Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Freundinnen und Freunde sowie Geschäftspartner der ha.ge.we!

Der demografische Wandel ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit, die sich gerade im kommunalen Kontext besonders deutlich zeigt. Das gilt insbesondere auch für das Wohnen in den Städten. Attraktiver Wohnraum ist dabei einer der wesentlichen „weichen“ Standortfaktoren. Denn gutes Wohnen stellt für jeden Menschen – ob alt oder jung, Single oder Familienmensch – ein zentrales Bedürfnis dar. Damit ist die Verfügbarkeit guten Wohnraums ein entscheidender Pluspunkt für die Attraktivität einer Stadt.

Engagement für wegweisende Konzepte

Hier leistet die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft als wohnungspolitisches Instrument Nr. 1 der Stadt Entscheidendes für Hagen. Mit konsequenter Qualitätspolitik und Wertsteigerung durch Wohnraumsanierung und energetische Aufwertung ihrer Häuser, mit Wohnumfeldverbesserung und Infrastrukturprojekten sowie wegweisenden Konzepten und Projekten zur nachhaltigen urbanen Wohnungswirtschaft macht sich die **ha.ge.we** für das Wohnen in Hagen stark. Sie garantiert die Versorgung mit qualitätsvollem, modernem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen, und zwar für alle Bevölkerungsschichten. Als Aufsichtsratsvorsitzender der **ha.ge.we** und Hagener Ratsherr begrüße ich das vorausschauende Engagement der Geschäftsführung sehr, das in Verantwortung für Hagen bei allen gegenwärtigen Projekten immer schon die Zukunft des Wohnens in den Blick nimmt.

Zukunftsprojekte für Senioren, Studenten, Azubis

So engagiert sich die **ha.ge.we** ganz besonders für den wachsenden Mietermarkt der Senioren – mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen wie etwa im Amalie-Sieveking-Haus in Wehringhausen, einem neuen Seniorenwohnprojekt in Emst und seniorenfreundlichem Wohnraum überall in Hagen. Attraktive Wohnungen für Familien, Paare und Singles hält die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ebenso bereit wie intakte Nachbarschaften mit generationenübergreifender Wohnstruktur. Aber sie tut auch etwas dafür, dass das Wohnen in Hagen, der Stadt der Weiterbildung, besonders für junge Leute an Anziehungskraft gewinnt: Unter dem Motto „Miet your future“ bietet die **ha.ge.we** sehr preisgünstigen Wohnraum für weniger als 2 Euro pro Quadratmeter speziell für ganz junge Leute an – Studenten, Auszubildende, Trainees, Abend- oder Austauschschüler. Ein Angebot, das auf dem jungen Mietermarkt für Furore sorgt, zumal die Geschäftsführung hier auch mit der Bewerbung über Studentenzeitschriften, Ruhrgebietsmagazine und sogar virtuelle Kanäle wie das soziale Netzwerk „Facebook“ sehr erfolgreich neue Wege bahnt.

Marktgerechte Wohnungspolitik für Hagen

Der Bevölkerungspyramide von beiden Seiten her zu begegnen, dem immer weiter wachsenden Seniorenmarkt genauso wie dem sich verkleinernden Markt einer mobilen Klientel junger Erwachsener und Young Urbans, ist kluge Geschäftspolitik. Denn Fakt ist: Wo das Wohnangebot attraktiv ist und es sich gut wohnen lässt, da bleibt man oder zieht sogar dorthin, und zwar gerade dann, wenn man – wie im Ballungsraum der Ruhrregion mit ihrer hohen Mobilitätsrate – die Wahl hat, in welcher Stadt man leben möchte. Hagen ist als Großstadt im grünen Süden der Ruhrregion besonders günstig gelegen und verfügt damit über wichtige Potenziale, welche die **ha.ge.we** nutzt und weiter ausbaut, um dem demografischen Wandel wirksam zu begegnen. Als unverzichtbares wohnungspolitisches Instrument für Hagen hat die **ha.ge.we** damit entscheidenden Anteil an der Stadtentwicklung. Mit ihrer engagierten Wohnungspolitik leistet die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft eine Kernaufgabe kommunaler Daseinsvorsorge, die Hagen und allen Bürgern unserer Stadt zugutekommt.

