

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.



## GESCHÄFTSBERICHT 2016



<b>Das Unternehmen</b>	4
<b>Organe der Gesellschaft</b>	5
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016</b>	6
A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	6
B. Geschäftsverlauf/wichtige Aktivitäten	7
C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung	7
D. Veräußerung	8
E. Wirtschaftliche Lage	8
F. Risikomanagement	12
G. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung	13
H. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	13
I. Chancen und Risiken des Unternehmens	13
<b>Geschäftsverlauf 2016</b>	14
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2016</b>	16
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016</b>	18
<b>Anhang</b>	19
Allgemeine Angaben	19
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
Sonstige Angaben	23
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	26
<b>Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2016</b>	27

Sitz der Gesellschaft	Neumarktstraße 1a/1b 58095 Hagen Tel. (0 23 31) 31 10-5 Fax (0 23 31) 31 10-6 99 E-Mail <a href="mailto:info@hagewe.com">info@hagewe.com</a> Internet <a href="http://www.hagewe.com">www.hagewe.com</a>
Gründung	18. März 1919
Eintragung im Handelsregister	B 58 Amtsgericht Hagen
Gesellschaftszweck	Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Familienheimen im eigenen Namen sowie Betreuungsmaßnahmen (§ 2 Gesellschaftsvertrag)  Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 (1) II. WoBauG gemäß Schreiben der Wohnungsbauförderungsanstalt NW vom 23. September 1993
Mitgliedschaften	DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln  Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen  Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Bochum  Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Postfach 24 01 14, 40090 Düsseldorf  WIR Wohnen im Revier, Wirmerstraße 28, 44803 Bochum  Citygemeinschaft Hagen, Konkordiastraße 22, 58095 Hagen
Abschlussprüfer	GdW Revision AG Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

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

Aufsichtsrat	
Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Muamer Anđelija	Projektmanager
Peter Arnusch	Produktionsleiter
Volker Bald	Geschäftsführer
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Thomas Grothe	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Jürgen Klippert	Unternehmensberater
Karin Nigbur-Martini	Rechtsanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Geschäftsführung	
Dr. Marco Boksteen	Geschäftsführer

## A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### Die Lage der Weltwirtschaft<sup>1</sup>

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.

### Die Lage in der Europäischen Union<sup>2</sup>

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 Prozent im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 Prozent. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>3</sup>

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

### Weitere branchenspezifische Angaben

- Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Region Hagen, in der unsere Gesellschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.
- Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt Hagen fiel moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2016 prognostiziert. Nach Steuern errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.064 TEUR (Vorjahr 2.453 TEUR).

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 ha.ge.we hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 460 Mieterwechsel (Vorjahr 504) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,0 % (Vorjahr 9,9 %).

Die Leerstandsstatistik weist zum 31.12.2016 insgesamt 242 Leerstände auf, davon 100 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 315 davon 166 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die ha.ge.we 5.106 Mietwohnungen in 782 Häusern. Weiterhin wurden 31 gewerbliche Einheiten und 814 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die ha.ge.we hat insgesamt 344.057 m<sup>2</sup> 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 807 TEUR.

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

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.

**B. Geschäftsverlauf / wichtige Aktivitäten**

**Instandhaltungskosten**

	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>
2012	5.927	16,89
2013	7.366	21,12
2014	6.691	19,49
2015	6.627	19,30
2016	8.066	23,44

**C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung**

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 umgestaltet. Des Weiteren wurden Spielplätze, Müllcontaineranlagen, Terrassen und Pflanzbeete erneuert. Soweit aus diesen Maßnahmen Wertverbesserungen resultieren, wurden moderate Mietanhebungen vorgenommen.

## D. Veräußerung

In 2016 wurden keine Verkäufe getätigt.

