ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.

GESCHÄFTSBERICHT 2019

zahlen | daten | fakten

Das Unternehmen 4

Organe der Gesellschaft 5

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019 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

Geschäftsverlauf 2019 16

Bilanz zum 31. Dezember 2019 18

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 20

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2019 21

Allgemeine Angaben 21

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 21

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 22

Sonstige Angaben 25

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 28

Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2019 31

Sitz der Gesellschaft	Neumarktstraße 1a/1b 58095 Hagen Tel. (0 23 31) 31 10-5 Fax (0 23 31) 31 10-6 99 E-Mail info@hagewe.com Internet www.hagewe.com
Gründung	18. März 1919
Eintragung im Handelsregister	B 58 Amtsgericht Hagen
Gesellschaftszweck	Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Familienheimen im eigenen Namen sowie Betreuungsmaßnahmen (§ 2 Gesellschaftsvertrag) Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 (1) II. WoBauG gemäß Schreiben der Wohnungsbauförderungsanstalt NW vom 23. September 1993
Mitgliedschaften	DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Bochum Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Postfach 24 01 14, 40090 Düsseldorf WIR Wohnen im Revier, Wirmerstraße 28, 44803 Bochum Citygemeinschaft Hagen, Konkordiastraße 22, 58095 Hagen
Abschlussprüfer	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
Gezeichnetes Kapital	10.500.000,00

Aufsichtsrat	
Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Muamer Andelija	Projektmanager
Peter Arnusch	Produktionsleiter
Volker Bald	Geschäftsführer
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Thomas Grothe (bis 30.04.2019)	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Henning Keune (ab 01.05.2019)	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Jürgen Klippert	Unternehmensberater
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 durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. In Hagen wird auch langfristig Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko überschaubar bleiben wird.

Die Einwohnerzahl fällt seit 2018. In 2018 fiel sie auf 187.730 Personen. Die Erhöhung der Einwohnerzahl durch anerkannte Asylbewerber und ihre nachziehenden Familien hat sich verringert.

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 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand 01.01.2019	783	5.092	829	32
Abgang wegen Abriss	2	3	–	–
Abgang wegen Zusammenlegung	–	3	–	–
Bestand 31.12.2019	**781**	**5.086**	**829**	**32**

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Hagen.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2019 543 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Der Abgang betrifft 3 Zusammenlegungen von Wohnungen und 3 Wohnungen wegen Abriss.

Die Fluktuationsquote lag bei 8,8 % (Vorjahr: 7,8 %) 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 2019 verursachten die „persönlichen" und „privaten" Gründe insgesamt rund 68 % der Kündigungen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2019 insgesamt rund 2,3 % (Vorjahr: 3,5%). 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:

	2019 EUR	2018 EUR	2017 EUR
Sollmieten	4,80	4,71	4,66
Betriebskosten einschl. Grundsteuer	2,19	2,12	2,10
Gesamtmiete	**6,99**	**6,83**	**6,76**

Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 1.115 TEUR.

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

Instandhaltungskosten

	TEUR	EUR/m²
2015	6.627	19,30
2016	8.066	23,44
2017	7.736	22,49
2018	7.625	22,10
2019	8.157	23,66

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.

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:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	27.603	26.792
Andere aktivierte Eigenleistungen	51	78
Gesamtleistung	27.654	26.870
Andere betriebliche Erträge	816	957
Betriebsleistung	28.470	27.827
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.485	15.926
Personalaufwand	2.845	2.702
Abschreibungen	4.295	4.382
Andere betriebliche Aufwendungen	876	880
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	739	586
Sonstige Steuern	1.183	1.178
Aufwendungen für die Betriebsleistung	26.423	25.654
Betriebsergebnis	2.047	2.173
Finanzergebnis	140	101
Neutrales Ergebnis	- 95	- 224
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.092	2.050
Ertragsteuern	- 55	- 38
Jahresüberschuss	**2.037**	**2.012**

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	2.050	2.408
Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 98	- 125
Sonstiger betrieblicher Bereich	95	- 110
	2.047	**2.173**

