

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.



## GESCHÄFTSBERICHT 2020



<b>Das Unternehmen</b>	4
<b>Organe der Gesellschaft</b>	5
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020</b>	6
1. Gegenstand des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Darstellung der Lage	8
3.1. Ertragslage	8
3.2. Vermögenslage	10
3.3. Finanzlage	11
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	13
4. Risiko- und Chancenbericht	14
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	14
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	15
5. Prognosebericht	15
<b>Geschäftsverlauf 2020</b>	16
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2020</b>	18
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020</b>	20
<b>Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2020</b>	21
Allgemeine Angaben	21
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
Sonstige Angaben	25
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	28
<b>Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2020</b>	31

Sitz der Gesellschaft	Neumarktstraße 1a/1b 58095 Hagen Tel. (0 23 31) 31 10-5 Fax (0 23 31) 31 10-6 99 E-Mail <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	VdW Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

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	
Werner König, Vorsitzender (ab 09.12.2020)	Kommunalbeamter a.D.
Mark Krippner, Vorsitzender (bis 09.12.2020)	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Daniel Adam (ab 09.12.2020)	IT Consultant
Muamer Andelija (bis 09.12.2020)	Projektmanager
Peter Arnusch (bis 09.12.2020)	Produktionsleiter
Volker Bald	Geschäftsführer
Stefan Ciupka (bis 09.12.2020)	Sparkassenfachwirt
Andreas Geitz (ab 09.12.2020)	selbständiger Unternehmer
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Jürgen Klippert (bis 09.12.2020)	Unternehmensberater
Hans-Christian Mechnich (ab 09.12.2020)	Schulhausmeister
Corinna Niemann (ab 09.12.2020)	Hausfrau
Karin Nigbur-Martini	Rechtanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Geschäftsführung	
Dr. Marco Boksteen	Geschäftsführer

## 1. Gegenstand des Unternehmens

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

## 2. Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

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

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 erstellt. Danach ist zu

erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Hagen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 3,9 % fallen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte fallen.

### Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand 01.01.2020	781	5.086	829	32
Abgang wegen Zusammenlegung	–	1	–	–
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>781</b>	<b>5.085</b>	<b>829</b>	<b>32</b>

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Hagen.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 543 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Der Abgang betrifft 1 Zusammenlegung einer Wohnung.

Die Fluktuationsquote lag bei 6,84 % (Vorjahr: 8,8 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, zu kleine Wohnung, Zusammenzug mit Partner/in und zu große Wohnung.

Auch in 2020 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 68 % der Kündigungen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2020 insgesamt rund 2,64 % (Vorjahr: 2,3 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und geplanten Zusammenlegungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Durchschnittsmieten je qm und Monat:

	2020 EUR	2019 EUR	2018 EUR
Sollmieten	4,87	4,80	4,71
Betriebskosten einschl. Grundsteuer	2,27	2,19	2,12
<b>Gesamtmiete</b>	<b>7,14</b>	<b>6,99</b>	<b>6,83</b>

### Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 266 T€.

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

### Instandhaltungskosten

	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>
2016	8.066	23,44
2017	7.736	22,49
2018	7.625	22,10
2019	8.157	23,66
2020	8.434	24,47

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

## 3. Darstellung der Lage

### 3.1. Ertragslage

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

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	28.319	27.603
Andere aktivierte Eigenleistungen	25	51
<b>Gesamtleistung</b>	<b>28.344</b>	<b>27.654</b>
Andere betriebliche Erträge	819	816
<b>Betriebsleistung</b>	<b>29.163</b>	<b>28.470</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.145	16.485
Personalaufwand	2.963	2.845
Abschreibungen	4.259	4.295
Andere betriebliche Aufwendungen	693	876
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	869	739
Sonstige Steuern	1.187	1.183
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>27.116</b>	<b>26.423</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.047</b>	<b>2.047</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 16</b>	<b>140</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>15</b>	<b>- 95</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2.046</b>	<b>2.092</b>
Ertragsteuern	- 32	- 55
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.014</b>	<b>2.037</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	2.073	2.050
Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 122	- 98
Sonstiger betrieblicher Bereich	96	95
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.047</b>	<b>2.047</b>



Die Erhöhung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als zufriedenstellend im gegebenen Marktumfeld.