Timo Schisanowski
Aufsichtsratsvorsitzender

Vorwort des Geschäftsführers

Liebe Freunde und Partner der ha.ge.we!

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die eigene Wohnung bietet Schutz und Sicherheit – und sie ist immer Ausdruck der Persönlichkeit in Gestaltung und Repräsentation. Darum ist wohnen existenziell. Aber nicht nur im individuellen Raum, sondern auch für das Gemeinwesen einer Stadt ist der Wert des Wohnens kaum hoch genug einzuschätzen. Wohnungen bilden ein Haus, Häuser eine Straße, Straßen eine Ortschaft und Ortschaften eine Stadt. Im Kleinen wie im Großen – seit jeher definieren sich Individuum, Gesellschaft und Stadt über das Wohnen und seine Repräsentation.

Qualität als Standortvorteil

Heute mehr denn je ist qualitätsvolles Wohnen ein entscheidender Standortvorteil für die Stadt und ihre Bürger. Bei Gründung der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft vor mehr als neun Jahrzehnten herrschte größte Wohnungsnot. Die Menschen brauchten vor allem ein Dach über dem Kopf, es ging um Quantitäten. Heute hingegen hat ganz eindeutig Qualität oberste Priorität. Für das Wohnen der Gegenwart zählt mehr denn je Komfort: Moderne Wohnungszuschnitte mit großen, lichten Räumen und neuester technischer Ausrüstung von Elektrik bis Multimedia, eine gute Ausstattung mit Balkonen, neuen Bädern und Wärmedämmung, eine günstige Energiebilanz nach aktuellen Normen sowie eine hochwertige Umraumgestaltung sind entscheidende Wohnwerte.

Investitionen in Zukunftsfähigkeit

Darum investiert die **ha.ge.we** als direkt am Markt operierendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Modernisierung und Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände. Auch im Jahr 2010 haben wir wieder erhebliche finanzielle Anstrengungen unternommen und Reinvestitionen von mehr als 50 Prozent unseres Jahresumsatzes in die Instandhaltung, Sanierung und Wertsteigerung unserer Häuser und Wohnungen getätigt. Mit Investitionen in Millionenhöhe sorgen wir für qualitativ, technisch, ästhetisch, ökonomisch und ökologisch zeitgemäße Standards unseres Wohnungsangebotes.

Stärkung der regionalen Wirtschaft

Damit tragen wir in mehrfacher Weise Verantwortung für das Wohnen in Hagen. Zum einen schaffen wir modernen, marktfähigen und attraktiven Wohnraum für Hagen, der allen Bürgern unserer Stadt zugutekommt und den Standort fördert. Zum andern stellt die **ha.ge.we** einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor für Hagen dar: Die **ha.ge.we** ist nicht nur Arbeitgeberin für ihre Angestellten und Auszubildenden, sondern auch wichtige Auftraggeberin für die Hagener Architekten und Handwerkerschaft. Damit fördert sie die Wirtschaft der Region. 98 Prozent aller Aufträge gehen an den heimischen Handwerkermarkt. Bei einem Bestand von derzeit 5.300 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 342.000 Quadratmetern und einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 19 Euro pro Quadratmeter durchaus ein namhaftes Auftragsvolumen, das der Hagener Wirtschaftskraft zugutekommt.

Konzepte für den demografischen Wandel

Wir schaffen modernen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen Hagens und realisieren Wohnkonzepte für die Entwicklung unserer Stadt im demografischen Wandel. So haben wir innovative Wohnungsprojekte für die stark anwachsende Zielgruppe der Senioren entwickelt, die höchsten Wohnkomfort mit seniorengerechten Extras kombinieren und den Alterungsprozess von Anfang an in die Planung mit einbeziehen. Ermutigt vom guten Zuspruch unserer barrierefreien Wohnungen im Amalie-Sieveking-Haus sowie unseren seniorengerechten Wohnungen in vielen Stadtteilen realisieren wir derzeit einen Neubaukomplex für Seniorenwohnungen am Köhlerweg in Emst, ein Projekt der **ha.ge.we** in Kooperation mit der Caritas, bei dem 41 komfortable barrierefreie Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung und der Möglichkeit betreuten Wohnens entstehen.

