftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichern. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Grundrissänderungen.

Instandhaltungskosten

	T€	€/m²
2007	6.914	19,28
2008	6.646	18,67
2009	6.583	18,69

Die Instandhaltungskosten beinhalten neben den 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 (Spielplätze, Müllcontaineranlagen, Terrassen, Pflanzbeete) erneuert bzw. umgestaltet. Soweit aus diesen Maßnahmen Wertverbesserungen resultieren, wurden moderate Mietanhebungen vorgenommen.

D. Veräußerung Althausbesitz

Die Gesellschaft hat die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Althausbestände fortgesetzt. In 2009 wurden insgesamt 9 Häuser mit 75 Wohnungen in Höhe von 1.115 T€ sowie 8 Garagen für 72 T€ verkauft. Für 2010 sind weitere Verkäufe geplant.

E. 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. von der **ha.ge.we** Dividenden- bzw. Liquiditäts-zuwendungen im Jahr 2019.

1. Vermögenslage

		31.12.2009		31.12.2008		Veränderung
		T€	%€	T€	%	T€
Aktiva	**Anlagevermögen**					
Langfristig	Immaterielle Vermögensgegenstände	11	0,0	21	0,0	– 10
	Sachanlagen	77.128	83,0	78.622	84,5	– 1.494
	Finanzanlagen	39	0,0	42	0,1	– 3
		77.178	**83,0**	**78.658**	**84,6**	**– 1.507**
	Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	Eigene Anteile	238	0,3	152	0,2	86
	Geldbeschaffungskosten	9	0,0	12	0,0	– 3
		247	0,3	164	0,2	83
Kurzfristig	Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	7.300	7,8	7.300	7,8	0
	Flüssige Mittel	7.595	8,2	6.389	6,9	1.206
	Übrige Aktiva	640	0,7	480	0,5	160
		15.535	16,7	14.169	15,2	1.366
	Gesamtvermögen	**92.960**	**100,0**	**93.018**	**100,0**	**– 58**
Passiva	**Eigenkapital**					
	Gezeichnetes Kapital	10.500	11,3	10.500	11,3	0
	Rücklagen	35.712	38,4	33.712	36,5	2.000
	Bilanzgewinn	2.189	2,4	2.200	2,4	– 11
		48.401	52,1	46.412	49,9	1.989
	Fremdkapital					
Langfristig	Rückstellungen	687	0,7	716	0,8	–29
	Verbindlichkeiten	33.790	36,3	36.295	39,0	– 2.505
		34.477	37,0	37.011	39,0	– 2.534
Kurzfristig	Rückstellungen	177	0,2	323	0,3	–146
	Erhaltene Anzahlungen	7.234	7,8	7.149	7,7	85
	Übrige Verbindlichkeiten	2.671	2,9	2.123	2,3	548
		10.082	10,9	9.595	10,3	487
	Gesamtkapital	**92.960**	**100,0**	**93.018**	**100,0**	**– 58**

2. Finanzlage

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€	Veränderung T€
Lang- bzw. mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	77.425	78.849	– 1.424
Finanzierungsmittel	82.878	83.423	– 545
Überdeckung	**5.453**	**4.574**	**879**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	7.595	6.389	1.206
Sonstige Vermögenswerte	7.940	7.780	160
	15.535	14.169	1.366
Verpflichtungen	10.082	9.595	487
Stichtagsliquidität (Nettogeldvermögen)	**5.453**	**4.574**	**879**

Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind in vollem Umfang durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel (Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten) gedeckt.

ha.ge.we

Hagen zeigt Gesicht(er)

Das schönste Lächeln: 90 Fotos auf dem ha.ge.we-Sofa

3. Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2009 zeigt ein positives Ergebnis von 1.989 T€. Im Einzelnen werden die Ergebnisse den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt:

	2009 T€	%	2008 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	23.261	96,1	23.340	96,8	– 79
Andere aktivierte Eigenleistungen	46	0,2	81	0,4	– 35
Gesamtleistung	**23.307**	**96,3**	**23.421**	**97,2**	**– 114**
Andere betriebliche Erträge	904	3,7	682	2,8	222
Betriebsleistung	**24.211**	**100,0**	**24.103**	**100,0**	**108**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.798	61,1	14.535	60,3	263
Personalaufwand	2.189	9,0	2.107	8,8	82
Abschreibungen	3.763	15,5	3.761	15,6	2
Andere betriebliche Aufwendungen	773	3,2	803	3,3	– 30
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	965	4,0	1.063	4,4	– 98
sonstige Steuern	770	3,2	772	3,2	– 2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**23.258**	**96,0**	**23.041**	**95,6**	**– 217**
Betriebsergebnis	**953**	**4,0**	**1.062**	**4,4**	**– 109**
Finanzergebnis	177		325		– 148
Neutrales Ergebnis	859		600		259
Ergebnis vor Ertragsteuern	**1.989**		**1.987**		**2**
Ertragsteuern	0		– 2		2
Jahresüberschuss	**1.989**		**1.989**		**0**

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch die Veräußerung von Althausbestand bestimmt.