Der Rückgang im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

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

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus Finanzanlagen des Anlagevermögens		
Bank- und Sparkassenzinsen	217	139
Aufwendungen für		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	32	33
Bankzinsen	45	5
Ergebnis	**140**	**101**

wie folgt zusammen:

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

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus Verkauf Teilgrundstück	1	50
der Vereinahmung von Verbindlichkeiten	20	12
	21	62
Aufwendungen für		
AO - Abschreibung auf Sachanlagen	0	284
Abriss	78	0
Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	33	0
Vermessungskosten im Rahmen Althausverkauf u. sonst.	5	2
Ergebnis	**- 95**	**- 224**

3.2. Vermögenslage

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

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Vermögensstruktur		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	34	13
Sachanlagen	61.665	64.757
Finanzanlagen	3	4
	61.702	64.774
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig	6	7
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.956	7.702
Flüssige Mittel	51.431	34.187
Übrige Aktiva	517	438
	59.910	42.334
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	**121.612**	**107.108**
Kapitalstruktur		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	10.399	10.399
Rücklagen	54.176	52.176
Bilanzgewinn	2.238	2.201
	66.813	64.776
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Rückstellungen	1.027	1.090
Verbindlichkeiten	42.153	29.621
RAP	467	534
	43.647	31.245
Kurzfristig		
Rückstellungen	213	189
Erhaltene Anzahlungen	9.032	8.930
Übrige Verbindlickeiten	1.907	1.968
	11.152	11.087
Bilanzsumme - Gesamtkapital	**121.612**	**107.108**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14.504 TEUR auf einen Wert von 121.612 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.229 TEUR Abschreibungen von 4.288 TEUR und Abgänge von 33 TEUR gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 7.953 TEUR gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich von 64.776 TEUR auf 66.813 TEUR. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 55 % im Vergleich zum Vorjahr mit 60,5 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 12.532 TEUR. Diese Veränderung ist mit der Neuvalutierung von 14.000 TEUR im Rahmen von Objektfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 1.468 TEUR verbunden.

3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	61.708	64.781
Finanzierungsmittel	110.460	96.021
Überdeckung	48.752	31.240
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	51.431	34.187
Sonstige Vermögenswerte	8.473	8.140
	59.904	42.327
Verpflichtungen	11.152	11.087
Stichtagsliquidität	**48.752**	**31.240**

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben und ist auch im Jahr 2020 gesichert.

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	2.037	2.012
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	4.295	4.666
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	1
Zu/Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 63	99
Auflösung Tilgungsnachlass	- 67	- 67
Cashflow	**6.203**	**6.711**
Zu/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	24	34
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen AV	33	0
Zu/Abnahme sonstige Aktiva	- 333	- 208
Zunahme sonstige Passiva	41	171
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.968**	**6.708**
Auszahlung für Investitionen in das AV	- 1.257	- 2.885
Einzahlungen auf Finanzanlagen	1	2
Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit	**- 1.256**	**- 2.883**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehn	14.000	1.800
Planmäßige Tilgungen	- 1.468	- 1.390
Rückzahlungen	0	- 469
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**12.532**	**- 59**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	17.244	3.766
Finanzmittelbestand am 01. Januar	34.187	30.421
Finanzmittelbestand am 31.Dezember	51.431	34.187

Der erhöhte Finanzmittelbestand von 51.431 TEUR wurde in 2020 zur Finanzierung einer Sonderausschüttung von 49.000 TEUR verwandt.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote in %	55,00	60,50	59,80
Eigenkapitalrentabilität in %	3,10	3,20	3,30
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,40	2,50	2,50
Cashflow TEUR	6.203	6.711	6.213
Durchschnittliche Sollmiete/qm	4,80	4,71	4,66
Betriebskosten/qm	2,19	2,12	2,10
Instandhaltungskosten/qm	23,66	22,10	22,49
Verwaltungskosten/VE	546	487	461
Fluktuationsquote in %	8,80	7,80	8,70
Leerstandsquote in %	2,30	3,50	4,00

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.

Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2019 ihren satzungsgemäßen Aufgaben, wie z .B. der breiten Bevölkerungsschicht guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachgekommen.

