

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.

GESCHÄFTSBERICHT
2011

| | |
|----------------------------------|--|
| 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 Wohnungs- bauförderungsanstalt NW vom 23. September 1993 |
| Mitgliedschaften | DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungs- wesen e.V., Köln Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungs- wirtschaft e.V., Bochum Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Postfach 24 01 14, 40090 Düsseldorf |
| Abschlussprüfer | Domus AG Goltsteinstr. 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 | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Timo Schisanowski, Vorsitzender | cand. jur. |
| Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender | Rechtsanwalt |
| Ulrich Alda | Diplom-Kaufmann |
| Stefan Ciupka | Sparkassenfachwirt |
| Christoph Gerbersmann | Stadtkämmerer der Stadt Hagen |
| Karl-Hermann Kliewe | Geschäftsführer |
| Angelika Kulla | Industriekauffrau |
| Christian Kurrat | Diplom-Sozialwissenschaftler |
| Hans-Georg Panzer | Diplom-Ingenieur |
| Stefan Sieling | Zollbeamter |
| Ramona Timm-Bergs | Vertriebsassistentin |

| Geschäftsführung | |
|--------------------|----------------------------------|
| Harald Kaerger | Geschäftsführer (bis 29.02.2012) |
| Dr. Marco Boksteen | Geschäftsführer (ab 01.03.2012) |

A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.
- Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.
- Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind die weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, aber auch Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas.

Euroraum²

- Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmefälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden.
- Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gesteigener Risikoprämien zunimmt.

Daten (2011/2012 geschätzt)³

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| Bruttoinlandsprodukt | - 4,1 % | + 1,8 % | + 1,5 % | + 0,4 % |
| Verbraucherpreise | + 0,3 % | + 1,6 % | + 2,5 % | + 1,5 % |
| Arbeitslosenquote | 9,5 % | 10,1 % | 10,0 % | 10,3 % |

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

³ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011, S. 23

Deutschland⁴**Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung**

- Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen.
- Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten.
- Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.
- Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.
- Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem

erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euro-Raum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Arbeitsmarkt⁷

- Arbeitslose im Dezember 2011: 2.780.000 (= - 231.000 gegenüber Dezember 2010)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2011: 6,6 % (Dezember 2010: 7,1%)
- Erwerbstätige im Dezember 2010: 41.416.000 (= + 1,3 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

Daten (preisbereinigt, 2011 vorläufig⁵, 2012 Prognose⁶)

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Bruttoinlandsprodukt | -5,1 % | +3,7 % | +3,0 % | +2,1 % |
| Private Konsumausgaben | 0,0 % | +2,6 % | +3,7 % | +2,5 % |
| Konsumausgaben des Staates | +5,1 % | +2,7 % | +2,7 % | +2,9 % |
| Ausrüstungsinvestitionen | -23,0 % | +10,1 % | +8,2 % | +2,6 % |
| Bauinvestitionen | -1,9 % | +3,5 % | +8,3 % | +3,1 % |

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 v. 11.02.2012

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 v. 11.02.2012

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011, S. 73

⁷ www.destatis.de

Kapitalmarkt⁸

- Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2011 war uneinheitlich. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:
- Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück.

| Laufzeit Termin | < 1 Jahr | | | 1 – 5 Jahre | | | > 5 Jahre | | |
|-----------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| | 2011-01 % | 2011-12 % | +/- %-Pkte. | 2011-01 % | 2011-12 % | +/- %-Pkte. | 2011-01 % | 2011-12 % | +/- %-Pkte. |
| Volumen < 1 Mio. Euro | 3,36 | 3,92 | 0,56 | 4,25 | 4,58 | 0,33 | 3,96 | 3,58 | -0,38 |
| Volumen > 1 Mio. Euro | 2,50 | 2,93 | 0,43 | 3,34 | 3,71 | 0,37 | 3,95 | 3,59 | -0,36 |