Ertragsteuern in 2009 fallen – wie im Vorjahr – nicht an, da keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgesehen ist.

Zu dem Betriebsergebnis von T€ 953 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.176	1.101	75
Bau- und Modernisierungstätigkeit	– 88	– 64	– 24
Sonstiger Bereich	– 135	25	– 160
Betriebsergebnis	**953**	**1.062**	**– 109**

Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2009 ein Cashflow in Höhe von T€ 5.726 erwirtschaftet werden.

	2009 T€	2008 T€
Jahresüberschuss	**1.989**	**1.989**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.763	4.421
Veränderung langfristiger Rückstellungen	– 29	47
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3	4
Veränderung Sonderposten	0	– 660
zahlungsunwirksame Erträge	0	– 16
= Cashflow	**5.726**	**5.785**

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Damit die Gesellschaft den hohen Liquiditätsbedarf der GIV im Jahr 2019 erfüllen kann, ist zuerst eine Zuweisung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.000 T€ in die anderen Gewinnrücklagen vorzunehmen. Der Rest in Höhe von 189 T€ soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

G. KonTraG, HGrG, voraussichtliche Entwicklung

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz“ wurden Kapitalgesellschaften erstmals verpflichtet, sowohl auf bestandgefährdende Risiken als auch auf die künftige Entwicklung des Unternehmens einzugehen. In diesem Zusammenhang wurde für Unternehmen mit kommunaler Beteiligung die Prüfung gemäß § 53 HGrG (Haushaltsgrundsätzegesetz) ebenfalls modifiziert und in wesentlichem Umfang erweitert.

Die **ha.ge.we** hat mit der Einrichtung des Sachgebietes „Controlling / EDV / IKS / Risikomanagement“ einen ersten Schritt in Richtung funktionsgerechtem Überwachungssystem getan. Die Aufgaben werden zurzeit noch von der Geschäftsleitung wahrgenommen.

H. Risikomanagement

Um Risiken der Geschäftstätigkeit frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu minimieren hat das Unternehmen ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Anhand dieses Systems werden die Geschäftsfelder Wohnungsvermietung, Modernisierung, Instandhaltung, Neubau, Finanzplanung und Organisation überwacht.

Das bei der **ha.ge.we** eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die

90
JAHRE

Schönes zum Schulbeginn

Fröhlich starten: 90 Schultüten für Schulanfänger

Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Verschlechterung der Ertragslage führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 2 und 12 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Finanzmanagements kontinuierlich beobachtet. Zinserhöhungen werden zeitnah bei der Mietpreisbildung berücksichtigt.

Erfolgskontrollen werden kontinuierlich durchgeführt. Sie basieren auf monatlicher Berichterstattung über Kündigungen, Fluktuation, Leerstände sowie periodischen Nachweisen der Erlösschmälerungen. Darüber hinaus findet ein regelmäßiger Abgleich des Geschäftsverlaufs mit dem Wirtschaftsplan statt. Über Mietrückstände findet eine monatliche Berichterstattung statt. Das Mahn- und Klagewesen erfolgt zeitnah. Kündigungen werden bei Vorliegen entsprechender Sachverhalte ebenfalls zeitnah ausgesprochen.

Die Instandhaltungsausgaben werden in regelmäßigen Zeitabständen durch Abgleich mit den Vorgaben der Wirtschaftpläne (Budgetierung) kontrolliert und den in den Mieten kalkulierten Pauschalen zunehmend angepasst.

Die Organisationsstruktur wird kontinuierlich im Rahmen des Personalmanagements auf ihre Effizienz untersucht. Durch gezielte branchenspezifische Aus- und Weiterbildung besitzt die Gesellschaft fachlich kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechender Sozialkompetenz.

Risiken im operativen Bereich (wie z.B. Fehler oder Ausfälle im EDV-System, fehlerhafte Bearbeitung oder personelles Fehlverhalten) werden durch schriftliche Dienstanweisungen und Arbeitsablaufbeschreibungen für die einzelnen Sachgebiete, durch Kompetenzregelungen sowie durch Einzelanweisungen der Geschäftsleitung eingeschränkt. Diese Mechanismen sind einer ständigen Kontrolle und Weiterentwicklung unterzogen. Ein Orga-Plan definiert die Zuständigkeiten der einzelnen Organisationsebenen.

Die tägliche Kontrolle der Bank- und Kassenbestände und ein kontinuierlicher Abgleich mit der Jahres-Finanzplanung sowie tagesgenaue Buchhaltung sind wesentliche Garantien zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft unserer Gesellschaft.

