

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.

GESCHÄFTSBERICHT  
2012



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	GdW Revision AG Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin

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

Aufsichtsrat	
Timo Schisanowski, Vorsitzender	cand. jur. (bis 14.01.2013)
Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker (ab 15.01.2013)
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
Karin Nigbur-Martini	Rechtsanwältin (ab 28.06.2012)
Hans-Georg Panzer	Diplom-Ingenieur
Stefan Sieling	Zollbeamter (bis 21.05.2012)
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

### Weltwirtschaft<sup>1</sup>

- Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.
- Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.
- Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

### Euroraum<sup>2</sup>

- Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %.
- Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern.
- Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.
- Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Vielerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

Daten Euroraum (2012/2013 geschätzt)<sup>3</sup>

	2010	2011	2012	2013
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,8 %	+1,4 %	-0,5 %	+0,1 %
Verbraucherpreise	+1,6 %	+2,7 %	+2,4 %	+1,8 %
Arbeitslosenquote	10,1 %	10,2 %	11,3 %	12,0 %

Deutschland<sup>4</sup>

## Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.
- Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.
- Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+0,8 % bei den privaten und +1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.
- Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012, S. 21

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet <sup>5</sup> )			Prognose <sup>6</sup>
	2010	2011	2012	2013
Bruttoinlandsprodukt	+4,2 %	+3,0 %	+0,7 %	+1,0 %
Private Konsumausgaben	+0,9 %	+1,7 %	+0,8 %	+1,1 %
Konsumausgaben des Staates	+1,7 %	+1,0 %	+1,0 %	+1,2 %
Ausrüstungsinvestitionen	+10,3 %	+7,0 %	-4,4 %	+0,2 %
Bauinvestitionen	+3,2 %	+5,8 %	-1,1 %	+2,8 %

## Arbeitsmarkt<sup>7</sup>

- Arbeitslose im Dezember 2012: 2.840.000 (= + 60.000 gegenüber Dezember 2011)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2012: 6,7 % (Dezember 2011: 6,6 %)
- Erwerbstätige im November 2012: 41.899.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

## Kapitalmarkt<sup>8</sup>

- Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1 – 5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-12	2012-11	+/-	2011-12	2012-11	+/-	2011-12	2012-11	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen < 1 Mio. Euro	3,92	2,90	-1,02	4,61	3,67	-0,94	3,58	2,78	-0,80
Volumen > 1 Mio. Euro	2,93	2,00	-0,93	3,71	3,25	-0,46	3,59	2,71	-0,88

- Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.
- Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

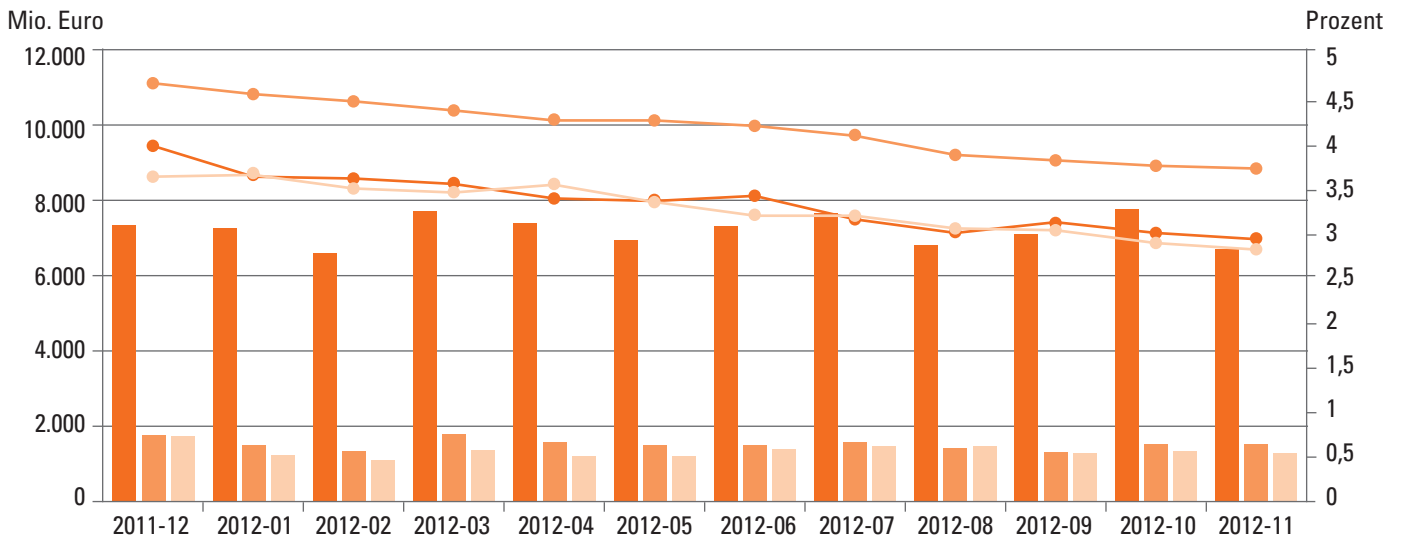
<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2012