Immobilienmarkt

- Die Erholung der Immobilienaktien konnte gegenüber 2010 nicht fortgesetzt werden. Der DIMAX sank bis Jahresende 2011 um rd. 12,0 % gegenüber dem Endstand 2010.⁹
- Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 204.735 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 19,4 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2011 genehmigten Wohnungen waren 183.744 Neubauwohnungen, das waren 19,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.¹⁰
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2010 4,86 Euro/qm (+2,2 %), in den alten Bundesländern 5,05 Euro/qm (+2,7 %) und in den neuen Bundesländern 4,60 Euro/qm (+1,4 %).¹¹

Weitere branchenspezifische Angaben

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

⁸ http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

⁹ http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

¹⁰ www.destatis.de

¹¹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2010/2011, S. 55

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2011 prognostiziert. Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung, dem ha.ge.we auch für die nächsten Jahre auf der Basis der Prognosezahlen als gesichert entgegenseht, wird zusätzlich gestützt durch die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Objekte. Nach Steuern errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.144 TEUR (Vorjahr 1.990 TEUR).

Die ha.ge.we hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 484 Mieterwechsel (Vorjahr 520) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,3 % (Vorjahr 9,8 %).

Die Leerstandstatistik weist zum 31.12.2011 insgesamt 576 Leerstände auf, davon 285 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 580, davon 287 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die ha.ge.we. 5.219 Mietwohnungen in 799 Häusern. Weiterhin wurden 33 gewerbliche Einheiten und 820 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die ha.ge.we hat insgesamt 348.710 m² Wohn- und Nutzfläche am Hagener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 1.271 TEUR.

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

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Liquidität war ausreichend. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gesichert. Es stehen Beleihungsreserven in ausreichender Höhe zur Verfügung.

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

Instandhaltungskosten

| | TEUR | EUR/m ² |
|------|-------|--------------------|
| 2008 | 6.646 | 18,67 |
| 2009 | 6.583 | 18,69 |
| 2010 | 5.717 | 16,25 |
| 2011 | 5.569 | 15,97 |

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

B. Geschäftsverlauf / wichtige Aktivitäten

C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung

D. Veräußerung Althausbesitz

Die Gesellschaft hat die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Althausbestände fortgesetzt. In 2011 wurden 8 Häuser mit 63 Wohnungen für 568 TEUR verkauft. Für 2012 sind weitere Verkäufe geplant.

E. Wirtschaftliche Lage

Die Gesellschaft ist in den „Konzern Stadt Hagen“ durch die Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (G.I.V.) eingebunden, die 95 % der Gesellschaftsanteile hält. Zur Refinanzierung der Annuität aus dem ha.ge.we-Beteiligungserwerb benötigt die G.I.V. von der ha.ge.we Dividenden- bzw. Liquiditätszuwendungen im Jahr 2020.

1. Vermögenslage

| | 31.12.2011 | | 31.12.2010 | | Veränderung TEUR |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| AKTIVA | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 17 | 0,0 | 25 | 0,0 | -8 |
| Sachanlagen | 74.060 | 80,0 | 74.874 | 82,2 | -814 |
| Finanzanlagen | 33 | 0,0 | 36 | 0,0 | -3 |
| | 74.110 | 80,0 | 74.935 | 82,2 | -825 |
| Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten | | | | | |
| Langfristig | | | | | |
| Geldbeschaffungskosten | 0 | 0,0 | 6 | 0,0 | -6 |
| | 0 | 0,0 | 6 | 0,0 | -6 |
| Kurzfristig | | | | | |
| Unfertige Leistungen/Andere Vorräte | 6.936 | 7,5 | 7.109 | 7,8 | -173 |
| Flüssige Mittel | 11.151 | 12,0 | 8.548 | 9,4 | 2.603 |
| Übrige Aktiva | 460 | 0,5 | 517 | 0,6 | -57 |
| | 18.547 | 20,0 | 16.174 | 17,8 | 2.373 |
| Gesamtvermögen/Bilanzsumme | 92.657 | 100,0 | 91.115 | 100,0 | 1.542 |