## 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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	0,0	17	0,0	1
Sachanlagen	68.311	68,6	70.351	73,3	-2.040
Finanzanlagen	7	0,0	21	0,1	-14
	68.336	68,6	70.389	73,4	-2.053
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Langfristig	9	0,0	0	0,0	9
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.593	7,6	7.985	8,3	-392
Flüssige Mittel	23.084	23,2	17.261	18,0	5.823
Übrige Aktiva	605	0,6	295	0,3	310
	31.291	31,4	25.541	26,6	5.750
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>99.627</b>	<b>100,0</b>	<b>95.930</b>	<b>100,0</b>	<b>3.697</b>



	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	10.399	10,4	10.399	10,8	0
Rücklagen	48.976	49,2	46.576	48,6	2.400
Bilanzgewinn	1.331	1,3	2.667	2,8	-1.336
	60.706	60,9	59.642	62,2	1.064
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	1.019	1,0	1.020	1,1	-1
Verbindlichkeiten	27.759	27,9	25.629	26,7	2.130
	28.778	28,9	26.649	27,8	2.129
Kurzfristig					
Rückstellungen	161	0,2	141	0,1	20
Erhaltene Anzahlungen	8.590	8,6	8.292	8,6	298
Übrige Verbindlichkeiten	1.392	1,4	1.206	1,3	186
	10.143	10,2	9.639	10,0	504
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>99.627</b>	<b>100,0</b>	<b>95.930</b>	<b>100,0</b>	<b>3.697</b>

## 2. Finanzlage

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung TEUR
	TEUR	TEUR	
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	68.345	70.389	-2.044
Finanzierungsmittel	89.484	86.291	3.193
Überdeckung	21.139	15.902	5.237
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	23.084	17.261	5.823
Sonstige Vermögenswerte	8.198	8.280	-82
	31.282	25.541	5.741
Verpflichtungen	10.143	9.639	504
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>21.139</b>	<b>15.902</b>	<b>5.237</b>

Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind in vollem Umfang durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel

(Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten) gedeckt.

### 3. Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 zeigt ein positives Ergebnis von 1.064 TEUR.

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	25.400	96,6	25.176	96,1	224
Andere aktivierte Eigenleistungen	79	0,3	137	0,5	-58
<b>Gesamtleistung</b>	<b>25.479</b>	<b>96,9</b>	<b>25.313</b>	<b>96,6</b>	<b>166</b>
Andere betriebliche Erträge	819	3,1	901	3,4	-82
<b>Betriebsleistung</b>	<b>26.298</b>	<b>100,0</b>	<b>26.214</b>	<b>100,0</b>	<b>84</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.180	61,5	15.131	57,7	1.049
Personalaufwand	2.437	9,3	2.427	9,3	10
Abschreibungen	4.126	15,7	4.091	15,6	35
Andere betriebliche Aufwendungen	694	2,6	666	2,5	28
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	556	2,1	602	2,3	-46
Sonstige Steuern	1.178	4,5	1.178	4,5	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>25.171</b>	<b>95,7</b>	<b>24.095</b>	<b>91,9</b>	<b>1.076</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.127</b>	<b>4,3</b>	<b>2.119</b>	<b>8,1</b>	<b>-992</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-19</b>		<b>32</b>		<b>-51</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-40</b>		<b>302</b>		<b>-342</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.068</b>		<b>2.453</b>		<b>-1.385</b>
Ertragsteuern	-4		0		-4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.064</b>		<b>2.453</b>		<b>-1.389</b>

Das neutrale Ergebnis wurde in 2015 hauptsächlich durch die Buchgewinne aus der Veräußerung von unbebauten Grundstücken geprägt.

Ertragsteuern für 2016 fallen voraussichtlich nicht an.

Zu dem Betriebsergebnis von TEUR 1.127 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	1.177	2.123	-946
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-100	-47	-53
Sonstiger betrieblicher Bereich	50	43	7
	<b>1.127</b>	<b>2.119</b>	<b>-992</b>

#### Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2016 ein Cashflow in Höhe von TEUR 5.190 erwirtschaftet werden.

	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Jahresüberschuss</b>	1.064	2.453
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.127	4.091
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-1	54
<b>= Cashflow</b>	<b>5.190</b>	<b>6.598</b>

### F. 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 Wirtschaftspläne (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.

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2016 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.

### **G. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung**

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.

### **H. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

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

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

### **I. Chancen und Risiken des Unternehmens**

Wegen den derzeit verstärkt eintreffenden Flüchtlingen, werden mehr Wohnungen durch die öffentliche Hand angemietet, so dass der Leerstand abgebaut werden kann.

Für die nächsten Jahre werden weiterhin positive Ergebnisse erwartet.

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

Hagen, 23.02.2017

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH  
- Geschäftsführung -

## Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2016 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.106 Wohnungen, 814 Garagen und 31 gewerbliche Einheiten verwaltet.

## Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand HGW 01.01.2016	781	5.109	814	30
Zugang	1	-	-	1
Abgang	-	3	-	-
<b>Bestand 31.12.2016</b>	<b>782</b>	<b>5.106</b>	<b>814</b>	<b>31</b>

## 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.

## Wohnung Stand 31.12.2016

Alter	Anzahl	%
vor 1930	453	8,9
1930 – 1947	81	1,6
1948 – 1959	1.581	31,0
1960 – 1969	1.803	35,3
1970 – 1979	602	11,8
1980 – 1987	158	3,1
1988 – 1997	220	4,3
1998 – 2008	208	4,0
	<b>5.106</b>	<b>100,0</b>

## Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2016 waren an ausländische Mitbürger 735 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 14,4 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
284	Türken	38,6
104	Italiener	14,1
70	ehem. Jugoslawen	9,5
47	Griechen	6,4
28	Tunesier	3,8
53	Polen	7,2
25	Portugiesen und Spanier	3,5
50	Marrokaner und Algerier	6,9
35	Russen	4,7
39	andere	5,3
735		100,0

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	26	0,5
2 Räume	333	6,6
3 Räume	1.859	36,4
4 Räume	2.351	46,0
5 Räume	489	9,6
6 Räume	36	0,7
7 und mehr Räume	12	0,2
	<b>5.106</b>	<b>100,0</b>

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	228	4,7
60 qm	1.822	35,4
80 qm	2.445	48,0
100 qm	553	10,9
über 100 qm	58	1,0
	<b>5.106</b>	<b>100,0</b>

**Mietentwicklung**

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2016 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen

Erhöhungen aus Mietanpassungen

**Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten**

Altbauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2016		2015	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	350	65,5	366	79,4
über 4,50	184	34,5	168	20,6
	<b>534</b>	<b>100</b>	<b>534</b>	<b>100</b>

Neubauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2016		2015	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	1	0,0	1	0,0
3,00 – 3,50	47	1,0	47	1,0
3,50 – 4,50	975	21,3	1243	39,4
4,50 – 5,00	2449	53,6	2408	46,7
über 5,00	1100	24,1	876	12,9
	<b>4572</b>	<b>100,0</b>	<b>4575</b>	<b>100,0</b>

**Forderungen aus Vermietung**

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 165 TEUR (2015: 147 TEUR, 2014: 212 TEUR, 2013: 194 TEUR). Das ist rund 0,8 % der Jahressollmiete.

Der Betrag beinhaltet auch die von den Mietern zu tragenden Kosten für Schönheitsreparaturen bzw. Gerichtskosten. Auf diese Forderungen wurde eine Wertberichtigung von rund 110 TEUR vorgenommen (Vorjahr 94 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	217	88.306,96 EUR
Beendete Mietverhältnisse	71	77.153,67 EUR
	<b>288</b>	<b>165.460,63 EUR</b>

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	12	4,0
Bezieht kleinere Wohnung	7	2,2
Bezieht Eigenheim oder ETW	16	5,2
Wegzug von Hagen	28	9,1
Auflösung des Haushaltes	70	22,8
Wohnungstausch	42	13,7
Räumungen	2	0,6
Arbeitsplatzwechsel	6	2,0
Scheidung	7	2,3
Wegzug ins Ausland	1	0,3
Zieht zur Familie	19	6,2
Sonstiges	97	31,6
	<b>307</b>	<b>100</b>

<b>Aktivseite</b>	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.811,00	16.929,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.739.546,19		65.827.289,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.507.719,03		2.839.131,00
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	7.385,00		9.669,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.906,36		175.964,36
Anlagen im Bau	0,00		591.976,20
Bauvorbereitungskosten	1.374,45	68.311.033,48	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		7.378,52	21.250,06
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>68.336.223,00</b>	<b>70.389.311,26</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.590.839,90		7.982.531,69
Andere Vorräte	2.274,09	7.593.113,99	1.642,20
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	54.897,05		52.457,59
Sonstige Vermögensgegenstände	550.280,40	605.177,45	201.860,97
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.083.985,91	17.261.204,85
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	8.938,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	8.938,00	41.035,50
<b>Bilanzsumme</b>		<b>99.627.438,35</b>	<b>95.930.044,06</b>



Passivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	10.500.000,00		10.500.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	-100.800,00	10.399.200,00	-100.800,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	45.396.280,70	48.975.323,87	42.996.280,70
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	267.185,02		214.339,27
Jahresüberschuss	1.064.075,43	1.331.260,45	2.452.845,75
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		60.705.784,32	59.641.708,89
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	970.779,00		973.402,00
Sonstige Rückstellungen	209.886,00	1.180.665,00	187.766,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.990.873,26		23.721.394,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.768.318,95		1.923.931,72
Erhaltene Anzahlungen	8.590.229,60		8.291.804,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	340.188,57		362.280,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.050.782,43		827.032,66
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	596,22	37.740.989,03	722,95
<b>Bilanzsumme</b>		<b>99.627.438,35</b>	<b>95.930.044,06</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.702.570,20		24.538.791,22
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.805,29	25.791.375,49	0,00
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-391.691,79	636.700,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.293,77	137.302,45
Sonstige betriebliche Erträge		834.959,38	1.293.977,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.178.888,51	15.130.808,11
<b>Rohergebnis</b>		10.135.048,34	11.475.963,97
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.935.564,73		1.882.807,19
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 163.251,94 EUR	501.880,80	2.437.445,53	543.940,45 (205.937,71)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.126.003,65	4.091.135,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		750.158,56	726.300,46
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	139,76		172,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.197,38	18.337,14	72.204,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 36.491,00 EUR		593.449,20	642.367,31 (40.395,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.436,68	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.241.891,86	3.661.788,75
Sonstige Steuern		1.177.816,43	1.208.943,00
<b>Jahresüberschuss</b>		1.064.075,43	2.452.845,75
Gewinnvortrag		267.185,02	214.339,27
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.331.260,45</b>	<b>2.667.185,02</b>

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verord-

nung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar.

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 24.617.643,10 EUR ergeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Die Wertansätze in der Bilanz zum 31.12.2015 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 79 TEUR 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; Kindergärten werden mit 3 % bzw. 4 % 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 14 TEUR.

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 EUR wurden als Sammelposten zusammengefasst und pauschal über 5 Jahre abgeschrieben bis zum Jahr 2014. Ab 2015 werden GWG bis netto 410 EUR inventarisiert und direkt abgeschrieben.

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

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

Flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag bewertet.

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

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren (Vorjahr: 7 Geschäftsjahre) von 4,01 % p. a. (31. Dezember 2015: 3,88 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik entfällt und die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 74.899,00 EUR.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Allgemeine Angaben

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit TEUR 7.591 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	58,0
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	121,9
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20,0

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.16 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.16 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	211.411,11	8.338,33	0,00	0,00	219.749,44
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.575.401,69	806.808,91	0,00	0,00	185.382.210,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.421.539,24	5.000,00	0,00	1.828.194,13	7.254.733,37
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00	0,00	907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	131.256,12	2.585,03	4.284,82	0,00	129.556,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	897.828,52	26.462,28	25.603,16	0,00	898.687,64
Anlagen im Bau	591.976,20	1.237.592,38	0,00	-1.829.568,58	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	1.374,45	1.374,45
	192.525.104,22	2.078.448,60	29.887,98	0,00	194.573.664,84
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	21.250,06	0,00	13.871,54	0,00	7.378,52
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>192.757.765,39</b>	<b>2.086.786,93</b>	<b>43.759,52</b>	<b>0,00</b>	<b>194.800.792,80</b>

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

	2016 EUR	2015 EUR
Forderungen aus Vermietung	6.703,85	64,88
Sonstige Vermögensgegenstände	17.496,12	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.143,71	80.274,48
Erhaltene Anzahlungen	281.228,75	163.158,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.743,39	6.298,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17,78	1.245,50
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	596,22	722,95