Für die Steuerung und Überwachung von rechtlichen Risiken werden externe Fachanwälte und die Rechtsberatung unseres Interessenverbandes in Anspruch genommen.

I. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 2 Nr. 2 GONW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2009 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.

J. Vorgänge von besonderer Bedeutung (§ 289 (Abs. 2 Nr. 1 HGB)

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

K. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Wegen der moderaten Mietpreisgestaltung auch im frei finanzierten Wohnungsbestand und der günstigen Auswirkung der bisherigen Modernisierungs- und Sanierungsanstrengungen wird eine insgesamt dauerhafte Vermietbarkeit mit positiver Ertragsentwicklung prognostiziert.

Die Vermietung von Wohnungsbeständen in benachteiligten Lagen und mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung wird sich weiterhin schwierig gestalten. Durch ein konsequentes Portfoliomanagement wird dieser Wohnungsbestand weiter optimiert und zukunftsorientiert modernisiert, um die Vermietbarkeit langfristig zu sichern.

L. Chancen und Risiken des Unternehmens

Bestandsgefährdende Risiken für die Ertrags-, Vermögens- sowie Finanzlage des Unternehmens sind im Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ersichtlich.

Wegen der derzeit entspannten Lage auf dem Hagener Wohnungsmarkt sind indes hohe Erlösschmälerungen auch in Zukunft zu verkraften.

Es ist weiterhin nicht zu verkennen, dass der Standort Hagen aufgrund seiner demografischen Entwicklung und der Situation auf dem Arbeitsmarkt, kein überdurchschnittliches Entwicklungspotential aufweist.

Hier ist insbesondere das Angebot von seniorengerechtem, barrierefreiem Wohnraum in den Fokus der unternehmerischen Aktivitäten zu nehmen und schwerpunktmäßig zu steigern.

Für die nächsten Jahre werden weiterhin positive Ergebnisse aus weiterem Verkauf von Altbausubstanz erwartet.

Hagen, 5. März 2010

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Wohnungsverwaltung

Bestand

Am 31.12.2009 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.297 Wohnungen, 802 Garagen und 34 gewerbliche Einheiten verwaltet.

Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand **ha.ge.we** 01.01.2009	820	5.371	789	36
Abgang durch Verkauf	-9	-74	-8	-2
Abgang durch Stilllegung	–	–	-1	–
Zugang durch Neubau	–	–	22	–
Zugang durch Umbau			–	
Bestand 31.12.2009	**811**	**5.297**	**802**	**34**

Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2009 waren an ausländische Mitbürger 725 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 14 % erreicht.

294	Wohnungen vermietet an Türken	=	40,6 %
106	Wohnungen vermietet an Italiener	=	14,6 %
79	Wohnungen vermietet an ehemalige Jugoslawen	=	10,9 %
59	Wohnungen vermietet an Griechen	=	8,1 %
28	Wohnungen vermietet an Tunesier	=	3,9 %
28	Wohnungen vermietet an Polen	=	3,9 %
24	Wohnungen vermietet an Portugiesen und Spanier	=	3,3 %
30	Wohnungen vermietet an Marokkaner und Algerier	=	4,1 %
34	Wohnungen vermietet an Russen	=	4,7 %
43	Wohnungen vermietet an Verschiedene	=	5,9 %
725	**Wohnungen vermietet an ausländische Mitbürger**	**=**	**100 %**

Klingt wie „90“

Das besondere Konzert: 90 Jahre klingender Geschichte

28

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.

Aufgliederung nach Entstehungszeitraum

	Anzahl	%
vor 1930	493	9,3
1930 – 1947	125	2,4
1948 – 1959	1.717	32,4
1960 – 1969	1.816	34,3
1970 – 1979	601	11,3
1980 – 1987	158	3,0
1988 – 1997	220	4,2
1998 – 2008	167	3,2
	5.297	**100,0**

Aufgliederung nach Anzahl der Räume

	Wohnungen	%
1 Raum	26	0,5
2 Räume	400	7,6
3 Räume	1.938	36,6
4 Räume	2.388	45,1
5 Räume	497	9,4
6 Räume	36	0,7
7 und mehr Räume	12	0,2
	5.297	**100,0**

Aufgliederung nach Wohnflächen

	Wohnungen	%
bis 40 qm	310	5,9
60 qm	1.870	35,3
80 qm	2.520	47,6
100 qm	539	10,2
über 100 qm	58	1,1
	5.297	**100,0**

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2009 hat es keine allgemeine Mieterhöhung gegeben. Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2009 wurden durchgeführt wegen:

a) Mieterhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen

	2009		2008	
Altbauten	**WE**	**%**	**WE**	**%**
3,50 bis 4,50 €	543	87,9	601	94,5
über 4,50 €	75	12,1	35	5,5
	618	**100,0**	**636**	**100,0**