<sup>7</sup> www.destatis.de

<sup>8</sup> [http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php)

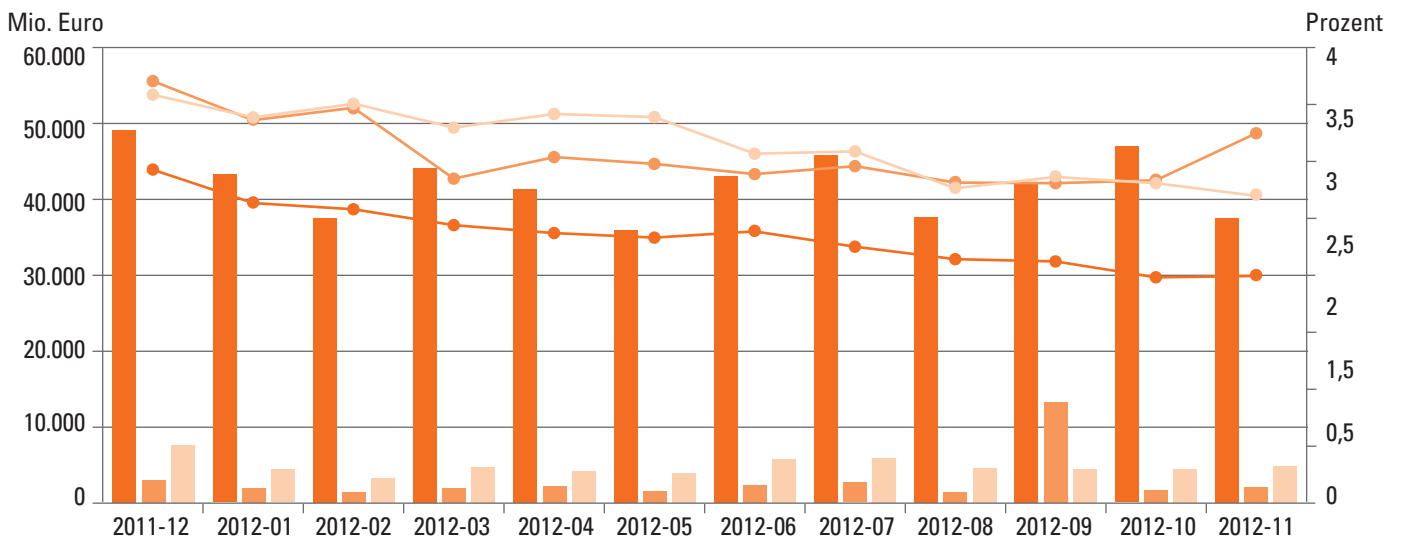
Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften **unter** 1 Mio. Euro

