

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.

GESCHÄFTSBERICHT 2013



Das Unternehmen	4
Organe der Gesellschaft	5
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013	6
A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	6
B. Geschäftsverlauf/wichtige Aktivitäten	7
C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung	7
D. Veräußerung Althausbesitz	8
E. Wirtschaftliche Lage	8
F. Gewinnverwendungsvorschlag	11
G. Risikomanagement	12
H. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung	13
I. Vorgänge von besonderer Bedeutung (§ 289 (Abs. 2 Nr. 1 HGB))	13
J. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	13
K. Chancen und Risiken des Unternehmens	13
Geschäftsverlauf 2013	14
Bilanz zum 31. Dezember 2013	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013	18
Anhang	19
Allgemeine Angaben	19
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
Sonstige Angaben	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	26
Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2013	27

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

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

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	Rechtanwältin
Hans-Georg Panzer	Diplom-Ingenieur
Ramona Timm-Bergs	Vertriebsassistentin

Geschäftsführung	
Dr. Marco Boksteen	Geschäftsführer

A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft¹

- Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Euroraum²

- Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.

Deutschland³

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Weitere branchenspezifische Angaben

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

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2013 prognostiziert. Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung, dem die ha.ge.we auch für die nächsten Jahre auf der Basis der Prognosezahlen als gesichert entgegensteht, wird zusätzlich gestützt durch die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Objekte. Nach Steuern errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.057 TEUR (Vorjahr 2.142 TEUR).

Die ha.ge.we hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 491 Mieterwechsel (Vorjahr 466) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,4 % (Vorjahr 8,8 %).

Die Leerstandstatistik weist zum 31. Dezember 2013 insgesamt 503 Leerstände auf, davon 316 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 575 davon 334 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die ha.ge.we. 5.207 Mietwohnungen in 795 Häusern. Weiterhin wurden 32 gewerbliche Einheiten und 824 Garagen/ Stellplätze bewirtschaftet. Die ha.ge.we hat insgesamt 348.747 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 2.600 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
2009	6.583	18,69
2010	5.717	16,25
2011	5.569	15,97
2012	5.927	16,89
2013	7.366	21,12

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 2013 wurden 4 Häuser mit 37 Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten für 520 TEUR verkauft. Für 2014 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

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
AKTIVA					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	30	0,1	25	0,0	5
Sachanlagen	75.363	79,4	75.581	79,5	-218
Finanzanlagen	19	0,0	20	0,0	-1
	75.412	79,5	75.626	79,5	-214
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.643	8,1	7.078	7,4	565
Flüssige Mittel	11.428	12,0	11.947	12,6	-519
Übrige Aktiva	381	0,4	429	0,5	-48
	19.452	20,5	19.454	20,5	-2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	94.864	100,0	95.080	100,0	-216

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	10.399	11,0	10.399	10,9	0
Rücklagen	43.776	46,1	41.676	43,8	2.100
Bilanzgewinn	1.321	1,4	2.364	2,5	-1.043
	55.496	58,5	54.439	57,2	1.057
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	950	1,0	1.009	1,1	-59
Verbindlichkeiten	29.488	31,1	30.338	31,9	-850
	30.438	32,1	31.347	33,0	-909
Kurzfristig					
Rückstellungen	136	0,1	153	0,2	-17
Erhaltene Anzahlungen	7.401	7,8	7.262	7,6	139
Übrige Verbindlichkeiten	1.393	1,5	1.879	2,0	-486
	8.930	9,4	9.294	9,8	-364
Gesamtkapital/Bilanzsumme	94.864	100,0	95.080	100,0	-216

2. Finanzlage

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	Veränderung TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	75.412	75.626	-214
Finanzierungsmittel	85.934	85.786	148
Überdeckung	10.522	10.160	362
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	11.428	11.947	-519
Sonstige Vermögenswerte	8.024	7.507	517
	19.452	19.454	-2
Verpflichtungen	8.930	9.294	-364
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	10.522	10.160	362

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 2013 zeigt ein positives Ergebnis von 1.057 TEUR.