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

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus Finanzanlagen des Anlagevermögens		
Bank- und Sparkassenzinsen	13	217
Aufwendungen für Aufzinsung Pensionsrückstellungen	25	32
Bankzinsen	4	45
<b>Ergebnis</b>	<b>-16</b>	<b>140</b>

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

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus Verkauf Teilgrundstück der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	0 20	1 20
	20	21
Aufwendungen für Abriss	0	78
Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	33
Vermessungskosten im Rahmen Althausverkauf u. sonst.	5	5
<b>Ergebnis</b>	<b>15</b>	<b>- 95</b>

## 3.2. Vermögenslage

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

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>		
<i>Anlagevermögen</i>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	66	34
Sachanlagen	57.908	61.665
Finanzanlagen	2	3
	57.976	61.702
<i>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
Langfristig	5	6
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	8.279	7.956
Flüssige Mittel	6.082	51.431
Übrige Aktiva	512	517
	14.878	59.910
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>72.854</b>	<b>121.612</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
<i>Eigenkapital</i>		
Gezeichnetes Kapital	10.399	10.399
Rücklagen	7.276	54.176
Bilanzgewinn	2.152	2.238
	19.827	66.813
<i>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
Langfristig		
Rückstellungen	1.052	1.027
Verbindlichkeiten	40.475	42.153
RAP	401	467
	41.928	43.647
Kurzfristig		
Rückstellungen	171	213
Erhaltene Anzahlungen	9.175	9.032
Übrige Verbindlichkeiten	1.753	1.907
	11.099	11.152
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>72.854</b>	<b>121.612</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr ausschüttungsbedingt um 48.758 T€ auf einen Wert von 72.854 T€ verringert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 489 T€ Abschreibungen von 4.246 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 8.277 T€ gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das Eigenkapital verringerte sich von 66.813 T€ auf 19.827 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 27 % im Vergleich zum Vorjahr mit 55 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.678 T€. Diese Veränderung ist mit den planmäßigen Tilgungen von 1.678 T€ verbunden.

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

### 3.3. Finanzlage

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	57.981	61.708
Finanzierungsmittel	61.755	110.460
Überdeckung	3.774	48.752
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	6.082	51.431
Sonstige Vermögenswerte	8.791	8.473
	14.873	59.904
Verpflichtungen	11.099	11.152
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>3.774</b>	<b>48.752</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 gegeben und ist auch im Jahr 2021 gesichert.

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	2.014	2.037
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	4.295	4.295
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	1
Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	25	- 63
Auflösung Tilgungsnachlass	- 66	- 67
<b>Cashflow</b>	<b>6.233</b>	<b>6.203</b>
Ab- / Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	- 42	24
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen AV	0	33
Zunahme sonstige Aktiva	- 318	- 333
Ab- / Zunahme sonstige Passiva	- 11	41
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.862</b>	<b>5.968</b>
Auszahlung für Investitionen in das AV	- 534	- 1.257
Einzahlungen auf Finanzanlagen	1	1
<b>Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit</b>	<b>- 533</b>	<b>- 1.256</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehn	0	14.000
Planmäßige Tilgungen	- 1.678	- 1.468
Auszahlungen für Dividenden	- 49.000	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 50.678</b>	<b>12.532</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-45.349	17.244
Finanzmittelbestand am 01. Januar	51.431	34.187
Finanzmittelbestand am 31.Dezember	6.082	51.431

Der erhöhte Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 von 51.431 T€ wurde in 2020 zur Finanzierung einer Sonderausschüttung von 49.000 T€ verwandt.