- Volumen / < 1 Mio. / Zinsbindung < 1 Jahr
- Volumen / < 1 Mio. / Zinsbindung 1 – 5 Jahre
- Volumen / < 1 Mio. / Zinsbindung > 5 Jahr
- Effektivzins / < 1 Mio. / Zinsbindung < 1 Jahr
- Effektivzins / < 1 Mio. / Zinsbindung 1 – 5 Jahre
- Effektivzins / < 1 Mio. / Zinsbindung > 5 Jahr



Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften **über** 1 Mio. Euro

- Volumen / > 1 Mio. / Zinsbindung < 1 Jahr
- Volumen / > 1 Mio. / Zinsbindung 1 – 5 Jahre
- Volumen / > 1 Mio. / Zinsbindung > 5 Jahr
- Effektivzins / > 1 Mio. / Zinsbindung < 1 Jahr
- Effektivzins / > 1 Mio. / Zinsbindung 1 – 5 Jahre
- Effektivzins / > 1 Mio. / Zinsbindung > 5 Jahr





## Immobilienmarkt

- Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.<sup>9</sup>
- Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.<sup>10</sup>
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1 %) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9 %) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5 %) Euro/qm.

## 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.

## B. Geschäftsverlauf / wichtige Aktivitäten

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2012 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 2.142 TEUR (Vorjahr 2.144 TEUR).

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

Die 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.

<sup>9</sup> [http://www.privatbank.de/de/eundg\\_dimax.html](http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html) – Dimax vs. DAX (Excel-Download)

<sup>10</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>11</sup> GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2012/2013, S. 61



Die ha.ge.we hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 466 Mieterwechsel (Vorjahr 484) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,8 % (Vorjahr 9,3 %).

Die Leerstandstatistik weist zum 31.12.2012 insgesamt 575 Leerstände auf, davon 334 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 576 davon 285 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die ha.ge.we. 5.245 Mietwohnungen in 799 Häusern. Weiterhin wurden 34 gewerbliche Einheiten und 824 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die ha.ge.we hat insgesamt 350.854 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche am Hagener Wohnungsmarkt bereitgestellt.

#### Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 2.375 TEUR.

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

#### Instandhaltungskosten

	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>
2008	6.646	18,67
2009	6.583	18,69
2010	5.717	16,25
2011	5.569	15,97
2012	5.927	16,89

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.

#### C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung

## D. Veräußerung Althausbesitz

Die Gesellschaft hat die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Althausbestände fortgesetzt. In 2012 wurden 2 Häuser mit 15 Wohnungen für 247 TEUR verkauft. Für 2013 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

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	25	0,0	17	0,0	8
Sachanlagen	75.581	79,5	74.060	80,0	1.521
Finanzanlagen	20	0,0	33	0,0	-13
	75.626	79,5	74.110	80,0	1.516
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.078	7,4	6.936	7,5	142
Flüssige Mittel	11.947	12,6	11.151	12,0	796
Übrige Aktiva	429	0,5	460	0,5	-31
	19.454	20,5	18.547	20,0	907
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>95.080</b>	<b>100,0</b>	<b>92.657</b>	<b>100,0</b>	<b>2.423</b>

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	10.399	10,9	10.399	11,2	0
Rücklagen	41.676	43,8	39.575	42,7	2.101
Bilanzgewinn	2.364	2,5	2.323	2,5	41
	54.439	57,2	52.297	56,4	2.142
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	1.009	1,1	769	0,8	240
Verbindlichkeiten	30.338	31,9	29.832	32,2	506
	31.347	33,0	30.601	33,0	746
Kurzfristig					
Rückstellungen	153	0,2	290	0,3	-137
Erhaltene Anzahlungen	7.262	7,6	7.560	8,2	-298
Übrige Verbindlichkeiten	1.879	2,0	1.909	2,1	-30
	9.294	9,8	9.759	10,6	-465
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>95.080</b>	<b>100,0</b>	<b>92.657</b>	<b>100,0</b>	<b>2.423</b>