| | 31.12.2011 | | 31.12.2010 | | Veränderung TEUR |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| PASSIVA | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 10.399 | 11,2 | 10.399 | 11,4 | 0 |
| Rücklagen | 39.575 | 42,7 | 37.575 | 41,2 | 2.000 |
| Bilanzgewinn | 2.323 | 2,5 | 2.179 | 2,4 | 144 |
| | 52.297 | 56,4 | 50.153 | 55,0 | 2.144 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Langfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 769 | 0,8 | 825 | 0,9 | -56 |
| Verbindlichkeiten | 29.832 | 32,2 | 30.459 | 33,4 | -627 |
| | 30.601 | 33,0 | 31.284 | 34,3 | -683 |
| Kurzfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 290 | 0,3 | 139 | 0,2 | 151 |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.560 | 8,2 | 7.367 | 8,1 | 193 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 1.909 | 2,1 | 2.172 | 2,4 | -263 |
| | 9.759 | 10,6 | 9.678 | 10,7 | 81 |
| Gesamtkapital/Bilanzsumme | 92.657 | 100,0 | 91.115 | 100,0 | 1.542 |

2. Finanzlage

| | 31.12.2011 TEUR | 31.12.2010 TEUR | Veränderung TEUR |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| Langfristiger Bereich | | | |
| Vermögenswerte | 74.110 | 74.941 | -831 |
| Finanzierungsmittel | 82.898 | 81.437 | -1.461 |
| Überdeckung | 8.788 | 6.496 | 2.292 |
| Kurzfristiger Bereich | | | |
| Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel) | 11.151 | 8.548 | 2.603 |
| Sonstige Vermögenswerte | 7.396 | 7.626 | -230 |
| | 18.547 | 16.174 | 2.373 |
| Verpflichtungen | 9.759 | 9.678 | 81 |
| Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) | 8.788 | 6.496 | 2.292 |

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

3. Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2011 zeigt ein positives Ergebnis von 2.144 TEUR.

Im Einzelnen werden die Ergebnisse den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt:

| | 31.12.2011 | | 31.12.2010 | | Veränderung TEUR |
|--|--------------|-------|--------------|-------|---------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen | 22.695 | 96,4 | 23.002 | 96,8 | -307 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 90 | 0,4 | 50 | 0,2 | 40 |
| Gesamtleistung | 22.785 | 96,8 | 23.052 | 97,0 | -267 |
| Andere betriebliche Erträge | 754 | 3,2 | 724 | 3,0 | 30 |
| Betriebsleistung | 23.539 | 100,0 | 23.776 | 100,0 | -237 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 13.411 | 57,0 | 13.594 | 57,2 | -183 |
| Personalaufwand | 2.112 | 9,0 | 2.127 | 9,0 | -15 |
| Abschreibungen | 3.768 | 16,0 | 3.713 | 15,6 | 55 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 1.044 | 4,4 | 711 | 3,0 | 333 |
| Zinsaufwand für Dauerfinanzierung | 752 | 3,2 | 843 | 3,5 | -91 |
| Sonstige Steuern | 841 | 3,6 | 787 | 3,3 | 54 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 21.928 | 93,2 | 21.775 | 91,6 | 153 |
| Betriebsergebnis | 1.611 | 6,8 | 2.001 | 8,4 | 390 |
| Finanzergebnis | 142 | | 95 | | 47 |
| Neutrales Ergebnis | 391 | | -106 | | 497 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 2.144 | | 1.990 | | 154 |
| Ertragsteuern | 0 | | 0 | | 0 |
| Jahresüberschuss | 2.144 | | 1.990 | | 154 |

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch die Buchgewinne aus der Veräußerung von Althausbeständen geprägt. In 2010 war das Ergebnis durch außerordentliche Aufwendungen aufgrund von Bewertungsänderungen der langfristigen Rückstellungen gemäß Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz bestimmt.