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	23.843	95,6	22.834	96,1	1.009
Andere aktivierte Eigenleistungen	196	0,8	169	0,7	27
Gesamtleistung	24.039	96,4	23.003	96,8	1.036
Andere betriebliche Erträge	894	3,6	751	3,2	143
Betriebsleistung	24.933	100,0	23.754	100,0	1.179
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.795	63,3	13.934	58,7	1.861
Personalaufwand	2.229	8,9	2.467	10,4	-238
Abschreibungen	3.965	15,9	3.858	16,2	107
Andere betriebliche Aufwendungen	651	2,6	648	2,7	3
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	723	2,9	796	3,4	-73
Sonstige Steuern	1.197	4,8	836	3,5	361
Aufwendungen für die Betriebsleistung	24.560	98,4	22.539	94,9	2.021
Betriebsergebnis	373	1,6	1.215	5,1	-842
Finanzergebnis	113		138		-25
Neutrales Ergebnis	571		789		-218
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.057		2.142		-1.085
Ertragsteuern	0		0		0
Jahresüberschuss	1.057		2.142		-1.085

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

Ertragsteuern in 2013 fallen – wie im Vorjahr – nicht an, da keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgesehen ist.

Zu dem Betriebsergebnis von TEUR 373 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	336	1.214	-878
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	37	1	36
	373	1.215	-842

Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2013 ein Cashflow in Höhe von TEUR 4.963 erwirtschaftet werden.

	2013 TEUR	2012 TEUR
Jahresüberschuss	1.057	2.142
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.965	3.858
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-59	240
= Cashflow	4.963	6.240

Damit die Gesellschaft den hohen Liquiditätsbedarf der GIV im Jahr 2020 erfüllen kann, ist zuerst eine Zuweisung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.200 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen vorzunehmen. Der Rest in Höhe von 121 TEUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

F. Gewinnverwendungs- vorschlag

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 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 2013 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 erwartet.

Hagen, 6. März 2014

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

H. Berichterstattung über die öffentliche 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 31.12.2013 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.207 Wohnungen, 824 Garagen und 32 gewerbliche Einheiten verwaltet.

Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand HGW 01.01.2013	799	5.245	824	34
Abgang durch Verkauf	-4	-37	-	-2
Abgang durch Zusammenlegung	-	-1	-	-
Bestand 31.12.2013	795	5.207	824	32

Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2013 waren an ausländische Mitbürger 707 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 13 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
278	Türken	39,3
102	Italiener	14,3
77	ehem. Jugoslawen	10,9
52	Griechen	7,4
27	Tunesier	3,8
34	Polen	4,8
23	Portugiesen und Spanier	3,3
40	Marrokaner und Algerier	5,7
35	Russen	5,0
39	andere	5,5
707		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 31.12.2013

Alter	Anzahl	%
vor 1930	454	8,7
1930 – 1947	105	2,0
1948 – 1959	1.658	31,9
1960 – 1969	1.803	34,7
1970 – 1979	601	11,5
1980 – 1987	158	3,0
1988 – 1997	220	4,2
1998 – 2008	208	4,0
	5.207	100,0

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	26	0,5
2 Räume	360	6,9
3 Räume	1.914	36,8
4 Räume	2.364	45,4
5 Räume	495	9,5
6 Räume	36	0,7
7 und mehr Räume	12	0,2
	5.207	100,0

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	264	5,1
60 qm	1.826	35,1
80 qm	2.510	48,2
100 qm	551	10,6
über 100 qm	56	1,0
	5.207	100,0

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 hat es keine allgemeine Mieterhöhung gegeben.

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2013 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen

Erhöhungen aus II. BV

Altbauten Miete EUR/m ²	2013		2012	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	499	89,3	551	92,5
über 4,50	60	10,7	45	7,5
	559	100,0	596	100,0

Neubauten Miete EUR/m ²	2013		2012	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	1	0,0	14	0,3
3,00 – 3,50	39	0,8	83	1,8
3,50 – 4,50	2.149	46,2	2.105	45,3
4,50 – 5,00	2.220	48,0	2.120	45,6
über 5,00	239	5,0	327	7,0
	4.648	100,0	4.649	100,0