Marktanteile durch neue Ideen

Zudem haben wir unser Marktsegment für die Jugend mit einem neuen Angebot für Studenten und Auszubildende entscheidend erweitert: Unser „Miet your future“-Profil mit sehr preiswertem Wohnraum aus unserem Bestand läuft gut, sodass wir nicht nur an junge Leute aus Hagen vermieten, sondern auch Nachfragen von Betrieben aus den Nachbarstädten und der Region erhalten, die günstigen Wohnraum für ihre Auszubildenden suchen. Mit neuen Vertriebswegen, etwa Inseraten in Jugendzeitschriften und einem eigenen Facebook-Profil, das unsere Azubis betreuen, ist es uns gelungen, hier neue Marktanteile zu erwirtschaften. Schwerpunkt dieser Aktion ist unsere historische Cuno-Siedlung, seit dem Kulturhauptstadtjahr RUHR.2010 offiziell vorgeschlagen als „Kreativ-Quartier Ruhr“.

Modelle partnerschaftlicher Kooperation

Neue Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen mit kinderfreundlichen, generationenübergreifenden Nachbarschaften für Familien, Paare und Singles beziehen immer die Verbesserung von Wohnraum, Wohnumfeld und Infrastruktur mit ein und stärken die Entwicklung sozial intakter Umgebungen für Jung und Alt. Auch hier entwickeln wir wegweisende Modelle für unsere Stadt und kooperieren mit allen Akteuren der Hagener Wohnungswirtschaft sowie mit Institutionen und Hochschulen der Region. Ziel aller unserer Aktivitäten ist die Verwirklichung zukunftsfähigen Wohnens für unsere Stadt und ihre Bürger, in deren Dienst wir als Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft voll und ganz stehen.

Harald Kaerger
Geschäftsführer

Magdalena (20 Monate)

mit ihrer Mama Angelina Vukusic, Hönnestraße

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	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

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2010

A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Der im Winterhalbjahr stürmische Wiederaufschwung des Welthandels hat nach und nach an Tempo eingebüßt. In den USA und in Japan verlor die Konjunktur nach einer starken Expansion im Winterhalbjahr schon im Frühjahr deutlich an Fahrt.

Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. In den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Der Immobiliensektor ist stark geschrumpft, und auch der Finanzsektor hat sich noch nicht vollständig erholt. Die Arbeitslosigkeit verharrt auf hohem Niveau.

Aufgrund der drastisch verschlechterten Haushaltslage sieht sich die Finanzpolitik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften inzwischen gezwungen, auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken. In wichtigen Schwellenländern ist die wirtschaftliche Erholung bereits so weit fortgeschritten, dass die Wirtschaftspolitik inzwischen bemüht ist, eine konjunkturelle Überhitzung zu verhindern.

Die konjunkturelle Dynamik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften wird im Prognosezeitraum nur noch gering sein. In den USA werden die Investitionen in Ausrüstungen zwar weiter von hohen Gewinnen und niedrigen Zinsen angeregt, und der Konsum bleibt moderat aufwärtsgerichtet. Ein kräftiger Aufschwung ist vorerst aber nicht in Sicht, weil die strukturellen Probleme fortbestehenden.

EURO-Raum [1]

Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik.

Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen.

Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Daten (2010 / 2011 geschätzt)	2008	2009	2010	2011
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4 %	- 4,1 %	+ 1,6 %	+ 1,3 %
Verbraucherpreise	+ 3,3 %	+ 0,3 %	+ 1,4 %	+ 1,3 %
Arbeitslosenquote	7,4 %	9,5 %	10,1 %	10,1 %

Deutschland [2]

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen.

Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu.

Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden.

Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an; erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen.

Für die Prognose bestehen beträchtliche Risiken. So ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur.