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

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	27,20	55,00	60,50
Eigenkapitalrentabilität in %	10,30	3,10	3,20
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,00	2,40	2,50
Cashflow TEUR	6.233	6.203	6.711
Durchschnittliche Sollmiete/qm	4,87	4,80	4,71
Betriebskosten/qm	2,27	2,19	2,12
Instandhaltungskosten/qm	24,47	23,66	22,10
Verwaltungskosten/VE	557	546	487
Fluktuationsquote in %	6,80	8,80	7,80
Leerstandsquote in %	2,60	2,30	3,50

#### 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 2021.

#### Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2020 ihren satzungsgemäßen Aufgaben, wie z.B. der breiten Bevölkerungsschicht guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachgekommen.

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

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem und Compliance

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

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

#### Risikoanalyse

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

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Gesellschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

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

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

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

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

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

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenge- rechten Wohnungen – mit und ohne Service- leistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berück- sichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestands- wohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte

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

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubau- maßnahmen projektiert, insbesondere im Ge- biet Elmenhorststraße. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünf- tigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in 2021 und späteren Jahren um- gesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2025 ersetzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden mehr und größere Wohnungen entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch anderorts – wird besonderes

Fluktuation vermindert, andererseits die stei- gende Nachfrage bedient werden.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Stra- tegie des Portfolio-Managements. Dazu gehö- ren auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grund- risse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentli- che Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden.

Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Gesellschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

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

In 2019 wurde die IT-Infrastruktur– auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert. Der Mehr- wert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. In 2019 wurde ein reversionssicheres Ar- chiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem installiert.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäfts- jahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaft- lichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 2.115 T€ erwarten lässt.

Hagen, 19. Februar 2021

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

## 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

## 5. Prognosebericht

### Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2020 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.085 Wohnungen, 829 Garagen und 32 gewerbliche Einheiten verwaltet.

### Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
01.01.2020	781	5.086	829	32
Abgang wegen Zusammenlegung	–	- 1	–	–
<b>31.12.2019</b>	<b>781</b>	<b>5.085</b>	<b>829</b>	<b>32</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.

### Wohnungen Stand 31.12.2020

Alter	Anzahl	%
vor 1930	450	8,8
1930 – 1947	81	1,6
1948 – 1959	1.579	31,0
1960 – 1969	1.788	35,2
1970 – 1979	602	11,8
1980 – 1987	158	3,1
1988 – 1997	220	4,3
1998 – 2008	208	4,1
	<b>5.085</b>	<b>100,0</b>

### Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2020 waren an ausländische Mitbürger 845 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 16,6 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
301	Türken	35,6
118	Italiener	14,0
64	ehem. Yugoslawen	7,6
48	Griechen	5,7
30	Tunesier	3,6
92	Polen	10,9
17	Rumänen und Bulgaren	2,0
38	Marrokaner und Algerier	4,5
23	Russen	2,7
86	Syrer	10,1
28	Andere	3,3
<b>845</b>		<b>100,0</b>

### Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	25	0,5
2 Räume	318	6,3
3 Räume	1.838	36,1
4 Räume	2.355	46,3
5 Räume	498	9,8
6 Räume	40	0,8
7 und mehr Räume	11	0,2
	<b>5.085</b>	<b>100,0</b>

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	217	4,3
60 qm	1.811	35,6
80 qm	2.429	47,8
100 qm	561	11,0
über 100 qm	67	1,3
	<b>5.085</b>	<b>100,0</b>



**Mietentwicklung**

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2020 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Mieterwechsel

**Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten**

Altbauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2020		2019	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	342	64,4	351	66,1
über 4,50	189	35,6	180	33,9
	<b>531</b>	<b>100</b>	<b>531</b>	<b>100</b>

Neubauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2020		2019	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	1	0,0	1	0,0
3,00 – 3,50	27	0,6	27	0,6
3,50 – 4,50	705	15,5	709	15,6
4,50 – 5,00	1.823	40,0	1.820	40,0
über 5,00	1.998	43,9	1.998	43,8
	<b>4.554</b>	<b>100,0</b>	<b>4.555</b>	<b>100,0</b>