Ertragsteuern in 2011 fallen – wie im Vorjahr – nicht an, da keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgesehen ist.

Zu dem Betriebsergebnis von 1.611 TEUR haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

| | 31.12.2011 TEUR | 31.12.2010 TEUR | Veränderung TEUR |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hausbewirtschaftung | 1.940 | 2.063 | -123 |
| Bau- und Modernisierungstätigkeit | -40 | -82 | 42 |
| Sonstiger betrieblicher Bereich | -289 | 20 | -309 |
| | 1.611 | 2.001 | -390 |

Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2011 ein Cashflow in Höhe von 5.862 TEUR erwirtschaftet werden.

| | 2011 TEUR | 2010 TEUR |
|---|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss | 2.144 | 1.990 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 3.768 | 3.714 |
| Veränderung langfristiger Rückstellungen | -56 | -13 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 6 | 3 |
| Aufwendungen aufgrund Bewertungsänderungen (BilMoG) | 0 | 151 |
| = Cashflow | 5.862 | 5.845 |

Damit die Gesellschaft den hohen Liquiditätsbedarf der GIV im Jahr 2020 erfüllen kann, ist zuerst eine Zuweisung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.100 TEUR in die anderen

Gewinnrücklagen vorzunehmen. Der Rest in Höhe von 223 TEUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

F. Gewinnverwendungs- vorschlag

G. KonTraG, HGrG, voraussichtliche Entwicklung

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

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

H. Risikomanagement

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

Das bei der ha.ge.we eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Verschlechterung der Ertragslage führen könnten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 2 Nr. 2 GONW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2011 ihren satzungsgemäßen Aufgaben, wie z. B. der breiten Bevölkerungsschicht guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachgekommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hagen, 29.02.2012

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

I. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

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

K. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

L. Chancen und Risiken des Unternehmens

Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2011 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.219 Wohnungen, 820 Garagen und 33 gewerbliche Einheiten verwaltet.

Entwicklung des Bestandes

| | Häuser | Wohnungen | Garagen | gew. Einheiten |
|---------------------------|------------|--------------|------------|----------------|
| Bestand HGW 01.01.2011 | 807 | 5.282 | 820 | 35 |
| Abgang durch Verkauf | -8 | -63 | | -2 |
| Abgang durch Abriss | | | | |
| Abgang durch Umwidmung | - | | | - |
| Zugang durch Neubau | - | - | | |
| Zugang durch Umwidmung | | | - | |
| Bestand 31.12.2011 | 799 | 5.219 | 820 | 33 |

Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2011 waren an ausländische Mitbürger 697 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 13 % erreicht.

| Anzahl | Herkunft | % |
|------------|-------------------------|--------------|
| 277 | Türken | 39,7 |
| 104 | Italiener | 14,9 |
| 71 | ehem. Yugoslawen | 10,2 |
| 53 | Griechen | 7,6 |
| 12 | Tunesier | 1,7 |
| 30 | Polen | 4,3 |
| 20 | Portugiesen und Spanier | 2,9 |
| 38 | Marrokaner und Algerier | 5,5 |
| 34 | Russen | 4,9 |
| 58 | andere | 8,3 |
| 697 | | 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.

Wohnung Stand 31.12.2011

| Alter | Anzahl | % |
|-------------|--------------|--------------|
| vor 1930 | 493 | 9,4 |
| 1930 – 1947 | 105 | 2,0 |
| 1948 – 1959 | 1.672 | 32,0 |
| 1960 – 1969 | 1.803 | 34,5 |
| 1970 – 1979 | 601 | 11,5 |
| 1980 – 1987 | 158 | 3,0 |
| 1988 – 1997 | 220 | 4,2 |
| 1998 – 2008 | 167 | 3,2 |
| | 5.219 | 100,0 |