Arbeitsmarkt [3]

Daten (preisbereinigt)	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+1,0 %	-4,7 %	+3,6 %
Private Konsumausgaben	+0,7 %	-0,2 %	+0,5 %
Konsumausgaben des Staates	+2,3 %	+2,9 %	+2,2 %
Ausrüstungsinvestitionen	+3,5 %	-22,6 %	+9,4 %
Bauinvestitionen	+1,2 %	-1,5 %	+2,8 %

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. - erstmals seit 1992.

Arbeitslose im Dezember 2010: 3.016.000
(= - 260.000 gegenüber Dezember 2009)
Arbeitslosenquote im Dezember 2010: 7,2%
(Dezember 2009: 7,8%)
Erwerbstätige im Dezember 2010: 40.918.000
(= + 1,1 % gegenüber Vorjahresmonat)

Kapitalmarkt

Im Verlauf des Jahres 2010 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 November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen.

Tendenziell nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zu.

Immobilienmarkt

Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 weiter erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009.

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen, Das waren 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 (+2,8%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,91 (+3,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,50 (+1,2%) Euro/qm.

1 Deutschland im Aufschwung – Wirtschaftspolitik vor wichtigen Entscheidungen, Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Institut für Höhere Studien Wien
2 Statistisches Bundesamt
3 Statistisches Bundesamt

Alex (5)

im „ha.ge.we“-Kindergarten in der Tondernsiedlung

Weitere branchenspezifische Angaben

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Region Hagen, in der unsere Gesellschaft tätig ist, war auch 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, auch weiterhin 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 2010 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 1.990 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 520 Mieterwechsel (Vorjahr 563) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,8 % (Vorjahr 10,6 %).

In Bezug auf die Erlösschmälerungen ist eine Steigerung um 34 T€ auf 1.934 T€ (Leerstände) festzustellen.

Die Leerstandstatistik weist zum 31.12.2010 insgesamt 580 Leerstände auf, davon 287 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 504 davon 213 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die **ha.ge.we**. 5.282 Mietwohnungen in 807 Häusern. Weiterhin wurden 35 gewerbliche Einheiten und 820 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die **ha.ge.we** hat insgesamt 351.863 m² Wohn- und Nutzfläche am Hagener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 1.296 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
2010	5.717	16,25

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 2010 wurde 1 Haus mit 2 Wohnungen für 85 T€ verkauft. Für 2011 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. Liquiditätszuwendungen im Jahr 2020.

1. Vermögenslage

		31. 12. 2010		31. 12. 2009		Veränderung
		T€	%	T€	%	T€
Aktiva	**Anlagevermögen**					
Langfristig	Immaterielle Vermögensgegenstände	25	0,0	11	0,0	14
	Sachanlagen	74.874	82,2	77.128	83,0	– 2.254
	Finanzanlagen	36	0,0	39	0,0	– 3
		74.935	**82,2**	**77.178**	**83,0**	**– 2.243**
	Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	Eigene Anteile	0	00	238	0,3	– 238
	Geldbeschaffungskosten	6	0,0	9	0,0	– 3
		6	0,0	247	0,3	– 241
Kurzfristig	Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	7.109	7,8	7.300	7,8	– 191
	Flüssige Mittel	8.548	9,4	7.595	8,2	953
	Übrige Aktiva	517	0,6	640	0,7	– 123
		16.174	17,8	15.535	16,7	639
	Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**91.115**	**100,0**	**92.960**	**100,0**	**– 1.845**
Passiva	**Eigenkapital**					
	Gezeichnetes Kapital	10.399	11,4	10.500	11,3	– 101
	Rücklagen	37.575	41,2	35.712	38,4	1.863
	Bilanzgewinn	2.179	2,4	2.189	2,4	– 10
		50.153	55,0	48.401	52,1	1.752
	Fremdkapital					
Langfristig	Rückstellungen	825	0,9	687	0,7	138
	Verbindlichkeiten	30.459	33,4	33.790	36,3	– 3.331
		31.284	34,3	34.477	37,0	– 3.193
Kurzfristig	Rückstellungen	139	0,2	177	0,2	– 38
	Erhaltene Anzahlungen	7.367	8,1	7.234	7,8	133
	Übrige Verbindlichkeiten	2.172	2,4	2.671	2,9	– 499
		9.679	10,7	10.082	10,9	– 404
	Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**91.115**	**100,0**	**92.960**	**100,0**	**– 1.845**