**Forderungen aus Vermietung**

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 152 T€ (2019 197 T€, 2018 218 T€, 2017 189 T€). Das ist rund 0,6 % 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 101 T€ vorgenommen (Vorjahr 143 T€).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	240	98.476,53 EUR
Beendete Mietverhältnisse	49	53.991,96 EUR
	<b>289</b>	<b>152.468,49 EUR</b>

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	36	11,0
Bezieht kleinere Wohnung	17	5,2
Bezieht Eigenheim oder ETW	17	5,2
Wegzug von Hagen	51	15,6
Auflösung des Haushaltes	68	21,0
Wohnungstausch	45	13,8
Räumungen	13	4,0
Arbeitsplatzwechsel	3	0,9
Wegzug ins Ausland	5	1,5
Zieht zur Familie	34	10,4
Sonstiges	37	11,4
	<b>326</b>	<b>100</b>

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		65.743,00	33.849,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.250.839,29		54.844.160,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.589.750,05		5.778.129,05
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	6.888,00		4.991,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.406,36		125.252,36
Bauvorbereitungskosten	5.755,23	57.907.741,38	5.755,23
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		2.555,57	3.320,86
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		57.976.039,95	61.702.560,24
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	8.277.412,81		7.953.037,08
Andere Vorräte	1.640,82	8.279.053,63	2.744,62
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	51.871,05		53.109,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.797,26		18.105,85
Sonstige Vermögensgegenstände	451.030,83	511.699,14	445.965,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.082.044,37	51.430.599,66
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		5.074,00	6.040,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>72.853.911,09</b>	<b>121.612.161,76</b>
Treuhandvermögen (Mietkautionen)		1.634.356,02	1.597.523,77

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	3.696.280,70	7.275.323,87	50.596.280,70
<b>Gewinnvortrag</b>		138.116,23	201.125,22
<b>Jahresüberschuss</b>		2.014.425,30	2.036.991,01
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		19.827.065,40	66.812.640,10
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.013.117,00		988.624,00
Sonstige Rückstellungen	209.853,00	1.222.970,00	251.024,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.185.163,64		40.746.540,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.290.575,05		1.407.147,47
Erhaltene Anzahlungen	9.174.620,96		9.032.123,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	598.944,98		587.055,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.152.633,02		1.268.611,68
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.142,84 EUR (Vorjahr: 50.800,71 EUR)	1.142,84	51.403.080,49	50.800,71
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		400.795,20	467.594,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>72.853.911,09</b>	<b>121.612.161,76</b>
Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen)		1.634.356,02	1.597.523,77

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
– aus der Hausbewirtschaftung	27.909.809,36		27.260.439,65
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.555,93	27.994.365,29	89.163,29
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		324.375,73	252.739,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.246,47	51.239,85
Sonstige betriebliche Erträge		838.398,62	837.107,32
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
– für Hausbewirtschaftung		17.144.782,19	16.484.736,63
<b>Rohergebnis</b>		12.037.603,92	12.005.953,32
<b>Personalaufwand</b>			
– Löhne und Gehälter	2.312.690,04		2.280.011,32
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 227.541,18 EUR (Vorjahr: 156.376,18 EUR)	650.619,44	2.963.309,48	564.936,11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.259.435,90	4.294.737,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		696.741,58	992.208,01
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	29,71		37,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 12.852,00 EUR (Vorjahr: 113.852,00 EUR)	13.044,30	13.074,01	216.379,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 25.829,00 EUR (Vorjahr: 32.389,00 EUR)		898.508,78	816.113,22
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		31.648,00	54.754,19
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		3.201.034,19	3.219.609,73
Sonstige Steuern		1.186.608,89	1.182.618,72
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.014.425,30</b>	<b>2.036.991,01</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.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen angesetzt. Steuerliche zulässige Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind eigene Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 25 T€ eingerechnet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf Wohnbauten und Garagen wurden auf der Basis einer Nutzungsdauer von 40 Jahren (Altbauten - bis 1924), 50 Jahren (Neubauten - ab 1925), 80 Jahre nach Modernisierungsarbeiten, 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 4 T€.