	2009		2008	
Neubauten	**WE**	**%**	**WE**	**%**
2,00 bis 3,00 €	14	0,3	14	0,3
3,00 bis 3,50 €	83	1,8	319	6,7
3,50 bis 4,50 €	3.112	66,5	2.897	61,2
über 4,50 €	1.470	31,4	1.505	31,8
	4.679	**100,0**	**4.735**	**100,0**

Die Durchschnittsmiete ohne Betriebskosten beträgt je Quadratmeter Wohnfläche:

	€
bei Altbauten	4,00
bei Neubauten	4,30

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betrugen die Forderungen aus Vermietung rund 229 T€ (2008: 252 T€, 2007: 185 T€, 2006: 209 T€). Das sind rund 1,0 % der Jahressollmiete. Der Betrag beinhaltet auch die von den Mietern zu tragenden Kosten für Schönheits-reparaturen bzw. Gerichtskosten. Auf diese Forderungen wurde eine Wertberichtigung von rund 112 T€ vorgenommen (Vorjahr 183 T€).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	**Betrag €**
Bestehende Mietverhältnisse	310	131.381,24
Beendete Mietverhältnisse	130	97.788,99
	440	**229.170,23**

Fluktuation

Auszugsgründe	**Anzahl**	**%**
Bezieht größere Wohnung	37	6,6
Bezieht kleinere Wohnung	28	5,0
Bezieht Eigenheim oder ETW	9	1,6
Wegzug von Hagen	65	11,5
Auflösung des Haushaltes	99	17,6
Wohnungstausch	97	17,2
Räumungen	24	4,3
Arbeitsplatzwechsel	10	1,8
Scheidung	10	1,8
Wegzug ins Ausland	8	1,4
Zieht zur Familie	15	2,7
Sonstiges	161	28,6
	563	**100**

Bilanz zum 31.12.2009

Aktivseite

Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2009	€	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.028,00	20.875,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.662.766,90		75.168.385,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.221.939,05		2.194.129,05
Grundstücke ohne Bauten	1.052.647,33		1.052.647,33
Technische Anlagen und Maschinen	17.886,00		19.323,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.401,97		187.631,97
Bauvorbereitungskosten	27.387,62	77.128.028,87	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		38.753,09	41.539,75
Anlagevermögen insgesamt		77.177.809,96	78.684.531,21
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.299.454,99		7.297.181,83
Andere Vorräte	1.491,72	7.300.946,71	3.265,81
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	116.676,14		69.416,70
Sonstige Vermögensgegenstände	523.287,21	639.963,35	409.764,56
Wertpapiere			
Eigene Anteile		237.600,00	151.600,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.595.126,98	6.389.407,45
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		8.774,00	12.417,00
Bilanzsumme		**92.960.221,00**	**93.017.584,56**

Passivseite

Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2009	€	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		10.500.000,00	10.500.000,00
Gewinnrücklagen			
Rücklage für eigene Anteile	237.600,00		151.600,00
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	31.895.480,70	35.712.123,87	29.981.480,70
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	199.600,95		210.479,16
Jahresüberschuss	1.989.420,47	2.189.021,42	1.989.121,79
Eigenkapital insgesamt		48.401.145,29	46.411.724,82
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	459.219,00		431.698,00
Sonstige Rückstellungen	404.897,00	864.116,00	607.010,60
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.183.179,51		32.264.555,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.615.923,25		4.040.493,89
Erhaltene Anzahlungen	7.233.815,85		7.148.573,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.009.931,55		1.001.441,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.649.032,54		1.111.662,41
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	464,82		424,27
Sonstige Verbindlichkeiten	2.612,19	43.694.959,71	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.590,19 €			(0,00)
Bilanzsumme		**92.960.221,00**	**93.017.584,56**

Heimvorteil für Hagen

Gemeinsam stark sein: 9 mal 90 Schals für Phoenix-Fans

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		23.259.477,14	23.196.858,66
Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		2.273,16	143.303,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.007,79	80.758,70
Sonstige betriebliche Erträge		1.870.530,58	2.195.262,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.797.776,76	14.535.294,06
Rohergebnis		**10.380.511,91**	**11.080.888,90**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.672.923,67		1.628.834,03
Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung und Unterstützung	544.504,10	2.217.427,77	492.790,06
davon für Altersversorgung: 250.356,62 €			(220.970,82)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des			
Anlagevermögens und Sachanlagen		3.763.158,09	4.421.284,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		853.180,90	1.040.882,01
Erträge aus anderen Wertpapieren			
und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	404,95		433,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	176.872,33	177.277,28	324.772,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		964.728,96	1.062.824,10
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.759.293,47	2.759.479,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	– 1.725,68
Sonstige Steuern		769.873,00	772.083,50
Jahresüberschuss		1.989.420,47	1.989.121,79
Gewinnvortrag		199.600,95	210.479,16
Bilanzgewinn		**2.189.021,42**	**2.199.600,95**

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend der Verordnung vom 6.3.1987 für Wohnungsunternehmen unter Beachtung sonstiger handelsrechtlicher Vorschriften vorgenommen. Maßgeblich für die Gliederung, Bewertung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses im Sinne von §§ 264, 242 HGB ist insbesondere das Dritte Buch des HGB (§§ 238 ff.), wobei Spezialvorschriften für Kapitalgesellschaften gelten (§ 264 ff. HGB).

Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Wertansätze in der Bilanz zum 31.12.2008 wurden übernommen bzw. planmäßig fortgeführt. Das Sachanlagevermögen wurde im Einzelnen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige - nutzungsbedingte - Abschreibungen angesetzt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind anteilige Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 46 T€ eingerechnet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf Wohnbauten und Garagen wurden grundsätzlich auf der Basis einer Nutzungsdauer von 40 Jahren (Altbauten - bis 1924), 50 Jahren (Neubauten - ab 1925) und 25 Jahren (Garagen) vorgenommen; ein Kindergarten wird mit 4 % abgeschrieben. Die Umbauten im Kundenzentrum wurden über 10 Jahre abgeschrieben. Bei einzelnen ab 1991 fertiggestellten Wohnungen wurden die planmäßigen Abschreibungen mit 5 % bzw. 4% (degressiv - § 254 HGB i.V.m. § 7 Abs. 5 EStG) bemessen. Die degressiven Mehrabschreibungen gegenüber einem Satz von 2 % betragen 141 T€.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf technische Anlagen wurden nach vorsichtiger kaufmännischer Nutzungsdauerschätzung (linear 5 - 20 Jahre) bemessen. Für die geringwertigen Wirtschaftsgüter wird die steuerliche Regelung angewandt.

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

Die Posten des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips (§ 253 Abs. 3 HGB) bewertet.

Die Pensionsrückstellung basiert auf versicherungsmathematischer Teilwertbemessung (Rechnungszinsfuß 6,0 %), wobei die Richttafeln 2005 G (nach Heubeck) angewendet wurden.

Im Übrigen wurden die bilanzierten Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten (§ 249 Abs. 1 HGB) nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bemessen (§ 253 Abs. 1 HGB.

36 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel gem. § 268 Abs. 2 HGB) ist in der **Anlage 1** dargestellt.

Angabepflichtige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 Satz 1 HGB) bestehen nicht.

Die Position „Unfertige Leistungen" betrifft mit T€ 7.299 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind in **Anlage 2** dargestellt („Verbindlichkeitenspiegel").

In „Sonstige Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	T€
für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	85
für Steuerberatungskosten	10
für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Altersteilzeit u.a.)	257
für Arbeitnehmerjubiläen	33
für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20

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

	2009 €	2008 €
Forderungen aus Vermietung	1.050,06	94,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	213.058,96	235.189,71
Erhaltene Anzahlungen	154.542,00	160.156,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.202,65	36.995,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.396,66	2.943,68
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	464,82	424,27

Anlage 1:
Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	156.937,41	1.074,57	0,0	0,00	0,00	146.983,98	11.028,00	10.921,57
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.915.668,01	2.389.444,92	1.262.724,87		0,00	99.379.621,16	73.662.766,9	3.582.174,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.971.198,14	143.706,93	57.891,16	0,00	0,00	1.835.074,86	2.221.939,05	102.676,64
Grundstücke ohne Bauten	1.052.647,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.052.647,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	126.289,47	6.168,79	6.690,28	0,00	0,00	107.881,98	17.886,00	7.605,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	735.141,24	17.775,04	15.058,86	0,00	0,00	592.455,45	145.401,97	59.779,48
Bauvorbereitungskosten	0,00	27.387,62	0,00	0,00	0,00	0,00	27.387,62	0,00
	177.800.944,19	**2.584.483,30**	**1.342.365,17**	**0,00**	**0,00**	**101.915.033,45**	**77.128.028,87**	**3.752.236,520**
Sonstige Ausleihungen	41.539,75	0,00	2.786,660	0,00	0,00	0,00	38.753,090	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**177.999.421,35**	**2.585.557,87**	**1.345.151,83**	**0,00**	**0,00**	**102.062.017,43**	**77.177.809,96**	**3.763.158,09**

38

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

Anlage 2: Verbindlichkeiten	**Insgesamt** €	**Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr** €	**Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre** €	**Davon Restlaufzeit über 5 Jahre** €	**Gesichert** €	**Art ***
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.183.179,51	1.957.204,25 (2.019.435,63)	5.922.691,14	22.303.284,12	24.622.608,09	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.615.923,25	448.062,05 (436.153,36)	984.074,83	2.183.786,37	3.541.697,33	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.233.815,85	7.233.815,85 (7.148.573,59)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.009.931,55	1.009.931,55 (1.001.441,25)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.649.032,54	1.306.312,54 (1.111.662,41)	342.720,00			
Verbindlichkeiten geg. verb. Unternehmen	464,82	464,82 (424,27)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.612,19	669,55 (0,00)	1.942,64			
Gesamtbetrag	**43.694.959,71**	**11.956.460,61** **(11.717.690,51)**	**7.251.428,61**	**24.487.070,49**	**28.164.305,42**	**GPR**

* GPR=Grundpfandrecht
Vorjahreszahlen in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung

In „Sonstige betriebliche Erträge“ sind an wesentlichen periodenfremden Posten Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens 861 T€ enthalten.

Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

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

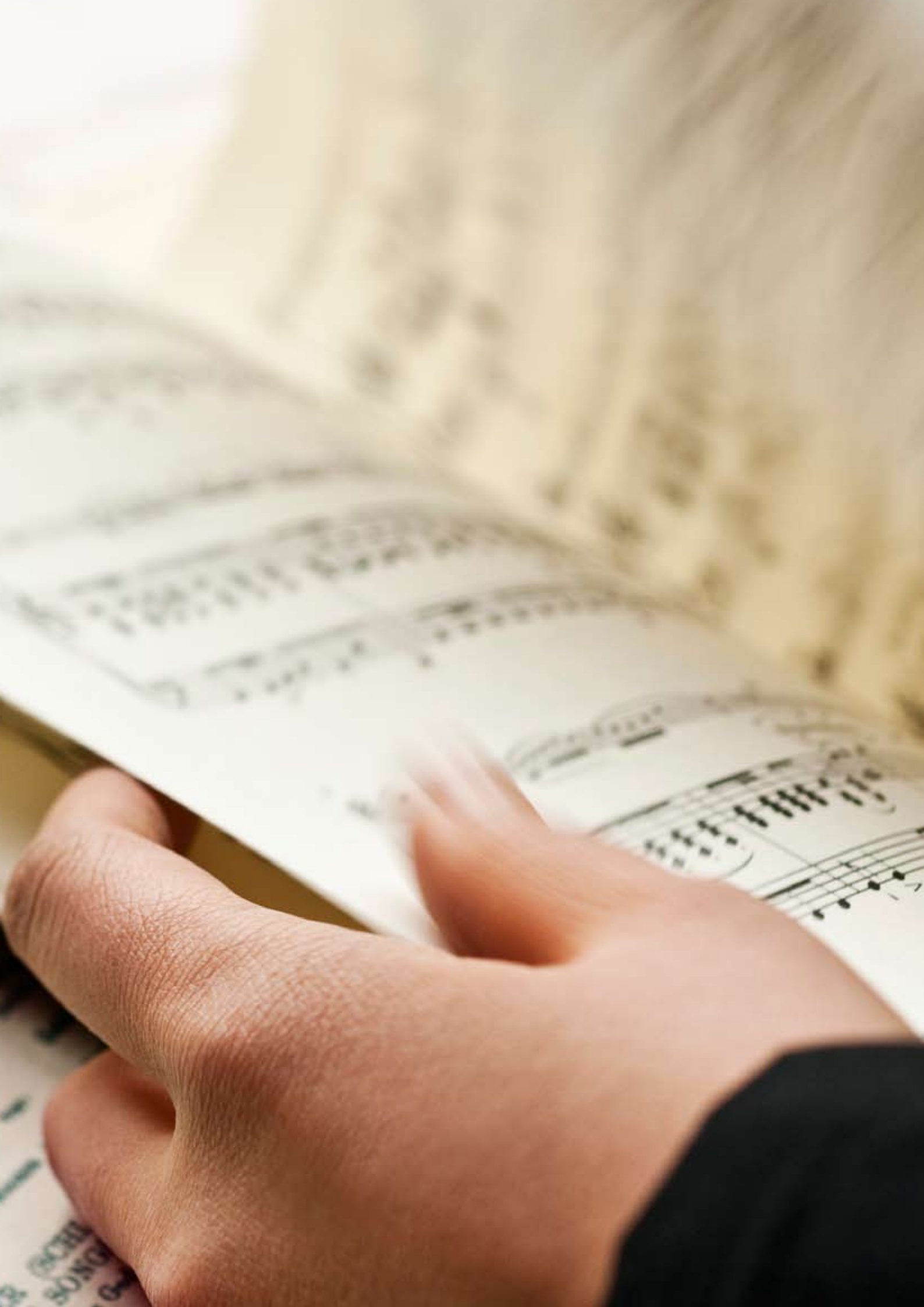
- Investitionen nach Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen und andere Investitionen) werden durch vorhandene Liquiditätsreserven und durch noch nicht valutierte bzw. noch aufzunehmende langfristige Darlehen gedeckt.