## 2. Finanzlage

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	Veränderung TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	75.626	74.110	1.516
Finanzierungsmittel	85.786	82.898	2.888
Überdeckung	10.160	8.788	1.372
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	11.947	11.151	796
Sonstige Vermögenswerte	7.507	7.396	111
	19.454	18.547	907
Verpflichtungen	9.294	9.759	-465
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>10.160</b>	<b>8.788</b>	<b>1.372</b>

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

### 3. Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2012 zeigt ein positives Ergebnis von 2.142 TEUR.

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	22.834	96,1	22.695	96,4	139
Andere aktivierte Eigenleistungen	169	0,7	90	0,4	79
<b>Gesamtleistung</b>	<b>23.003</b>	<b>96,8</b>	<b>22.785</b>	<b>96,8</b>	<b>218</b>
Andere betriebliche Erträge	751	3,2	754	3,2	-3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>23.754</b>	<b>100,0</b>	<b>23.539</b>	<b>100,0</b>	<b>215</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.934	58,7	13.411	57,0	523
Personalaufwand	2.467	10,4	2.112	9,0	355
Abschreibungen	3.858	16,2	3.768	16,0	90
Andere betriebliche Aufwendungen	648	2,7	1.044	4,4	-396
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	796	3,4	752	3,2	44
Sonstige Steuern	836	3,5	841	3,6	-5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>22.539</b>	<b>94,9</b>	<b>21.928</b>	<b>93,2</b>	<b>611</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.215</b>	<b>5,1</b>	<b>1.611</b>	<b>6,8</b>	<b>-396</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>138</b>		<b>142</b>		<b>-4</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>789</b>		<b>391</b>		<b>398</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2.142</b>		<b>2.144</b>		<b>-2</b>
Ertragsteuern	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.142</b>		<b>2.144</b>		<b>-2</b>

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch die Buchgewinne aus der Veräußerung von Althausbeständen und unbebauten Grundstücken geprägt.

Ertragsteuern in 2012 fallen – wie im Vorjahr – nicht an, da keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgesehen ist.

Zu dem Betriebsergebnis von TEUR 1.215 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	2012 TEUR	2011 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	1.214	1.940	-726
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	-40	40
Sonstiger betrieblicher Bereich	1	-289	290
	1.215	1.611	-396

### Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2012 ein Cashflow in Höhe von TEUR 6.240 erwirtschaftet werden.

	2012 TEUR	2011 TEUR
Jahresüberschuss	2.142	2.144
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.858	3.768
Veränderung langfristiger Rückstellungen	240	-56
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	6
<b>= Cashflow</b>	<b>6.240</b>	<b>5.862</b>

## F. Gewinnverwendungs- vorschlag

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 264 TEUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## G. 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 Fach-

anwälte und die Rechtsberatung unseres Interessenverbandes in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der üblichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 2 Nr. 2 GONW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2012 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 Erlossmagerungen 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 erwartet.

Hagen, 14.03.2013

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

## H. Berichterstattung über die übliche Zwecksetzung

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

## J. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

## K. Chancen und Risiken des Unternehmens



## Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2012 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.245 Wohnungen, 824 Garagen und 34 gewerbliche Einheiten verwaltet.

### Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand HGW 01.01.2012	799	5.219	820	35
Abgang durch Verkauf	-2	-15		
Abgang durch Abriss				
Abgang durch Umwidmung				
Zugang durch Neubau	2	41	4	1
Zugang durch Umwidmung			-	
<b>Bestand 31.12.2012</b>	<b>799</b>	<b>5.245</b>	<b>824</b>	<b>34</b>

## Struktur

Der Wohnungsbestand ist in seiner Altersstruktur im Wesentlichen durch die Bautätigkeit der 50er und 60er Jahre geprägt. Zwei Drittel aller Wohnungen wurden in dieser Zeit errichtet.