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	Buchwerte
	01.01.16 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Änderungen im Zushg. m. Abgängen EUR	31.12.16 EUR	31.12.15 EUR
	194.482,11	7.456,33	0,00	201.938,44	17.811,00
	118.748.112,50	3.894.551,91	0,00	122.642.664,41	62.739.546,19
	2.582.408,24	164.606,10	0,00	2.747.014,34	4.507.719,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45
	121.587,12	4.869,03	4.284,82	122.171,33	7.385,00
	721.864,16	54.520,28	25.603,16	750.781,28	147.906,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.374,45
	122.173.972,02	4.118.547,32	29.887,98	126.262.631,36	68.311.033,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.378,52
	<b>122.368.454,13</b>	<b>4.126.003,65</b>	<b>29.887,98</b>	<b>126.464.569,80</b>	<b>68.336.223,00</b>
					<b>70.389.311,26</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon		Gesichert	Art der Sicherung
	EUR			EUR	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.990.873,26 <i>23.721.394,86</i>	1.229.828,10 <i>1.187.803,80</i>	24.761.045,16 <i>22.533.591,06</i>	4.143.562,84	20.617.482,32	23.889.642,28	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.768.318,95 <i>1.923.931,72</i>	125.657,09 <i>156.124,75</i>	1.642.661,86 <i>1.767.806,97</i>	460.450,27	1.182.211,59	1.708.457,29	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.590.229,60 <i>8.291.804,85</i>	8.590.229,60 <i>8.291.804,85</i>	–	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	340.188,57 <i>362.280,13</i>	340.188,57 <i>362.280,13</i>	–	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.050.782,43 <i>827.032,66</i>	1.050.782,43 <i>827.032,66</i>	–	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	596,22 <i>722,95</i>	596,22 <i>722,95</i>	–	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>37.740.989,03</b> <i>35.127.167,17</i>	<b>11.337.282,01</b> <i>10.825.769,14</i>	<b>26.403.707,02</b> <i>24.301.398,03</i>	<b>4.604.013,11</b>	<b>21.799.693,91</b>	<b>25.598.099,57</b>	

GPR=Grundpfandrecht

*Vorjahreszahlen*

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.

Die Mietkautionen betragen am 31. Dezember 2016 1.323.532,38 EUR. In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses besteht ein Haftungsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Mieter.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 berechnete Gesamthonorar entfällt mit 26 TEUR nur auf Abschlussprüfungen.

Die Gesellschaft hat im Januar 2017 selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von 14.280 TEUR für Darlehen des verbundenen Unternehmens der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (GIV) (Muttergesellschaft) übernommen. Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

#### Gewinnverwendungsvorschlag

Damit die Gesellschaft den hohen Liquiditätsbedarf der GIV im Jahr 2020 erfüllen kann, ist zuerst eine Zuweisung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.200 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen vorzunehmen. Der Rest in Höhe von 131 TEUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

#### Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	7	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	4	1
	<b>35</b>	<b>1</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 4 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 1.695 TEUR.

Der Umlagesatz beträgt 4,50 % zuzüglich 3,25 % Sanierungsbeitrag.

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

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Mark Krippner	1.560,00
Muamer Andelija	520,00
Peter Arnusch	910,00
Volker Bald	780,00
Stefan Ciupka	780,00
Thomas Grothe	520,00
Ingo Hentschel	1.040,00
Jürgen Klippert	910,00
Karin Nigbur-Martini	910,00
Stephan Treß	910,00
Rainer Voigt	910,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>9.750,00</b>

Bezüge –	
Herr Geschäftsführer Dr. Boksteen	EUR
Geschäftsführergehalt	141.344,00
Arbeitgeberanteil Sozialversicherung	10.807,72

Gesamtbezüge	TEUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	66,9



Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet	Rückstellung nicht gebildet	Insgesamt
	EUR	EUR	EUR
für laufende Pensionen	970.779,00	0,00	970.779,00

#### Geschäftsführer

Dr. Marco Boksteen

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Muamer Anelija	Projektmanager
Peter Arnusch	Produktionsleiter
Volker Bald	Geschäftsführer
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Thomas Grothe	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Jürgen Klippert	Unternehmensberater
Karin Nigbur-Martini	Rechtsanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Hagen, 23. Februar 2017

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 23. Februar 2017

GdW Revision AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Bispink  
Wirtschaftsprüfer

Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2016 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 2016 haben 7 Aufsichtsratsitzungen stattgefunden. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Berichte des Geschäftsführers im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und beraten. Zur Diskussion und Entscheidung standen in den einzelnen Sitzungen zahlreiche Sachthemen sowie zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle. Im Wesentlichen waren dies Bau- und Modernisierungsmaßnahme, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung, die Entwicklung der Rücklagen zur Bedienung des endfälligen Darlehens im Jahr 2020 und die Strukturen der Wirtschaftsplanung.

Die GdW Revision AG, Berlin, hat den Jahresabschluss 2016 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 06.02. bis 23.02.2017 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 19.05.2017 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 1.200.000,00 EUR zuzuweisen
- d) den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 131.260,45 EUR 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, 19. Mai 2017

Für den Aufsichtsrat

Mark Krippner  
(Vorsitzender)

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.