2. Finanzlage

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	74.941	77.425	– 2.484
Finanzierungsmittel	81.437	82.878	– 1.441
Überdeckung	**6.496**	**5.453**	**1.043**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	8.548	7.595	953
Sonstige Vermögenswerte	7.626	7.940	– 314
	16.174	15.535	639
Verpflichtungen	9.678	10.082	– 404
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	**6.496**	**5.453**	**1.043**

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

Hanno (14)

Rheinstraße

3. Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 zeigt ein positives Ergebnis von 1.990 T€. Im Einzelnen werden die Ergebnisse den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt:

	2010 T€	%	2009 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	23.002	96,8	23.261	96,1	– 259
Andere aktivierte Eigenleistungen	50	0,2	46	0,2	4
Gesamtleistung	**23.052**	**97,0**	**23.307**	**96,3**	**– 255**
Andere betriebliche Erträge	724	3,0	904	3,7	– 180
Betriebsleistung	**23.776**	**100,0**	**24.211**	**100,0**	**– 435**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.594	57,2	14.798	61,1	– 1.204
Personalaufwand	2.127	9,0	2.189	9,0	– 62
Abschreibungen	3.713	15,6	3.763	15,5	– 50
Andere betriebliche Aufwendungen	711	3,0	773	3,2	– 62
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	843	3,5	965	4,0	– 122
sonstige Steuern	787	3,3	770	3,2	17
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**21.775**	**91,6**	**23.258**	**96,0**	**– 1.483**
Betriebsergebnis	**2.001**	**8,4**	**953**	**4,0**	**1.048**
Finanzergebnis	95		177		– 82
Neutrales Ergebnis	– 106		859		– 965
Ergebnis vor Ertragsteuern	**1.990**		**1.989**		**1**
Ertragsteuern	0		0		0
Jahresüberschuss	**1.990**		**1.989**		**1**

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch die außerordentlichen Aufwendungen aufgrund von Bewertungsänderungen der langfristigen Rückstellungen gemäß Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz bestimmt. In 2009 war das Ergebnis hauptsächlich durch Buchgewinne aus der Veräußerung von Althausbeständ geprägt.

Ertragsteuern in 2010 fallen – wie im Vorjahr – nicht an, da keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgesehen ist.

Zu dem Betriebsergebnis von T€ 2.001 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.063	1.176	887
Bau- und Modernisierungstätigkeit	– 82	– 88	6
Sonstiger Bereich	20	– 135	155
Betriebsergebnis	**2.001**	**953**	**1.048**

Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2010 ein Cashflow in Höhe von T€ 5.845 erwirtschaftet werden.

	2010 T€	2009 T€
Jahresüberschuss	**1.990**	**1.989**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.714	3.763
Veränderung langfristiger Rückstellungen	– 13	– 29
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3	3
Aufwendungen aufgrund Bewertungsänderungen (BilMoG)	151	0
= Cashflow	**5.845**	**5.726**

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Damit die Gesellschaft den hohen Liquiditätsbedarf der GIV im Jahr 2020 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 179 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 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 2010 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.

Lisa-Marie (12) und Nicola (10)

Riepenberg

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, 10. März 2011

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Wohnungsverwaltung

Bestand

Am 31.12.2010 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.282 Wohnungen, 820 Garagen und 35 gewerbliche Einheiten verwaltet.

Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand **ha.ge.we** 01.01.2010	811	5.297	802	34
Abgang durch Verkauf	– 1	– 2		
Abgang durch Abriss	– 3	– 12		
Abgang durch Umwidmung	–	– 1		–
Zugang durch Neubau	–	–	18	
Zugang durch Umwidmung			–	1
Bestand 31.12.2007	**807**	**5.282**	**820**	**35**

Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2010 waren an ausländische Mitbürger 714 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 14 % erreicht.