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

| Anzahl der Räume | Wohnungen | % |
|------------------|--------------|--------------|
| 1 Raum | 26 | 0,5 |
| 2 Räume | 366 | 7,0 |
| 3 Räume | 1.898 | 36,4 |
| 4 Räume | 2.385 | 45,7 |
| 5 Räume | 496 | 9,5 |
| 6 Räume | 36 | 0,7 |
| 7 und mehr Räume | 12 | 0,2 |
| | 5.219 | 100,0 |

| Wohnfläche | Wohnungen | % |
|-------------|--------------|--------------|
| 40 qm | 273 | 5,2 |
| 60 qm | 1.841 | 35,3 |
| 80 qm | 2.509 | 48,1 |
| 100 qm | 539 | 10,3 |
| über 100 qm | 57 | 1,1 |
| | 5.219 | 100,0 |

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2011 hat es keine allgemeine Mieterhöhung gegeben.

Die wesentliche Mietänderung im Geschäftsjahr 2011 wurde durchgeführt wegen: Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen.

| Altbauten Miete EUR/m ² | 2011 | | 2010 | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | WE | % | WE | % |
| 3,50 – 4,50 | 524 | 87,6 | 530 | 87,7 |
| über 4,50 | 74 | 12,4 | 74 | 12,3 |
| | 598 | 100 | 604 | 100 |

| Neubauten Miete EUR/m ² | 2011 | | 2010 | |
|---------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | WE | % | WE | % |
| bis 2,00 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| 2,00 – 3,00 | 14 | 0,3 | 14 | 0,3 |
| 3,00 – 3,50 | 83 | 1,8 | 83 | 1,8 |
| 3,50 – 4,50 | 3.136 | 67,9 | 3.193 | 68,3 |
| über 4,50 | 1.388 | 30,0 | 1.388 | 29,7 |
| | 4.621 | 100 | 4.678 | 100 |

Die Durchschnittsmiete ohne Betriebskosten beträgt je Quadratmeter Wohnfläche:

bei Altbauten EUR 3,99
bei Neubauten EUR 4,50

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 240 TEUR (2010: 279 TEUR, 2009: 229 TEUR, 2008: 252 TEUR). Das sind rund 1 % 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 180 TEUR vorgenommen (Vorjahr: 185 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

| | Anzahl | Betrag |
|-----------------------------|------------|-----------------------|
| Bestehende Mietverhältnisse | 274 | 123.464,21 EUR |
| Beendete Mietverhältnisse | 122 | 116.697,63 EUR |
| | 396 | 240.161,84 EUR |

| Auszugsgründe | Anzahl | % |
|----------------------------|------------|------------|
| Bezieht größere Wohnung | 45 | 9,3 |
| Bezieht kleinere Wohnung | 30 | 6,2 |
| Bezieht Eigenheim oder ETW | 15 | 3,1 |
| Wegzug von Hagen | 48 | 9,9 |
| Auflösung des Haushaltes | 55 | 11,4 |
| Wohnungstausch | 75 | 15,5 |
| Räumungen | 11 | 2,3 |
| Arbeitsplatzwechsel | 2 | 0,4 |
| Scheidung | 3 | 0,6 |
| Wegzug ins Ausland | 4 | 0,8 |
| Zieht zur Familie | 11 | 2,3 |
| Sonstiges | 185 | 38,2 |
| | 484 | 100 |

| Aktivseite | Geschäftsjahr EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | 17.253,00 | 24.963,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 68.806.553,39 | | 71.392.177,78 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.006.843,05 | | 2.114.391,05 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.045.750,21 | | 1.052.647,33 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 17.218,00 | | 15.020,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 141.577,40 | | 143.122,51 |
| Anlagen im Bau | 2.040.095,83 | | |
| Bauvorbereitungskosten | 1.625,00 | 74.059.662,88 | 156.670,36 |
| Finanzanlagen | | | |
| Sonstige Ausleihungen | | 33.261,63 | 35.938,43 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 74.110.177,51 | 74.934.930,46 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 6.934.038,68 | | 7.106.722,26 |
| Andere Vorräte | 1.665,62 | 6.935.704,30 | 1.719,97 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 59.395,72 | | 93.676,57 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 400.576,81 | 459.972,53 | 423.013,07 |
| Wertpapiere | | | |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 11.151.336,42 | 8.548.450,60 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten | | 0,00 | 6.153,00 |
| Bilanzsumme | | 92.657.190,76 | 91.114.665,93 |
| Treuhandvermögen | | 881.890,25 | 0,00 |

