

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.



## GESCHÄFTSBERICHT 2017

zahlen | daten | fakten



<b>Das Unternehmen</b>	4
<b>Organe der Gesellschaft</b>	5
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2017</b>	6
A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	6
B. Geschäftsverlauf/wichtige Aktivitäten	7
C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung	7
D. Veräußerung	8
E. Wirtschaftliche Lage	8
F. Risikomanagement	12
G. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung	13
H. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	13
I. Chancen und Risiken des Unternehmens	13
<b>Geschäftsverlauf 2017</b>	14
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2017</b>	16
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017</b>	18
<b>Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2017</b>	19
Allgemeine Angaben	19
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
Sonstige Angaben	23
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	26
<b>Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2017</b>	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 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  WIR Wohnen im Revier, Wirmerstraße 28, 44803 Bochum  Citygemeinschaft Hagen, Konkordiastraße 22, 58095 Hagen
Abschlussprüfer	VdW Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

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

Aufsichtsrat	
Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Muamer Anđelija	Projektmanager
Peter Arnusch	Produktionsleiter
Volker Bald	Geschäftsführer
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Thomas Grothe	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Jürgen Klippert	Unternehmensberater
Karin Nigbur-Martini	Rechtsanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Geschäftsführung	
Dr. Marco Boksteen	Geschäftsführer

## A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

### Die Lage der Weltwirtschaft<sup>1</sup>

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch, und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.

### Die Lage in der Europäischen Union<sup>2</sup>

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>3</sup>

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen.

Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 Prozent zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 Prozent).

### 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 Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu – Herbst 2017

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2017 prognostiziert. Nach Steuern errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.058 TEUR (Vorjahr 1.064 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 ha.ge.we hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 442 Mieterwechsel (Vorjahr 460) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,7 % (Vorjahr 9,0 %).

Die Leerstandstatistik weist zum 31.12.2017 insgesamt 202 Leerstände auf, davon 66 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 242 davon 100 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die ha.ge.we 5.100 Mietwohnungen in 782 Häusern. Weiterhin wurden 31 gewerbliche Einheiten und 814 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die ha.ge.we hat insgesamt 344.038 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 2.002 TEUR.

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

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 <sup>2</sup>
2013	7.366	21,12
2014	6.691	19,49
2015	6.627	19,30
2016	8.066	23,44
2017	7.736	22,49

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

**B. Geschäftsverlauf / wichtige Aktivitäten**

**C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung**

## D. Veräußerung

In 2017 wurden keine Verkäufe getätigt.

## 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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	0,0	18	0,0	0
Sachanlagen	66.533	63,4	68.311	68,6	-1.778
Finanzanlagen	6	0,0	7	0,0	-1
	66.557	63,4	68.336	68,6	-1.779
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Langfristig	8	0,0	9	0,0	-1
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.533	7,2	7.593	7,6	-60
Flüssige Mittel	30.421	29,0	23.084	23,2	7.337
Übrige Aktiva	399	0,4	605	0,6	-206
	38.361	36,6	31.291	31,4	7.070
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>104.918</b>	<b>100,0</b>	<b>99.627</b>	<b>100,0</b>	<b>5.291</b>



	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	10.399	9,9	10.399	10,4	0
Rücklagen	50.175	47,8	48.976	49,2	1.199
Bilanzgewinn	2.190	2,1	1.331	1,3	859
	62.764	59,8	60.706	60,9	2.058
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	991	0,9	1.019	1,0	-28
Verbindlichkeiten	29.680	28,3	27.759	27,9	1.921
RAP	601	0,6	0	0,0	601
	31.272	29,8	28.778	28,9	2.494
Kurzfristig					
Rückstellungen	155	0,2	161	0,2	-6
Erhaltene Anzahlungen	8.832	8,4	8.590	8,6	242
Übrige Verbindlichkeiten	1.895	1,8	1.392	1,4	503
	10.882	10,4	10.143	10,2	739
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>104.918</b>	<b>100,0</b>	<b>99.627</b>	<b>100,0</b>	<b>5.291</b>

## 2. Finanzlage

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung TEUR
	TEUR	TEUR	
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	66.565	68.345	-1.780
Finanzierungsmittel	94.036	89.484	4.552
Überdeckung	27.471	21.139	6.332
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	30.421	23.084	7.337
Sonstige Vermögenswerte	7.932	8.198	-266
	38.353	31.282	7.071
Verpflichtungen	10.882	10.143	-739
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>27.471</b>	<b>21.139</b>	<b>6.332</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 2017 zeigt ein positives Ergebnis von 2.058 TEUR.

	2017		2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	26.163	96,3	25.400	96,1	762
Andere aktivierte Eigenleistungen	52	0,2	79	0,5	-27
<b>Gesamtleistung</b>	26.215	96,5	25.479	96,6	735
Andere betriebliche Erträge	945	3,5	819	3,4	127
<b>Betriebsleistung</b>	27.160	100,0	26.298	100,0	862
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.879	58,5	16.180	61,5	-302
Personalaufwand	2.519	9,3	2.437	9,3	82
Abschreibungen	4.249	15,6	4.126	15,7	122
Andere betriebliche Aufwendungen	766	2,8	744	2,6	22
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	565	2,1	556	2,1	9
Sonstige Steuern	1.178	4,3	1.178	4,5	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	25.156	92,6	25.221	95,7	-65
<b>Betriebsergebnis</b>	2.004	7,4	1.077	4,3	927
<b>Finanzergebnis</b>	79		-19		98
<b>Neutrales Ergebnis</b>	-25		10		-35
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	2.058		1.068		990
Ertragsteuern	0		-4		4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.058</b>		<b>1.064</b>		<b>994</b>

Ertragsteuern für 2017 fallen voraussichtlich nicht an.