283	Wohnungen vermietet an Türken	=	39,6 %
106	Wohnungen vermietet an Italiener	=	14,8 %
79	Wohnungen vermietet an ehemalige Jugoslawen	=	11,1 %
59	Wohnungen vermietet an Griechen	=	8,3 %
28	Wohnungen vermietet an Tunesier	=	3,9 %
28	Wohnungen vermietet an Polen	=	3,9 %
24	Wohnungen vermietet an Portugiesen und Spanier	=	3,4 %
30	Wohnungen vermietet an Marokkaner	=	4,2 %
34	Wohnungen vermietet an Russen	=	4,8 %
43	Wohnungen vermietet an Verschiedene	=	6,0 %
714	**Wohnungen vermietet an ausländische Mitbürger**	**=**	**100 %**

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	111	2,1
1948 – 1959	1.717	32,5
1960 – 1969	1.815	34,4
1970 – 1979	601	11,4
1980 – 1987	158	3,0
1988 – 1997	220	4,2
1998 – 2008	167	3,2
	5.282	**100**

Aufgliederung nach Anzahl der Räume

	Wohnungen	%
1 Raum	26	0,5
2 Räume	396	7,5
3 Räume	1.930	36,5
4 Räume	2.385	45,2
5 Räume	497	9,4
6 Räume	36	0,7
7 und mehr Räume	12	0,2
	5.282	**100**

Aufgliederung nach Wohnflächen

	Wohnungen	%
bis 40 qm	304	5,8
60 qm	1.856	35,1
80 qm	2.527	47,8
100 qm	537	10,2
über 100 qm	58	1,1
	5.282	**100**

Mieten

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2010 hat es keine allgemeine Mieterhöhung gegeben.

Die wesentliche Mietänderung im Geschäftsjahr 2010 wurde durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen.

	2010		2009	
Altbauten	**WE**	**%**	**WE**	**%**
3,50 bis 4,50 €	530	87,7	543	87,9
über 4,50 €	74	12,3	75	12,1
	604	**100,0**	**618**	**100**

	2010		2009	
Neubauten	**WE**	**%**	**WE**	**%**
bis 2,00 €	0	0,0	0	0,0
2,00 bis 3,00 €	14	0,3	14	0,3
3,00 bis 3,50 €	83	1,8	83	1,8
3,50 bis 4,50 €	3.193	68,3	3.112	66,5
über 4,50 €	1.388	29,7	1.470	31,4
	4.678	**100**	**4.679**	**100**

Die Durchschnittsmiete ohne Betriebskosten beträgt je Quadratmeter Wohnfläche:

	€
bei Altbauten	4,10
bei Neubauten	4,35

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betrugen die Forderungen aus Vermietung rund 279 T€ (2009: 229 T€, 2008: 252 T€, 2007: 185 T€). Das sind rund 1,0 % 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 185 T€ vorgenommen (Vorjahr 112 T€).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag €
Bestehende Mietverhältnisse	363	140.420,91
Beendete Mietverhältnisse	143	138.116,80
	506	**278.537,71**

Fluktuation

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	35	6,7
Bezieht kleinere Wohnung	20	3,8
Bezieht Eigenheim oder ETW	15	2,9
Wegzug von Hagen	50	9,6
Auflösung des Haushaltes	87	16,7
Wohnungstausch	93	17,9
Räumungen	22	4,2
Arbeitsplatzwechsel	10	1,9
Scheidung	10	1,9
Wegzug ins Ausland	8	1,5
Zieht zur Familie	15	2,9
Sonstiges	155	29,8
	520	**100**

Shanice (14) und Sharon (12)

Poststraße

ha.ge.we
Die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft.