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

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

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

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 16.10.2020. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag bewertet.

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

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 2,30 % p.a. (31.Dezember 2019: 2,71 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltdynamik 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 66.482,00 €. Die in den Pensionsrückstellungen enthaltene Beihilfeverpflichtung wird mit 1,6 % Rechnungszinssatz und 2 % Beihilfedynamik bewertet.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Allgemeine Angaben

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erläuterungen zur Bilanz  
und zur Gewinn- und Verlust-  
rechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.20	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.20
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	247.407,35	44.741,10	0,00	0,00	292.148,45
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.817.688,30	340.297,92	0,00	0,00	190.157.986,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.139.283,85	63.290,04	0,00	0,00	9.202.573,89
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00	0,00	907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	122.026,53	4.114,52	2.443,27	0,00	123.697,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	716.529,65	81.237,32	51.936,95	0,00	745.830,02
Bauvorbereitungskosten	5.755,23	0,00	0,00	0,00	5.755,23
	200.708.386,01	488.939,80	54.380,22	0,00	201.142.945,59
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	3.320,86	0,00	765,29	0,00	2.555,57
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>200.959.114,22</b>	<b>533.680,90</b>	<b>55.145,51</b>	<b>0,00</b>	<b>201.437.649,61</b>

Entwicklung der Rücklagen

	01.01.2020	Entn.a. and. GR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn d. Vorjahres	31.12.2020
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17			3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	50.596.280,70	- 49.000.000,00	2.100.000,00	3.696.280,70
	<b>54.175.323,87</b>	<b>- 49.000.000,00</b>	<b>2.100.000,00</b>	<b>7.275.323,87</b>

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

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	Buchwerte	
	01.01.20	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zushg. m. Abgän- gen/Umbuchungen	31.12.20	31.12.19	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	213.558,35	12.847,10	0,00	226.405,45	65.743,00	33.849,00
	134.973.528,01	3.933.618,92	0,00	138.907.146,93	51.250.839,29	54.844.160,29
	3.361.154,80	251.669,04	0,00	3.612.823,84	5.589.750,05	5.778.129,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45	907.102,45
	117.035,53	2.217,52	- 2.443,27	116.809,78	6.888,00	4.991,00
	591.277,29	59.083,32	- 51.936,95	598.423,66	147.406,36	125.252,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.755,23	5.755,23
	139.042.995,63	4.246.588,80	- 54.380,22	143.235.204,21	57.907.741,38	61.665.390,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.555,57	3.320,86
	<b>139.256.553,98</b>	<b>4.259.435,90</b>	<b>- 54.380,22</b>	<b>143.461.609,66</b>	<b>57.976.039,95</b>	<b>64.774.257,62</b>

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

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	29,0
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	151,0
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20,0

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 Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.185.163,64 (40.746.540,49)	1.564.443,19 (1.563.627,59)	37.620.720,45 (39.182.912,90)	31.971.327,71	38.707.922,38	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.290.575,05 (1.407.147,47)	108.400,15 (116.563,98)	1.182.174,90 (1.290.583,49)	723.904,21	1.290.575,05	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.174.620,96 (9.032.123,12)	9.174.620,96 (9.032.123,12)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	598.944,98 (587.055,79)	598.944,98 (587.055,79)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.152.633,02 (1.268.611,68)	1.152.633,02 (1.268.611,68)	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.142,84 (50.800,71)	1.142,84 (50.800,71)	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>51.403.080,49</b> <b>(53.092.279,26)</b>	<b>12.600.185,14</b> <b>(12.618.782,87)</b>	<b>38.802.895,35</b> <b>(40.473.496,39)</b>	<b>32.695.231,92</b>	<b>39.998.497,43</b>	<b>GPR</b>