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

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Hagen und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch 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 seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

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

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

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen projektiert, insbesondere im Gebiet Elmenhorststraße. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in 2020 und späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2020 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 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 Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. In 2019 wurde ein revisionssicheres Archiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem installiert.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 2.146 TEUR erwarten lässt.

Hagen, 18. Februar 2020

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

5. Prognosebericht

Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2019 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.086 Wohnungen, 832 Garagen und 32 gewerbliche Einheiten verwaltet.

Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
01.01.2019	783	5.092	829	32
Abgang wegen Abriss	2	3	–	–
Abgang wegen Zusammenlegung	–	3	–	–
31.12.2019	**781**	**5.086**	**829**	**32**

Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2019 waren an ausländische Mitbürger 830 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 16,3 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
301	Türken	36,3
122	Italiener	15,0
56	ehem. Yugoslawen	6,7
51	Griechen	6,1
30	Tunesier	3,6
83	Polen	10,0
13	Rumänen und Bulgaren	1,5
37	Marrokaner und Algerier	4,5
23	Russen	2,7
83	Syrer	10,0
31	Andere	3,6
806		**100,0**

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 31.12.2019

Alter	Anzahl	%
vor 1930	450	8,8
1930 – 1947	81	1,7
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
	5.086	**100,00**

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	25	0,5
2 Räume	319	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
	5.086	**100,0**

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	219	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
	5.086	**100,0**

Mietentwicklung

Die wesentliche Mietänderungen im Geschäftsjahr 2019 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Altbauten Miete EUR/m²	2019 WE	2019 %	2018 WE	2018 %
3,50 – 4,50	351	66,1	354	67,0
über 4,50	180	33,9	180	33,0
	531	**100**	**534**	**100**

Neubauten Miete EUR/m²	2019 WE	2019 %	22018 WE	22018 %
2,00 – 3,00	1	0,0	1	0,0
3,00 – 3,50	27	0,6	27	0,6
3,50 – 4,50	709	15,6	988	21,6
4,50 – 5,00	1.820	40,0	1.843	40,5
über 5,00	1.998	43,8	1.699	37,3
	4.555	**100,0**	**4.558**	**100,0**

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betrugen die Forderungen aus Vermietung rund 197 TEUR (2018: 218 TEUR, 2017: 189 TEUR, 2016: 165 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 143 TEUR vorgenommen (Vorjahr 155 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	242	109.175,17 EUR
Beendete Mietverhältnisse	58	87.389,00 EUR
	300	**196.564,17 EUR**

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
	326	**100**

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		33.849,00	13.197,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.844.160,29		57.695.620,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.778.129,05		6.020.419,05
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	4.991,00		3.973,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.252,36		127.209,36
Bauvorbereitungskosten	5.755,23	61.665.390,38	2.657,27
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		3.320,86	4.078,54
Anlagevermögen insgesamt		61.702.560,24	64.774.257,62
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.953.037,08		7.700.297,24
Andere Vorräte	2.744,62	7.955.781,70	2.151,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.109,31		63.808,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.105,85		15.190,35
Sonstige Vermögensgegenstände	445.965,00	517.180,16	358.529,11
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		51.430.599,66	34.187.243,86
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		6.040,00	7.006,00
Bilanzsumme		**121.612.161,76**	**107.108.484,01**
Treuhandvermögen (Mietkautionen)		1.597.523,77	1.507.359,83

Passivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	10.500.000,00		10.500.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	-100.800,00	10.399.200,00	-100.800,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	50.596.280,70	54.175.323,87	48.596.280,70
Gewinnvortrag		201.125,22	188.975,38
Jahresüberschuss		2.036.991,01	2.012.149,84
Eigenkapital insgesamt		66.812.640,10	64.775.649,09
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	988.624,00		1.048.347,00
Steuerrückstellungen	0,00		22.000,00
Sonstige Rückstellungen	251.024,00	1.239.648,00	208.853,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.746.540,49		28.099.305,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.407.147,47		1.521.856,00
Erhaltene Anzahlungen	9.032.123,12		8.929.609,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	587.055,79		563.907,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.268.611,68		1.396.145,35
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 50.800,71 EUR (Vorjahr: 8.417,04 EUR)	50.800,71	53.092.279,26	8.417,04
Rechnungsabgrenzungsposten		467.594,40	534.393,60
Bilanzsumme		**121.612.161,76**	**107.108.484,01**
Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen)		1.597.523,77	1.507.359,83