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2010	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		24.963,00	11.028,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.392.177,78		73.662.766,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.114.391,05		2.221.939,05
Grundstücke ohne Bauten	1.052.647,33		1.052.647,33
Technische Anlagen und Maschinen	15.020,00		17.886,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.122,51		145.401,97
Bauvorbereitungskosten	156.670,36	74.874.029,03	27.387,62
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		35.938,43	38.753,09
Anlagevermögen insgesamt		74.934.930,46	77.177.809,96
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.106.722,26		7.299.454,99
Andere Vorräte	1.719,97	7.108.442,23	1.491,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	93.676,57		116.676,14
Sonstige Vermögensgegenstände	423.013,07	516.689,64	523.287,21
Wertpapiere			
Eigene Anteile		0,00	237.600,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.548.450,60	7.595.126,98
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		6.153,00	8.774,00
Bilanzsumme		**91.114.665,93**	**92.960.221,00**

Passivseite

Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2010	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	10.500.000,00		10.500.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	– 100.800,00	10.399.200,00	0,00
Gewinnrücklagen			
Rücklage für eigene Anteile	0,00		237.600,00
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	33.996.280,70	37.575.323,87	31.895.480,70
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	189.021,42		199.600,95
Jahresüberschuss	1.989.739,72	2.178.761,14	1.989.420,47
Eigenkapital insgesamt		50.153.285,01	48.401.145,29
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	640.742,00		459.219,00
Sonstige Rückstellungen	322.844,00	963.586,00	404.897,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.294.697,59		30.183.179,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.164.781,20		3.615.923,25
Erhaltene Anzahlungen	7.366.746,42		7.233.815,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.056.410,03		1.009.931,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.112.744,34		1.649.032,54
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	472,70		464,82
Sonstige Verbindlichkeiten	1.942,64	39.997.794,92	2.612,19
davon aus Steuern: 0,00 €			(2.590,19)
Bilanzsumme		**91.114.665,93**	**92.960.221,00**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		23.195.056,01	23.259.477,14
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		– 192.732,73	– 2.273,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		49.765,01	46.007,79
Sonstige betriebliche Erträge		956.980,65	1.870.530,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.594.274,88	14.797.776,76
Rohergebnis		**10.414.794,06**	**10.380.511,91**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.655.395,84		1.672.923,67
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	472.062,60	2.127.458,44	544.504,10
davon für Altersversorgung: 176.305,24 €			(250.356,62)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.713.627,86	3.763.158,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		898.615,95	853.180,90
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	376,95		404,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141.019,19	141.396,14	176.872,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		888.504,41	964.728,96
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.927.983,54	2.759.293,47
Außerordentliche Aufwendungen		151.090,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		– 126,26	0,00
Sonstige Steuern		787.280,08	769.873,00
Jahresüberschuss		1.989.739,72	1.989.420,47
Gewinnvortrag		189.021,42	199.600,95
Bilanzgewinn		**2.178.761,14**	**2.189.021,42**

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Jahresabschluss wurde in 2010 erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetztes (BilMoG) aufgestellt. Hierdurch ergaben sich in der Eröffnungsbilanz sowie in 2010 geänderte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu einzelnen Posten. Die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind hierdurch nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar, da die Vorjahreszahlen nicht angepasst wurden.

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 31.12.2009 wurden übernommen bzw. planmäßig fortgeführt. Das Sachanlagevermögen wurde im Einzelnen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige - nutzungsbedingte - Abschreibungen angesetzt. Steuerliche zulässige Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind anteilige Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 50 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% bemessen. Die degressiven Mehrabschreibungen gegenüber einem Satz von 2 % betragen T€ 105.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf technische Anlagen wurden nach vorsichtiger kaufmännischer Nutzungsdauerschätzung (linear 4 - 13 Jahre) bemessen. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungswert bis € 1.000,00 werden als Sammelposten zusammengefasst und pauschal über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

Rückstellungen werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs.1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 5,15 % p.a. (1. Januar 2010: 5,25 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik wurde mit 2,0 % p.a. und die Rentendynamik mit 2,0% p.a. berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellungen wurden laufzeitabhängige Marktzinsen von 3,9 % berücksichtigt.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Catharina (11) und Juliane (13)

bei ihrer Oma Else Wilke im Amalie-Sieveking-Haus

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in der Anlage 1 dargestellt.