- Zukünftige Bauinstandhaltungen, soweit nicht passiviert, können unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21	
Diplom-Sozialarbeiter	1	
Technische Mitarbeiter	8	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	3
	35	**3**

Außerdem wurden durchschnittlich 3,5 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 T€ 1.449. Der Umlagesatz beträgt 4,5% zuzüglich 3,0% Sanierungsbeitrag.

„Das Weihnachtsoratorical“

Die Zugabe: Eine musikalische Überraschung zum Fest

42 Gesamtbezüge

	T€
Gesamtbezüge des Aufsichtsrats	4,4
Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	28,9

Von der Schutzklausel gemäß § 286 HGB wird Gebrauch gemacht.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet €	Rückstellung nicht gebildet €	Insgesamt €
Für laufende Pensionen	318.215,00	0,00	318.215,00

Geschäftsführer

Harald Kaerger

Mitglieder des Aufsichtsrates

	bis 19.01.2010
Dorothee Machatschek, Vorsitzende	Dipl.-Pädagogin
Dietwald Rumrich, stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Ulrike Dannert	Hausfrau
Christoph Gerbersmann	Stadtkämmerer der Stadt Hagen
Norbert Halbeisen	Sozialarbeiter
Rita Huvers	Verwaltungsangestellte
Karl-Hermann Kliewe	Geschäftsführer
Peter Mervelskemper	Selbständiger Kaufmann
Heinz Schellhorn	Betriebsleiter
Rainer Voigt	Rechtsanwalt

Mitglieder des Aufsichtsrates

	ab 19.01.2010
Timo Schisanowski, Vorsitzender	cand. jur.
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Ulrich Alda	Diplom-Kaufmann
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Christoph Gerbersmann	Stadtkämmerer der Stadt Hagen
Angelika Kulla	Industriekauffrau
Christian Kurrat	Diplom-Sozialwissenschaftler
Hans-Georg Panzer	Diplom-Ingenieur
Stefan Sieling	Zollbeamter
Ramona Timm-Bergs	Vertriebsassistentin

Am 22.12.2009 wurde Herr Karl-Hermann Kliewe - Geschäftsführer -, Hagen, wieder als 11. Mitglied in den Aufsichtsrat unserer Gesellschaft gewählt.

Hagen, 5. März 2010

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer
Kaerger

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.
Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.
Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 5. März 2010

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Schiffers
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Meier
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2009 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 und 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 2009 haben 3 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 Grundstücksgeschäfte, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der neuen Sozialgesetzgebungen, steuerrechtliche Angelegenheiten und die Strukturen des Wirtschaftsplanes.

Die Domus AG, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2009 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 01.02. bis 05.03.2010 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 11.05.2010 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen.
Der Wirtschaftsprüfer hat dabei für 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) den anderen Gewinnrücklagen 2.000.000,00 € zuzuweisen

d) den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 189.021,42 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Mit dem Berichtsjahr endet auch die bisherige Zusammensetzung des Aufsichtsrates. So hat sich der Aufsichtsrat auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages der ha.ge.we und aufgrund der Ergebnisse der Kommunalwahl 2009 in seiner Sitzung am 19.01.2010 gänzlich neu konstituiert. Der Aufsichtsrat dankt allen ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für die gute Zusammenarbeit und die konstruktive Begleitung des Unternehmens und der Geschäftsführung in den zurückliegenden Jahren.

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

Hagen, 11.05.2010

Für den Aufsichtsrat

Timo Schisanowski
(Vorsitzender)

90 Jahre ha.ge.we

1919 bis 2009 – seit 90 Jahren kümmert sich die ha.ge.we um das Wohnen in Hagen. Unser Ziel: moderner, qualitätvoller, bezahlbarer Wohnraum für alle Hagener, ob Jung oder Alt, ob Paar, Familie, Single oder Senior.

1919 – kurz nach Kriegsende in der jungen Weimarer Republik herrscht Krisenstimmung. Die Wohnungsnot ist groß. Hagen gründet die „Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft" – ihr Auftrag: Wohnungen, Häuser, Siedlungen bauen, um die Hagener mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen.

2009 – bei einem Bestand von ca. 5.500 Wohnungen lautet unser Thema heute: Qualität. Moderner, voll sanierter und hochwertiger Wohnraum ist gefragt, technisch und energetisch auf dem neuesten Stand, mit zeitgemäßen attraktiven Wohnungszuschnitten. Darum investieren wir in gute Adressen für Hagen: niveauvolle Wohnungen, hochwertige Häuser, mieterfreundliche Wohnumfelder und wegweisende Wohnkonzepte.

Ob familienfreundliches Wohnen in grüner Umgebung, ob Komfort für Paare und Singles oder neue Wohnprogramme für Senioren: Hohe Wohnqualität ist bei der ha.ge.we Programm – seit 90 Jahren, heute und in Zukunft.