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 194 TEUR (2012: 195 TEUR, 2011: 240 TEUR, 2010: 279 TEUR). Das ist 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 137 TEUR vorgenommen (Vorjahr 139 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	213	75.255,54 EUR
Beendete Mietverhältnisse	124	118.385,50 EUR
	337	193.641,04 EUR

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	43	8,8
Bezieht kleinere Wohnung	48	9,8
Bezieht Eigenheim oder ETW	12	2,4
Wegzug von Hagen	36	7,3
Auflösung des Haushaltes	56	11,4
Wohnungstausch	77	15,7
Räumungen	5	1,0
Arbeitsplatzwechsel	25	5,0
Scheidung	10	2,0
Wegzug ins Ausland	4	1,0
Zieht zur Familie	28	5,7
Sonstiges	147	29,9
	491	100,0

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		30.208,00	24.873,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.192.912,96		72.395.461,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.011.868,00		1.899.295,05
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	14.852,00		16.697,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.128,40		241.968,40
Anlagen im Bau	0,00		115.939,79
Bauvorbereitungskosten	7.867,73	75.362.731,54	3.982,87
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		18.759,12	20.492,463
Anlagevermögen insgesamt		75.411.698,66	75.625.812,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.640.441,87		7.074.775,31
Andere Vorräte	3.257,63	7.643.699,50	3.383,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	56.643,57		55.809,26
Sonstige Vermögensgegenstände	321.826,93	378.470,50	369.420,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.427.940,95	11.947.393,94
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.800,00	3.880,00
Bilanzsumme		94.863.609,61	95.080.474,82
Treuhandvermögen		1.077.516,24	960.186,71

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	40.196.280,70	43.775.323,87	38.096.280,70
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	264.315,88		222.688,23
Jahresüberschuss	1.056.972,72	1.321.288,60	2.141.627,65
Eigenkapital insgesamt		55.495.812,47	54.438.839,75
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	907.559,00		962.872,00
Sonstige Rückstellungen	178.649,00	1.086.208,00	199.261,41
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.077.112,98		27.693.818,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.411.181,92		2.643.852,83
Erhaltene Anzahlungen	7.400.673,36		7.261.812,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	358.909,41		333.666,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.033.022,24		1.544.302,74
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	651,23		1.400,69
Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR	38,00	38.281.589,14	647,54 (647,54)
Bilanzsumme		94.863.609,61	95.080.474,82
Treuhandverbindlichkeiten		1.077.516,24	960.186,71

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		23.276.971,40	22.693.118,96
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		565.666,56	140.736,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		196.482,62	168.953,66
Sonstige betriebliche Erträge		1.523.334,67	1.585.905,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.794.503,02	13.934.023,08
Rohergebnis		9.767.952,23	10.654.691,68
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.785.049,12		1.725.326,63
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 131.161,96 EUR	444.176,09	2.229.225,21	741.996,53 (435.381,36)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.964.797,07	3.857.719,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		709.401,37	693.649,54
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	196,98		304,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159.323,96	159.520,94	172.266,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 46.972,00 EUR		769.941,19	830.970,04 (34.971,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.254.108,33	2.977.599,64
Sonstige Steuern		1.197.135,61	835.971,99
Jahresüberschuss		1.056.972,72	2.141.627,65
Gewinnvortrag		264.315,88	222.688,23
Bilanzgewinn		1.321.288,60	2.364.315,88

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 31.12.2012 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 196 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; zwei Kindergärten werden 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 Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf technische Anlagen wurden nach vorsichtiger kaufmännischer Nutzungsdauerschätzung (linear 4 - 13 Jahre) bemessen. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungswert bis EUR 1.000,00 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 4,90 % p.a. (31.Dezember 2012: 5,05 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltdynamik 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 7.640 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	63
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Altersteilzeit u.a.)	85,6
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR
Entgeltlich erworbene Lizenzen	192.874,22	14.288,57	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.748.056,73	2.603.075,64	548.816,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.057.013,91	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	127.706,51	5.069,78	1.463,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	833.347,41	47.682,69	30.116,78
Anlagen im Bau	115.939,79	1.123.450,27	0,00
Bauvorbereitungskosten	3.982,87	3.884,86	0,00
	187.793.149,67	3.783.163,24	580.396,50
Sonstige Ausleihungen	20.492,46	0,00	1.733,34
Anlagevermögen insgesamt	188.006.516,35	3.797.451,81	582.129,84