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
– aus der Hausbewirtschaftung	27.260.439,65		26.541.397,54
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.163,29	27.349.602,94	83.188,83
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		252.739,84	167.990,08
Andere aktivierte Eigenleistungen		51.239,85	77.989,07
Sonstige betriebliche Erträge		837.107,32	1.018.758,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
– für Hausbewirtschaftung		16.484.736,63	15.925.988,82
Rohergebnis		12.005.953,32	11.963.335,59
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	2.280.011,32		2.053.678,64
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 156.376,18 EUR (Vorjahr: 285.335,69 EUR)	564.936,11	2.844.947,43	648.238,92
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.294.737,76	4.666.128,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		992.208,01	881.646,74
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	37,32		56,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 113.852,00 EUR (Vorjahr: 114.240,00 EUR)	216.379,70	216.417,02	138.672,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 32.389,00 EUR (Vorjahr: 33.512,00 EUR)		816.113,22	624.298,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		54.754,19	38.088,62
Ergebnis nach Steuern		3.219.609,73	3.189.984,35
Sonstige Steuern		1.182.618,72	1.177.834,51
Jahresüberschuss		**2.036.991,01**	**2.012.149,84**

Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen angesetzt. 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 51 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 4 TEUR. Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Nutzungsdauer bei 2 Mietobjekten von 50 auf insgesamt 80 Jahre aufgrund in Vorjahren durchgeführter Modernisierungsarbeiten verlängert. Dies führt zu einer Reduzierung der Abschreibungen um 148.621,00 EUR.

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

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

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

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

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 2,71 % p.a. (31. Dezember 2018: 3,21 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik entfällt und die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 73.029,00 EUR. Die in den Pensionsrückstellungen enthaltene Beihilfeverpflichtung wird mit 1,97 % Rechnungszinssatz und 2 % Beihilfedynamik bewertet.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.19 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.19 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	219.813,82	27.593,53	0,00	0,00	247.407,35
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	188.746.228,14	1.164.089,82	92.629,66	0,00	189.817.688,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.132.184,37	7.099,48	0,00	0,00	9.139.283,85
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00	0,00	907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	125.126,18	2.890,33	5.989,98	0,00	122.026,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	733.853,52	48.703,80	66.027,67	0,00	716.529,65
Bauvorbereitungskosten	2.657,27	5.755,23	2.657,27	0,00	5.755,23
	199.647.151,93	1.228.538,66	167.304,58	0,00	200.708.386,01
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	4.078,54	0,00	757,68	0,00	3.320,86
Anlagevermögen insgesamt	**199.871.044,29**	**1.256.132,19**	**168.062,26**	**0,00**	**200.959.114,22**

Entwicklung der Rücklagen

	01.01.2019	Einstellung aus dem Bilanzgewinn d. Vorjahres	31.12.2019
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	48.596.280,70	2.000.000,00	50.596.280,70
	52.175.323,87	**2.000.000,00**	**54.175.323,87**

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

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	01.01.19	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zushg. m. Abgängen/Umbuchungen	31.12.19	31.12.19	31.12.18
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	206.616,82	6.941,53	0,00	213.558,35	33.849,00	13.197,00
	131.050.607,19	3.988.768,12	-65.847,30	134.973.528,01	54.844.160,29	57.695.620,95
	3.111.765,32	249.389,48	0,00	3.361.154,80	5.778.129,05	6.020.419,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45	907.102,45
	121.153,18	1.872,33	-5.989,98	117.035,53	4.991,00	3.973,00
	606.644,16	47.766,30	-63.133,17	591.277,29	125.252,36	127.209,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.755,23	2.657,27
	134.890.169,85	4.287.796,23	-134.970,45	139.042.995,63	61.665.390,38	64.756.982,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.320,86	4.078,54
	135.096.786,67	**4.294.737,76**	**-134.970,45**	**139.256.553,98**	**61.702.560,24**	**64.774.257,62**