2009: Das war das Jubiläumsjahr

90 Jahre: Die ha.ge.we feierte Geburtstag – und alle feierten mit. Mit 9 Aktionen und einer Zugabe ging es durch das Jubiläumsjahr. 2009 gab es in jedem Monat etwas zu gewinnen oder zu erleben – von März bis Dezember. Durchs ganze Jahr sympathische Aktionen von der ha.ge.we für alle Hagener Bürger, ob klein oder groß.

März – Wir pflanzen die Zukunft

Für ein schöneres Stadtbild: 90 Straßenbäume für Hagen
Was macht die Wohnqualität einer Stadt aus? Ihre Häuser, ihre Straßenzüge, ihre Urbanität. Hagen soll noch schöner werden, und das Wohnen grüner. Zum Jubiläum schenkt die ha.ge.we ihrer Stadt 90 Straßenbäume – für die nächsten 90 Jahre.

April – Süße Ostergrüße

Exklusiv für Mieter der ha.ge.we: 90 Präsent-Ostereier
Bunte Nester für Hagen: Der Osterhase beschert zum Fest 90 Mieter der ha.ge.we – mit ein bisschen Glück ist auch für Sie ein süßes Präsent-Osterei dabei gewesen. Ganz nach dem Motto: Nicht suchen – finden!

Mai – Hagen im Blütenrausch

Exklusiv für Mieter der ha.ge.we: 90 mal 9 Geranien
Es grünt so grün – und bunte Blumen schmücken die Balkone von 90 Mietern der ha.ge.we noch schöner. Zu gewinnen: je 9 Geranien in den leuchtendsten ha.ge.we-Farben. Lasst Hagens Blüten blühen ...

Juni – Aber bitte mit Sahne ...

Exklusiv für Mieter der ha.ge.we: 90 Café-Gutscheine
Kaffeeklatsch für Hagen: Die ha.ge.we lädt 90 ihrer Mieter zu Kaffee und Kuchen ein! Zu gewinnen sind 90 Gutscheine im Wert von je 9,99 Euro – einzulösen in einem Café in der Hagener City. 90 Mal Gemütlichkeit.

Juli – Hagen zeigt Gesicht(er)

Das schönste Lächeln: 90 Fotos auf dem ha.ge.we-Sofa
Bitte recht freundlich: Das rote Sofa „wandert" durch die Fußgängerzone und lädt die Passanten zum Verweilen ein – auf ein nettes Foto. Die 90 sympathischsten Porträts werden veröffentlicht, alle verschenkt. Ihr Lächeln für Hagen.

August – Schönes zum Schulbeginn

Fröhlich starten: 90 Schultüten für Schulanfänger
Pünktlich zum 1. Schultag: Die ha.ge.we spendiert 90 Schultüten zum großen Tag für die Kleinen und verteilt sie zusammen mit dem Hagener Kinderschutzbund im „Haus für Kinder".

September – Neunzig Karten warten

Zeit für Hochgenuss: 90 Karten fürs Theater Hagen
Kultur pur: 90 Gutscheine für je 2 Eintrittskarten zur neuen Theatersaison stiftet die ha.ge.we für alle kulturinteressierten Hagener Bürger. Vorhang auf für die Gewinner!

Oktober – Klingt wie „90"

Das besondere Konzert: 90 Jahre klingender Geschichte
Neunzig in Noten: Der Pianist und Komponist Christian Nagel und zwei Vokalistinnen bringen im ha.ge.we-Kulturhof Emst neun Jahrzehnte Musik zum Klingen. Ein musikalischer Streifzug durch die Geschichte – von der Weimarer zur Berliner Republik. Das ha.ge.we-Jubiläumskonzert.

November – Heimvorteil für Hagen

Gemeinsam stark sein: 9 mal 90 Schals für Phoenix-Fans
In Hagen ist Basketball einfach erstklassig. Die ha.ge.we bietet den Spielern preiswerten Wohnraum – und den Fans 9 mal 90 Phoenix-Jubiläumsschals. Alle gewinnen mit und dann: „Schal-la-la" für Hagen!

Dezember – „Das Weihnachtsoratorical"

Die Zugabe: Eine musikalische Überraschung zum Fest
Ein Genuss für Musikkenner von 9 bis 90: das Musical zur Weihnachtszeit nach Motiven von Johann Sebastian Bach. Die ha.ge.we holt das ultimative Bach-Pop-Jazz-Swing-Classical-Rap-X-Mas-Musical im Dezember nach Hagen – Aufführung im „Opus" des Theaters Hagen. Ein Festgenuss!

ha.ge.we

90
JAHRE
ha.ge.we

90

90
JAHRE
ha.ge.we

ha.ge.we

Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Neumarktstraße 1a/1b
58095 Hagen
Telefon 02331 3110-5
Telefax 02331 3110-699
info@hagewe.com
www.hagewe.com
www.hagewe.de