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

	2013 EUR	2012 EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	5.387,26
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	56,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	124.535,96	146.666,71
Erhaltene Anzahlungen	90.929,00	89.891,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.917,91	15.830,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,02	1.260,26
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	651,23	1.400,69

Um- buchungen	Zu- schreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	176.954,79	30.208,00	8.953,57
7.018,05	0,00	112.616.421,24	71.192.912,96	3.767.745,64
1.232.372,01	0,00	2.277.517,92	3.011.868,00	119.799,06
0,00	0,00	0,00	907.102,45	0,00
0,00	0,00	116.460,79	14.852,00	6.914,78
0,00	0,00	622.784,92	228.128,40	61.384,02
-1.239.390,06	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	7.867,73	0,00
0,00	0,00	115.633.184,87	75.362.731,54	3.955.843,50
0,00	0,00	0,00	18.759,12	0,00
0,00	0,00	115.810.139,66	75.411.698,66	3.964.797,07

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	27.077.112,98	1.550.745,61 <i>1.796.049,79</i>	5.401.719,25	20.124.648,12	23.709.966,16	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.411.181,92	241.664,53 <i>233.952,18</i>	650.351,26	1.519.166,13	2.279.774,19	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.400.673,36	7.400.673,36 <i>7.261.812,92</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	358.909,41	358.909,41 <i>333.666,24</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.033.022,24	1.033.022,24 <i>1.458.622,74</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	651,23	651,23 <i>1.400,69</i>	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	38,00	38,00 <i>647,54</i>	–	–	–	
Gesamtbetrag	38.281.589,14	10.585.704,38 <i>11.086.152,10</i>	6.052.070,51	21.643.814,25	25.989.740,35	

GPR=Grundpfandrecht
Vorjahreszahlen

Gewinn- und Verlustrechnung

In „Sonstige betriebliche Erträge“ sind an wesentlichen periodenfremden Posten Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 476 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 2013 berechnete Gesamthonorar entfällt mit TEUR 27 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	22	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	7	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	4	1
	34	1

Außerdem wurden durchschnittlich 3 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 TEUR 1.521. Der Umlagesatz beträgt 4,5 % zuzüglich 3,0 % Sanierungsbeitrag.

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Timo Schisanowski	195,00
Mark Krippner	1.560,00
Ulrich Alda	780,00
Stefan Ciupka	910,00
Christoph Gerbersmann	650,00
Karl-Hermann Kliewe	1.040,00
Angelika Kulla	1.170,00
Christian Kurrat	650,00
Karin Nigbur-Martini	1.170,00
Hans-Georg Panzer	910,00
Ramona Timm-Bergs	1.040,00
Rainer Voigt	1.040,00
Gesamtbezüge	11.115,00

Bezüge –	
Herr Geschäftsführer Dr. Boksteen	EUR
Geschäftsführergehalt	133.200,00
Arbeitgeberanteil Sozialversicherung	10.076,45

Gesamtbezüge	TEUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	59,5

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
für laufende Pensionen	907.559,00	0,00	907.559,00

Geschäftsführer

Dr. Marco Boksteen

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	Rechtsanwältin
Hans-Georg Panzer	Diplom-Ingenieur
Ramona Timm-Bergs	Vertriebsassistentin

Hagen, 06. März 2014

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 2013 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 7. März 2014

GdW Revision AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Bispink
Wirtschaftsprüfer

Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2013 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 2013 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.

Die GdW Revision AG, Berlin, hat den Jahresabschluss 2013 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 10. Februar bis 7. März 2014 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 29.04.2014 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat dabei für die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an. Der Aufsichtsrat stimmt damit dem Jahresabschluss nebst Lagebericht zu.

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

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Bericht des Geschäftsführers und den Bericht des Aufsichtsrates zu genehmigen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen
- c) den anderen Gewinnrücklagen 1.200.000,00 EUR zuzuweisen
- d) den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 121.288,60 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, 29. April 2014

Für den Aufsichtsrat

Mark Krippner
(Vorsitzender)

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.