Stichtag 31.12.20  
Vorjahreszahlen in Klammern, Stichtag 31.12.19

GPR=Grundpfandrecht



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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Forderungen aus Vermietung	10.494,13	9.858,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	2.208,81
Erhaltene Anzahlungen	453.834,00	419.072,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.629,36	13.926,72

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

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

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

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

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

Die Gesellschaft hat im Januar 2017 zwei selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt 14.280 T€ für die Sicherung von Darlehen des verbundenen Unternehmens, der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (GIV) (Muttergesellschaft), übernommen. Die Gesellschaft sieht kein Risiko einer möglichen Bürgschaftsinanspruchnahme.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar belief sich auf 34 T€. Davon entfielen 20 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, 8 T€ Steuerberatungsleistungen und 6 T€ auf sonstige Beratungsleistungen.

#### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2020 und dem Gewinnvortrag einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag in die anderen Rücklagen einzustellen.

#### Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc	5	0
	<b>40</b>	<b>1</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitarbeiter des Unternehmens sind in der kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe versichert.

Der Versicherungsschutz besteht in einer zusätzlichen Altersversorgung. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich auf 2.003 T€. Der Umlagesatz beträgt 4,50 % zuzüglich 3,25 % Sanierungsbeitrag. Für den Fehlbetrag aus dieser mittelbaren Altersversorgungsverpflichtung wurde in Ausübung des Wahlrechtes nach Art.28 Abs. 1 S. 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

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

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Werner König	195,00
Mark Krippner	975,00
Daniel Adam	130,00
Muamer Andelija	390,00
Peter Arnusch	390,00
Volker Bald	260,00
Stefan Ciupka	390,00
Andreas Geitz	130,00
Ingo Hentschel	390,00
Henning Keune	520,00
Jürgen Klippert	390,00
Hans-Christian Mechnich	130,00
Corinna Niemann	130,00
Karin Nigbur-Martini	520,00
Stephan Treß	520,00
Rainer Voigt	520,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>5.980,00</b>

Geschäftsführerbezüge	EUR
Gehalt Dr. Boksteen	150.000,00
AG-Anteil Sozialversicherung Dr. Boksteen	11.478,72

Gesamtbezüge	EUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	69.324,00

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des  
Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet	Rückstellung nicht gebildet	Insgesamt
	EUR	EUR	EUR
für laufende Pensionen	1.013.117,00	0,00	1.013.117,00

#### Geschäftsführer

Dr. Marco Boksteen
--------------------

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Werner König, Vorsitzender (ab 09.12.2020)	Kommunalbeamter a.D.
Mark Krippner, Vorsitzender (bis 09.12.2020)	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Daniel Adam (ab 09.12.2020)	IT Consultant
Muamer Anđelija (bis 09.12.2020)	Projektmanager
Peter Arnusch (bis 09.12.2020)	Produktionsleiter
Volker Bald	Geschäftsführer
Stefan Ciupka (bis 09.12.2020)	Sparkassenfachwirt
Andreas Geitz (ab 09.12.2020)	selbständiger Unternehmer
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Jürgen Klippert (bis 09.12.2020)	Unternehmensberater
Hans-Christian Mechnich (ab 09.12.2020)	Schulhausmeister
Corinna Niemann (ab 09.12.2020)	Hausfrau
Karin Nigbur-Martini	Rechtanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Hagen, 19. Februar 2021

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

An die ha.ge.we Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

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

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

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

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

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in

allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 19. Februar 2021

Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

Engbert  
Wirtschaftsprüfer

Ring  
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2020 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 2020 haben 4 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 Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung, die Strukturen der Wirtschaftsplanung sowie die Bürgschaftsgewährung im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung G.I.V.

Der VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2020 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 01.02. bis 19.02.2021 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 17.05.2021 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an. Der Aufsichtsrat stimmt damit dem Jahresabschluss nebst Lagebericht zu.

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

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Bericht des Geschäftsführers und den Bericht des Aufsichtsrates zu genehmigen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

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, 17.05.2021

Für den Aufsichtsrat

Werner König  
(Vorsitzender)

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.