Angabepflichtige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit T€ 7.108 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	88
für Steuerberatungskosten	10
für Personalaufwand (rückständiger Urlaub und Altersteilzeit)	205
für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	20

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

	2010 €	2009 €
Forderungen aus Vermietung	0,00	1.050,06
Sonstige Vermögensgegenstände	27.321,18	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	190.928,21	213.058,96
Erhaltene Anzahlungen	138.430,00	154.542,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.109,58	15.202,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.579,24	8.396,66
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	472,70	464,82

Anlage 1:
Entwicklung des Anlagevermögens 31.12.2010

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Entgeltlich erworbene Lizenzen	158.011,98	22.248,24	0,00	0,00	0,00	155.297,22	24.963,00	8.313,24
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.042.388,06	1.296.237,51	58.051,06	0,00	0,00	102.888.396,73	71.392.177,78	3.549.775,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.057.013,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1.942.622,86	2.114.391,05	107.548,00
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	125.767,98	4.175,31	2.692,62	0,00	0,00	112.230,67	15.020,00	7.041,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	737.857,42	41.881,62	33.642,94	0,00	0,00	602.973,59	143.122,51	40.950,20
Bauvorbereitungskosten	27.387,62	153.083,13	23.800,39	0,00	0,00	0,00	156.670,36	0,00
	179.043.062,32	**1.495.377,57**	**118.187,01**	**0,00**	**0,00**	**105.546.223,85**	**74.874.029,03**	**3.705.314,62**
Sonstige Ausleihungen	38.753,09	0,00	2.814,66	0,00	0,00	0,00	35.938,43	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**179.239.827,39**	**1.517.625,81**	**121.001,67**	**0,00**	**0,00**	**105.701.521,07**	**74.934.930,46**	**3.713.627,86**

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	27.294.697,59	2.916.931,40 (1.957.204,25)	5.278.321,31	19.099.444,88	22.387.361,63	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.164.781,20	297.157,08 (448.062,05)	950.287,17	1.917.336,95	3.100.499,60	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.366.746,42	7.366.746,42 (7.233.815,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.056.410,03	1.056.410,03 (1.009.931,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.112.744,34	855.704,34 (1.306.312,54)	257.040,00			
Verbindlichkeiten geg. verb. Unternehmen	472,70	472,70 (464,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.942,64	647,55 (669,55)	1.295,09			
Gesamtbetrag	**39.997.794,92**	**12.494.069,52 (11.956.460,61)**	**6.486.943,57**	**21.016.781,83**	**25.487.861,23**	**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 82 T€ enthalten.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie den sonstigen Rückstellungen aufgrund des Übergangs auf BilMoG.

Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

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	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:

- 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 können unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 berechnete Gesamthonorar entfällt mit T€ 29 auf Abschlussprüfungen und mit T€ 1 auf andere Beratungsleistungen.

Caitlin (4) und Jamie Ann (9)

Theresenstraße

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Personen abgeschlossen wurden, sind diese ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen erfolgt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	3
	34	**3**

Außerdem wurden durchschnittlich 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€ 1.465. Der Umlagesatz beträgt 4,5% zuzüglich 3,0% Sanierungsbeitrag.

Gesamtbezüge

	T€
Gesamtbezüge des Aufsichtsrats	9,1
Gesamtbezüge früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	29,4

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	415.775,00	0,00	415.775,00

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, Hagen, wieder als 11. Mitglied in den Aufsichtsrat unserer Gesellschaft gewählt.

Hagen, 10. März 2011

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 2010 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 10. März 2011

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schiffers — Wirtschaftsprüfer
Meier — Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2010 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 2010 haben 6 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 Leerstandsentwicklung, steuerrechtliche Angelegenheiten, die Entwicklung der Rücklagen zur Bedienung des endfälligen Darlehens im Jahr 2020 und die Strukturen der Wirtschaftsplanung.

Die Domus AG, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2010 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 07.02. bis 10.03.2011 statt. Der **ha.ge.we** ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 10.05.2011 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 178.761,14 € 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, 10.05.2011

Für den Aufsichtsrat
Timo Schisanowski
(Vorsitzender)