### Wohnung Stand 31.12.2012

Alter	Anzahl	%
vor 1930	491	9,4
1930 – 1947	105	2,0
1948 – 1959	1.659	31,6
1960 – 1969	1.803	34,4
1970 – 1979	601	11,5
1980 – 1987	158	3,0
1988 – 1997	220	4,2
1998 – 2008	208	4,0
	<b>5.245</b>	<b>100,0</b>

## Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2012 waren an ausländische Mitbürger 716 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 13 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
277	Türken	38,7
107	Italiener	14,9
71	ehem. Yugoslawen	9,9
52	Griechen	7,3
31	Tunesier	4,3
35	Polen	4,9
20	Portugiesen und Spanier	2,8
40	Marrokaner und Algerier	5,6
15	Russen	2,1
68	andere	9,5
<b>716</b>		<b>100,0</b>

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	26	0,5
2 Räume	364	6,9
3 Räume	1.934	36,9
4 Räume	2.378	45,3
5 Räume	495	9,4
6 Räume	36	0,7
7 und mehr Räume	12	0,2
	<b>5.245</b>	<b>100,0</b>

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	269	5,1
60 qm	1.835	35,0
80 qm	2.530	48,2
100 qm	555	10,6
über 100 qm	56	1,1
	<b>5.245</b>	<b>100,0</b>

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

### Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2012 hat es keine allgemeine Mieterhöhung gegeben.

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2012 wurden durchgeführt wegen: Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen. Erhöhungen aus II. BV.

Altbauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2012		2011	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	551	92,4	524	87,6
über 4,50	45	7,6	74	12,4
	<b>596</b>	<b>100</b>	<b>598</b>	<b>100</b>

Neubauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2012		2011	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	14	0,3	14	0,3
3,00 – 3,50	83	1,8	83	1,8
3,50 – 4,50	2.105	45,3	3.136	67,9
4,50 – 5,00	2.120	45,6	1.102	23,8
über 5,00	327	7,0	286	6,2
	<b>4.649</b>	<b>100</b>	<b>4.621</b>	<b>100</b>

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 195 TEUR (2011: 240 TEUR, 2010: 279 TEUR, 2009: 229 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 139 TEUR vorgenommen (Vorjahr 180 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	258	84.897,60 EUR
Beendete Mietverhältnisse	131	109.988,90 EUR
	<b>389</b>	<b>194.886,50 EUR</b>

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	38	8,2
Bezieht kleinere Wohnung	44	9,4
Bezieht Eigenheim oder ETW	8	1,7
Wegzug von Hagen	37	7,9
Auflösung d. Haushaltes	55	11,8
Wohnungstausch	75	16,1
Räumungen	11	2,4
Arbeitsplatzwechsel	12	2,6
Scheidung	8	1,7
Wegzug ins Ausland	4	0,9
Zieht zur Familie	26	5,6
Sonstiges	148	31,8
	<b>466</b>	<b>100</b>

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		24.873,00	17.253,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.395.461,91		68.806.553,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.899.295,05		2.006.843,05
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		1.045.750,21
Technische Anlagen und Maschinen	16.697,00		17.218,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.968,40		141.577,40
Anlagen im Bau	115.939,79		2.040.095,83
Bauvorbereitungskosten	3.982,87	75.580.447,47	1.625,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		20.492,46	33.261,63
Anlagevermögen insgesamt		75.625.812,93	74.110.177,51
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.074.775,31		6.934.038,68
Andere Vorräte	3.383,29	7.078.158,60	1.665,62
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	55.809,26		59.395,72
Sonstige Vermögensgegenstände	369.420,09	425.229,35	400.576,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.947.393,94	11.151.336,42
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.880,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>95.080.474,82</b>	<b>92.657.190,76</b>
Treuhandvermögen		960.186,71	881.890,25

Passivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	10.500.000,00		10.500.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	-100.800,00	10.399.200,00	-100.800,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	38.096.280,70	41.675.323,87	35.996.280,70
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	222.688,23		178.761,14
Jahresüberschuss	2.141.627,65	2.364.315,88	2.143.927,09
Eigenkapital insgesamt		54.438.839,75	52.297.212,10
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	962.872,00		676.479,00
Sonstige Rückstellungen	199.261,41	1.162.133,41	382.504,63
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.693.818,70		26.963.469,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.643.852,83		2.868.581,95
Erhaltene Anzahlungen	7.261.812,92		7.559.506,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	333.666,24		274.938,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.544.302,74		1.632.478,84
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.400,69		725,04
Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 647,54 EUR €	647,54	39.479.501,66	1.295,09 (1.295,09)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>95.080.474,82</b>	<b>92.657.190,76</b>