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

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	28,0
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	193,0
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 EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	Gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.746.540,49 (28.099.305,64)	1.563.627,59 (1.178.215,87)	39.182.912,90 (26.921.089,77)	33.373.952,41	39.976.259,94	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.407.147,47 (1.521.856,00)	116.563,98 (114.700,05)	1.290.583,49 (1.407.155,95)	843.606,62	1.404.938,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.032.123,12 (8.929.609,39)	9.032.123,12 (8.929.609,39)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	587.055,79 (563.907,90)	587.055,79 (563.907,90)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.268.611,68 (1.396.145,35)	1.268.611,68 (1.396.145,35)	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	50.800,71 (8.417,04)	50.800,71 (8.417,04)	–	–	–	
Gesamtbetrag	**53.092.279,26 (40.519.241,32)**	**12.618.782,87 (12.190.995,60)**	**40.473.496,39 (28.328.245,72)**	**34.217.559,03**	**41.381.198,60**	**GPR**

Stichtag 31.12.19

Vorjahreszahlen in Klammern, Stichtag 31.12.18

GPR=Grundpfandrecht

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

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Forderungen aus Vermietung	9.858,18	616,80
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	50.282,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.208,81	14.608,14
Erhaltene Anzahlungen	419.072,85	406.695,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.926,72	44.381,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	790,98

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 TEUR 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.

Die Gesellschafterversammlung hat am 02.01.2020 eine Sonderausschüttung als Vorabdividende auf den zu erwartenden Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 49 Mio. EUR beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 02.01.2020.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Gesamthonorar belief sich auf 45 TEUR. Davon entfielen 19 TEUR auf Abschlussprüfungsleistungen, 17 TEUR Steuerberatungsleistungen und 9 TEUR auf sonstige Beratungsleistungen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2019 und dem Gewinnvortrag einen Betrag in Höhe von 2.100.000,00 EUR den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	24	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	9	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc	5	0
	39	**1**

Außerdem wurden durchschnittlich 3 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 1.930 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), Hagen. Sie wird zudem in den Konzernabschluss der GIV mbH eingebunden, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Mark Krippner	1.170,00
Muamer Andelija	260,00
Peter Arnusch	130,00
Volker Bald	390,00
Stefan Ciupka	520,00
Thomas Grothe	130,00
Ingo Hentschel	650,00
Henning Keune	390,00
Jürgen Klippert	650,00
Karin Nigbur-Martini	650,00
Stephan Treß	520,00
Rainer Voigt	650,00
Gesamtbezüge	**6.110,00**

Geschäftsführerbezüge	EUR
Gehalt Dr. Boksteen	149.168,00
AG-Anteil Sozialversicherung Dr. Boksteen	11.191,44

Gesamtbezüge	EUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	70.284,00

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
für laufende Pensionen	988.624,00	0,00	988.624,00

Geschäftsführer

Dr. Marco Boksteen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Muamer Andelija	Projektmanager
Peter Arnusch	Produktionsleiter
Volker Bald	Geschäftsführer
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Thomas Grothe (bis 30.04.2019)	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Henning Keune (ab 01.05.2019)	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Jürgen Klippert	Unternehmensberater
Karin Nigbur-Martini	Rechtsanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Hagen, 18. Februar 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 20. Februar 2020

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2019 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 2019 haben 5 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Berichte des Geschäftsführers im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und beraten. Zur Diskussion und Entscheidung standen in den einzelnen Sitzungen zahlreiche Sachthemen sowie zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle. Im Wesentlichen waren dies Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung, die Entwicklung der Rücklagen zur Bedienung des endfälligen Darlehens im Jahr 2020, 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 2019 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 03.02. bis 20.02.2020 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 19.06.2020 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an. Der Aufsichtsrat stimmt damit dem Jahresabschluss nebst Lagebericht zu.

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

a) den Jahresabschluss festzustellen
b) den Bericht des Geschäftsführers und den Bericht des Aufsichtsrates zu genehmigen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen
c) den anderen Gewinnrücklagen 2.100.000,00 EUR zuzuweisen
d) den ausgewiesenen Gewinnvortrag von 138.116,23 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. juni 2020

Für den Aufsichtsrat

Mark Krippner
(Vorsitzender)

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.

Konzept und Realisation: www.stolpundfriends.de