| 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 | 35.996.280,70 | 39.575.323,87 | 33.996.280,70 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 178.761,14 | | 189.021,42 |
| Jahresüberschuss | 2.143.927,09 | 2.322.688,23 | 1.989.739,72 |
| Eigenkapital insgesamt | | 52.297.212,10 | 50.153.285,01 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 676.479,00 | | 640.742,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 382.504,63 | 1.058.983,63 | 322.844,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 26.963.469,04 | | 27.294.697,59 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.868.581,95 | | 3.164.781,20 |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.559.506,48 | | 7.366.746,42 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 274.938,59 | | 1.056.410,03 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.632.478,84 | | 1.112.744,34 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 725,04 | | 472,70 |
| Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.295,09 EUR | 1.295,09 | 39.300.995,03 | 1.942,64 (1.942,64) |
| Bilanzsumme | | 92.657.190,76 | 91.114.665,93 |
| Treuhandverbindlichkeiten | | 881.890,25 | 0,00 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

| | Geschäftsjahr EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|--|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 22.867.853,87 | 23.195.056,01 |
| Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -172.683,58 | -192.732,73 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 90.316,47 | 49.765,01 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.205.124,42 | 956.980,65 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 13.411.555,30 | 13.594.274,88 |
| Rohergebnis | | 10.579.055,88 | 10.414.794,06 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | 1.646.980,21 | | 1.655.395,84 |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 174.437,56 EUR | 465.033,31 | 2.112.013,52 | 472.062,60 (176.305,24) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 3.768.293,15 | 3.713.627,86 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.103.916,57 | 898.615,95 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 348,69 | | 376,95 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 178.116,08 | 178.464,77 | 141.019,19 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 35.724,00 EUR | | 787.969,00 | 888.504,41 (37.575) |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 2.985.328,41 | 2.927.983,54 |
| Außerordentliche Aufwendungen | | 0,00 | 151.090,00 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -0,16 | -126,26 |
| Sonstige Steuern | | 841.401,48 | 787.280,08 |
| Jahresüberschuss | | 2.143.927,09 | 1.989.739,72 |
| Gewinnvortrag | | 178.761,14 | 189.021,42 |
| Bilanzgewinn | | 2.322.688,23 | 2.178.761,14 |

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Jahresabschluss wurde in 2011 nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

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

Die Wertansätze in der Bilanz zum 31.12.2010 wurden übernommen bzw. planmäßig fortgeführt. Das Sachanlagevermögen wurde im Einzelnen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige – nutzungsbedingte – Abschreibungen angesetzt. Steuerliche zulässige Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind anteilige Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 90 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; ein Kindergarten wird mit 4 % abgeschrieben. Die Umbauten im Kundenzentrum wurden über 10 Jahre abgeschrieben. Bei einzelnen ab 1991 fertiggestellten Wohnungen wurden die planmäßigen Abschreibungen mit 5 % bzw. 4 % bemessen. Die degressiven Mehrabschreibungen gegenüber einem Satz von 2 % betragen 79 TEUR.

Die Kautionszahlungen der Mieter werden ab dem Jahr 2011 unter den Posten Treuhandforderungen und Treuhandverbindlichkeiten geführt. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Posten Flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 824 TEUR.