Treuhandverbindlichkeiten

960.186,71

881.890,25

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		22.693.118,96	22.867.853,87
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		140.736,63	-172.683,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		168.953,66	90.316,47
Sonstige betriebliche Erträge		1.585.905,51	1.205.124,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.934.023,08	13.411.555,30
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.654.691,68</b>	<b>10.579.055,88</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	1.725.326,63		1.646.980,21
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 435.381,36 EUR	741.996,53	2.467.323,16	465.033,31 (174.437,56)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.857.719,91	3.768.293,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		693.649,54	1.103.916,57
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	304,35		348,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	172.266,26	172.570,61	178.116,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 34.971,00 EUR		830.970,04	787.969,00 (35.724,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.977.599,64</b>	<b>2.985.328,41</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-0,16
Sonstige Steuern		835.971,99	841.401,48
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.141.627,65</b>	<b>2.143.927,09</b>
Gewinnvortrag		222.688,23	178.761,14
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.364.315,88</b>	<b>2.322.688,23</b>

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.

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

Die Wertansätze in der Bilanz zum 31.12.2011 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 169 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 48 TEUR.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Be-

triebs- 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.

Flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag 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 5,05 % p. a. (31. Dezember 2011: 5,14 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik entfällt und die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p. a. berücksichtigt.

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 7.075 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	80
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Altersteilzeit u. a.)	89,2
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	12.614,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.734.037,91	2.375.372,17	371.986,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.057.013,91	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.045.750,21	0,00	138.647,76
Technische Anlagen und Maschinen	126.644,34	6.522,33	5.460,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	765.999,88	140.244,69	72.897,16
Anlagen im Bau	2.040.095,83	3.084.767,93	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.625,00	4.066,87	0,00
	182.771.167,08	5.610.973,99	588.991,40
Sonstige Ausleihungen	33.261,63	0,00	12.769,17
Anlagevermögen insgesamt	182.984.688,93	5.623.587,99	601.760,57



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

	2012 EUR	2011 EUR
Forderungen aus Vermietung	5.387,26	0,12
Sonstige Vermögensgegenstände	56,07	555,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	146.666,71	168.797,46
Erhaltene Anzahlungen	89.891,00	128.685,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.830,87	27.282,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.260,26	48,08
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.400,69	725,04

Um- buchungen	Zu- schreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	168.001,22	24.873,00	4.994,00
5.010.632,97	0,00	109.352.594,82	72.395.461,91	3.698.280,89
0,00	0,00	2.157.718,86	1.899.295,05	107.548,00
0,00	0,00	0,00	907.102,45	0,00
0,00	0,00	111.009,51	16.697,00	7.043,33
0,00	0,00	591.379,01	241.968,40	39.853,69
-5.008.923,97	0,00	0,00	115.939,79	0,00
-1.709,00	0,00	0,00	3.982,87	0,00
0,00	0,00	112.212.702,20	75.580.447,47	3.852.725,91
0,00	0,00	0,00	20.492,46	0,00
0,00	0,00	112.380.703,42	75.625.812,93	3.857.719,91

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	27.693.818,70	1.796.049,79 <i>1.720.423,88</i>	5.815.552,07	20.082.216,84	23.807.448,88	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.643.852,83	233.952,18 <i>226.481,09</i>	791.099,97	1.618.800,68	2.488.596,41	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.261.812,92	7.261.812,92 <i>7.559.506,48</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	333.666,24	333.666,24 <i>274.938,59</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.544.302,74	1.458.622,74 <i>1.461.118,84</i>	85.680,00	–	–	
Verbindlichkeiten geg. verb. Unternehmen	1.400,69	1.400,69 <i>725,04</i>	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	647,54	647,54 <i>647,55</i>	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>39.479.501,66</b>	<b>11.086.152,10</b> <i>11.243.841,47</i>	<b>6.692.332,04</b>	<b>21.701.017,52</b>	<b>26.296.045,29</b>	<b>GPR</b>

GPR=Grundpfandrecht  
Vorjahreszahlen

### Gewinn- und Verlustrechnung

In „Sonstige betriebliche Erträge“ sind an wesentlichen periodenfremden Posten Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens 734 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 2012 berechnete Gesamthonorar entfällt mit 33,6 TEUR auf Abschlussprüfungen.

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	21	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	2
	<b>35</b>	<b>2</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitarbeiter des Unternehmens sind in der kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe versichert. Der Versicherungsschutz besteht in einer zusätzlichen Altersversorgung. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich auf 1.535 TEUR. Der Umlagesatz beträgt 4,5 % zuzüglich 3,0 % Sanierungsbeitrag.

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Timo Schisanowski	1.755,00
Ulrich Alda	780,00
Stefan Ciupka	1.040,00
Christoph Gerbersmann	390,00
Karl-Hermann Kliewe	520,00
Angelika Kulla	1.170,00
Christian Kurrat	1.170,00
Karin Nigbur-Martini	390,00
Hans-Georg Panzer	910,00
Stefan Sieling	390,00
Ramona Timm-Bergs	1.040,00
Rainer Voigt	1.170,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>10.725,00</b>

Bezüge – Herr Geschäftsführer Kaerger bis 29.02.2012		EUR
Geschäftsführergehalt		15.786,00
Sonderzuwendung		7.893,00
Urlaubsabgeltung		1.093,00
Überlassung eines Dienstwagens (steuerlicher geldwerter Vorteil)		1.760,00
Altersversorgung – Barwert zum 31.12.2012		532.105,00
Zuführungen zur Pensionsrückstellung		
- Finanzergebnis (Zinsen und ähnliche Aufwendungen)		14.381,00
- operatives Ergebnis		237.945,00
- Erstattung Personalkosten an Stadt Hagen		12.129,14

Bezüge – Herr Geschäftsführer Dr. Boksteen ab 01.03.2012		EUR
Geschäftsführergehalt		100.000,00
Arbeitgeberanteil Sozialversicherung		7.924,00

Gesamtbezüge	TEUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	59,3

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet	Rückstellung nicht gebildet	Insgesamt
	EUR	EUR	EUR
für laufende Pensionen	962.872,00	0,00	962.872,00

## Geschäftsführer

Harald Kaerger (bis 29.02.2012)

Dr. Marco Boksteen (ab 01.03.2012)

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Timo Schisanowski, Vorsitzender (bis 14.01.2013) cand. jur.

Mark Krippner, Vorsitzender (ab 15.01.2013) Anlagenmechaniker

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

Karin Nigbur-Martini (ab 28.06.2012) Rechtsanwältin

Hans-Georg Panzer Diplom-Ingenieur

Stefan Sieling (bis 21.05.2012) Zollbeamter

Ramona Timm-Bergs Vertriebsassistentin

Hagen, 14. März 2013

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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.

Berlin, den 15. März 2013

GdW Revision AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Bispink                      Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer



Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2012 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 2012 haben 8 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. Zum

01.03.2012 wechselte die Geschäftsführung von Harald Kaerger zu Dr. Marco Boksteen. Der Aufsichtsrat befasste sich im Nachgang zum Geschäftsführerwechsel mit der Sachverhaltsklärung bezüglich der Verabschiedung des ehemaligen Geschäftsführers.

Die GdW Revision AG, Berlin, hat den Jahresabschluss 2012 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 12.02. bis 15.03.2013 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 07.05.2013 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 264.315,88 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, 07.05.2013

Für den Aufsichtsrat

Mark Krippner  
(Vorsitzender)

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.