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

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

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

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

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 5,14 % p.a. (31. Dezember 2010: 5,15 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik wurde mit 2,0 % p.a. und die Rentendynamik mit 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellungen wurden laufzeitabhängige Marktzinsen von 3,8 % berücksichtigt.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Allgemeine Angaben

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 6.934 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

| | TEUR |
|--|-------|
| Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 85 |
| Rückstellungen für Steuerberatungskosten | 10 |
| Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Altersteilzeit u.a.) | 267,5 |
| Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen | 20 |

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR | Zugänge des Geschäftsjahres EUR | Abgänge des Geschäftsjahres EUR |
|---|---|--|--|
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | 180.260,22 | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 174.280.574,51 | 1.270.516,71 | 801.315,16 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.057.013,91 | 0,00 | 0,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.052.647,33 | 0,00 | 5.464,44 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 127.250,67 | 8.960,77 | 9.567,10 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 746.096,10 | 33.802,55 | 13.898,77 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 1.661.593,70 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 156.670,36 | 206.285,94 | 0,00 |
| | 180.420.252,88 | 3.181.159,67 | 830.245,47 |
| Sonstige Ausleihungen | 35.938,43 | 0,00 | 2.676,80 |
| Anlagevermögen insgesamt | 180.636.451,53 | 3.181.159,67 | 832.922,27 |

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

| | 2011 EUR | 2010 EUR |
|---|-------------|-------------|
| Forderungen aus Vermietung | 0,12 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 555,50 | 27.321,18 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 168.797,46 | 190.928,21 |
| Erhaltene Anzahlungen | 128.685,00 | 138.430,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 27.282,05 | 4.109,58 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 48,08 | 3.579,24 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 725,04 | 472,70 |

| Um- buchungen | Zu- schreibungen | Abschreibungen (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2011 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|--|
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 0,00 | 0,00 | 163.007,22 | 17.253,00 | 7.710,00 |
| -15.738,15 | 0,00 | 105.927.484,52 | 68.806.553,39 | 3.611.004,47 |
| 0,00 | 0,00 | 2.050.170,86 | 2.006.843,05 | 107.548,00 |
| -1.432,68 | 0,00 | 0,00 | 1.045.750,21 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 109.426,34 | 17.218,00 | 6.762,77 |
| 0,00 | 0,00 | 624.422,48 | 141.577,40 | 35.267,91 |
| 378.502,13 | 0,00 | 0,00 | 2.040.095,83 | 0,00 |
| -361.331,30 | 0,00 | 0,00 | 1.625,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 108.711.504,20 | 74.059.662,88 | 3.760.583,15 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 33.261,63 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 108.874.511,42 | 74.110.177,51 | 3.768.293,15 |

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

| Verbindlichkeiten | Insgesamt EUR | Davon Restlaufzeit | | | Gesichert EUR | Art der Sicherung |
|--|----------------------|---|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | unter 1 Jahr EUR | 1 – 5 Jahre EUR | über 5 Jahre EUR | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 26.963.469,04 | 1.720.423,88 <i>2.916.931,40</i> | 6.007.250,66 | 19.235.794,50 | 22.555.912,45 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.868.581,95 | 226.481,09 <i>297.157,08</i> | 886.359,99 | 1.755.740,87 | 2.689.476,84 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.559.506,48 | 7.559.506,48 <i>7.366.746,42</i> | – | – | – | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 274.938,59 | 274.938,59 <i>1.056.410,03</i> | – | – | – | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.632.478,84 | 1.461.118,84 <i>855.704,34</i> | 171.360,00 | – | – | |
| Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen | 725,04 | 725,04 <i>472,70</i> | – | – | – | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.295,09 | 647,55 <i>647,55</i> | 647,54 | – | – | |
| Gesamtbetrag | 39.300.995,03 | 11.243.841,47 <i>12.494.069,52</i> | 7.065.618,19 | 20.991.535,37 | 25.245.389,29 | |

GPR=Grundpfandrecht
Vorjahreszahlen

Gewinn- und Verlustrechnung

In „Sonstige betriebliche Erträge“ sind an wesentlichen periodenfremden Posten Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens 333 TEUR enthalten.

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

| Bilanzposten | Aktive Differenzen | Passive Differenzen |
|----------------|--------------------|---------------------|
| Grundstücke | X | |
| Rückstellungen | X | |

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

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

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

- Investitionen nach Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen und andere Investitionen) werden durch vorhandene Liquiditätsreserven und durch noch nicht valutierte bzw. noch aufzunehmende langfristige Darlehen gedeckt.
- Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 berechnete Gesamthonorar entfällt mit 30 TEUR auf Abschlussprüfungen und mit 4 TEUR auf andere Beratungsleistungen.

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

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 22 | 0 |
| Diplom-Sozialarbeiter | 1 | 0 |
| Technische Mitarbeiter | 8 | 0 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. | 5 | 2 |
| | 36 | 2 |

Außerdem wurden durchschnittlich 3,5 Auszubildende beschäftigt.

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

rungsschutz besteht in einer zusätzlichen Altersversorgung. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich auf 1.500 TEUR. Der Umlagesatz beträgt 4,5 % zuzüglich 3,0 % Sanierungsbeitrag.

| Aufsichtsratsbezüge | EUR |
|-----------------------|------------------|
| Timo Schisanowski | 1.560,00 |
| Ulrich Alda | 910,00 |
| Stefan Ciupka | 650,00 |
| Christoph Gerbersmann | 780,00 |
| Karl-Hermann Kliewe | 780,00 |
| Angelika Kulla | 910,00 |
| Christian Kurrat | 780,00 |
| Hans-Georg Panzer | 910,00 |
| Stefan Sieling | 910,00 |
| Ramona Timm-Bergs | 910,00 |
| Rainer Voigt | 1.040,00 |
| Gesamtbezüge | 10.140,00 |

| Bezüge – Herr Geschäftsführer Kaerger | | EUR |
|---|--|------------|
| Geschäftsführergehalt | | 94.436,00 |
| Zielvereinbarung | | 7.853,00 |
| Sonderzuwendung | | 7.893,00 |
| Überlassung eines Dienstwagens (steuerlicher geldwerter Vorteil) | | 10.560,00 |
| Altersversorgung – Barwert zum 31.12.2011 | | 279.779,00 |
| Zuführungen zur Pensionsrückstellung | | |
| - Finanzergebnis (Zinsen und ähnliche Aufwendungen) | | 11.586,00 |
| - operatives Ergebnis | | 43.226,00 |
| Erstattung Personalkosten an Stadt Hagen | | 20.816,97 |
| Erstattung Personalkosten an Stadt Hagen – Zuführung Rückstellung | | 12.212,63 |

| Gesamtbezüge | TEUR |
|---|------|
| früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen | 29,6 |

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

| | Rückstellung gebildet | Rückstellung nicht gebildet | Insgesamt |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| für laufende Pensionen | 396.700,00 | 0,00 | 396.700,00 |

Geschäftsführer

Harald Kaerger (bis 29.02.2012)

Dr. Marco Boksteen (ab 01.03.2012)

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Hagen, 29. Februar 2012

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Kaerger

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 2. März 2012

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schiffers Meier
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2011 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 2011 haben 6 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 Grundstücksgeschäfte, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung, die Entwicklung der Rücklagen zur Bedienung des endfälligen Darlehens im Jahr 2020 und die Strukturen der Wirtschaftsplanung. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit der Beschlussfassung hinsichtlich eines Vorschlages für die Entscheidung der Gesellschafterversammlung über die Bestellung einer neuen Geschäftsführung.

Die Domus AG, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2011 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 06.02. bis 02.03.2012 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 22.05.2012 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat dabei für die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an. Der Aufsichtsrat stimmt damit dem Jahresabschluss nebst Lagebericht zu.

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

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Bericht des Geschäftsführers und den Bericht des Aufsichtsrates zu genehmigen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen
- c) den anderen Gewinnrücklagen 2.100.000,00 EUR zuzuweisen
- d) den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 222.688,23 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, 22.05.2012

Für den Aufsichtsrat

Timo Schisanowski
(Vorsitzender)

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.