Zu dem Betriebsergebnis von 2.004 TEUR haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	2.144	1.127	977
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-158	-100	-58
Sonstiger betrieblicher Bereich	58	50	8
	<b>2.004</b>	<b>1.077</b>	<b>927</b>

#### Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2017 ein Cashflow in Höhe von TEUR 6.213 erwirtschaftet werden.

	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Jahresüberschuss</b>	2.058	1.064
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.249	4.127
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	0
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-67	0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-28	1
<b>= Cashflow</b>	<b>6.213</b>	<b>5.190</b>

### F. 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 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2017 ihren satzungsgemäßen Aufgaben, wie z. B. der breiten Bevölkerungsschicht guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachgekommen.

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

### G. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

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.

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.

### H. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

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

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

### I. Chancen und Risiken des Unternehmens

Wegen den derzeit verstärkt eintreffenden Flüchtlingen, werden mehr Wohnungen durch die öffentliche Hand angemietet, so dass der Leerstand abgebaut werden kann.

Für das nächste Jahr wird ein Jahresüberschuss von TEUR 2.160 prognostiziert.

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

Hagen, 23.02.2018

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

## Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2017 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.100 Wohnungen, 814 Garagen und 31 gewerbliche Einheiten verwaltet.

### Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand HGW 01.01.2017	782	5.106	814	31
Zugang	-	-	-	-
Abgang wegen Zusammenlegung	-	6	-	-
<b>Bestand 31.12.2017</b>	<b>782</b>	<b>5.100</b>	<b>814</b>	<b>31</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 31.12.2017

Alter	Anzahl	%
vor 1930	453	8,9
1930 – 1947	81	1,6
1948 – 1959	1.582	31,0
1960 – 1969	1.796	35,2
1970 – 1979	602	11,8
1980 – 1987	158	3,1
1988 – 1997	220	4,3
1998 – 2008	208	4,1
	<b>5.100</b>	<b>100,0</b>

## Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2017 waren an ausländische Mitbürger 789 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 15,4 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
310	Türken	39,3
121	Italiener	15,3
47	ehem. Yugoslawen	6,0
53	Griechen	6,7
30	Tunesier	3,8
67	Polen	8,5
25	Portugiesen und Spanier	3,2
50	Marrokaner und Algerier	6,3
35	Russen	4,4
51	Syrer	6,5
<b>789</b>		<b>100,0</b>

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	25	0,5
2 Räume	322	6,3
3 Räume	1.854	36,4
4 Räume	2.357	46,2
5 Räume	494	9,7
6 Räume	36	0,7
7 und mehr Räume	12	0,2
	<b>5.100</b>	<b>100,0</b>

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	220	4,3
60 qm	1.822	35,8
80 qm	2.441	47,8
100 qm	558	10,9
über 100 qm	59	1,2
	<b>5.100</b>	<b>100,0</b>

### Mietentwicklung

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2017 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen

### Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Altbauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2017		2016	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	354	66,3	350	65,5
über 4,50	180	33,7	184	34,5
	<b>534</b>	<b>100</b>	<b>534</b>	<b>100</b>

Neubauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2017		2016	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	1	0,0	1	0,0
3,00 – 3,50	27	0,6	47	1,0
3,50 – 4,50	988	21,6	975	21,3
4,50 – 5,00	1.851	40,5	2.449	53,6
über 5,00	1.699	37,3	1.100	24,1
	<b>4.566</b>	<b>100,0</b>	<b>4.572</b>	<b>100,0</b>

### Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 189 TEUR (2016: 165 TEUR, 2015: 147 TEUR, 2014: 212 TEUR). Das ist rund 0,8 % der Jahressollmiete.

Der Betrag beinhaltet auch die von den Mietern zu tragenden Kosten für Schönheitsreparaturen bzw. Gerichtskosten. Auf diese Forderungen wurde eine Wertberichtigung von rund 124 TEUR vorgenommen (Vorjahr: 110 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	240	117.939,75 EUR
Beendete Mietverhältnisse	57	71.171,82 EUR
	<b>297</b>	<b>189.111,57 EUR</b>

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	24	7,9
Bezieht kleinere Wohnung	14	4,6
Bezieht Eigenheim oder ETW	26	8,6
Wegzug von Hagen	30	9,9
Auflösung des Haushaltes	49	16,2
Wohnungstausch	42	13,9
Räumungen	5	1,7
Arbeitsplatzwechsel	3	1,0
Scheidung	8	2,6
Wegzug ins Ausland	1	0,3
Zieht zur Familie	8	2,6
Sonstiges	93	30,7
	<b>303</b>	<b>100</b>

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		18.365,00	17.811,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.777.670,60		62.739.546,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.339.755,31		4.507.719,03
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	5.664,00		7.385,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.803,36		147.906,36
Anlagen im Bau	340.036,04		0,00
Bauvorbereitungskosten	3.116,38	66.532.148,14	1.374,45
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		6.268,72	7.378,52
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>66.556.781,86</b>	<b>68.336.223,00</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.532.307,16		7.590.839,90
Andere Vorräte	1.119,55	7.533.426,71	2.274,09
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	64.753,65		54.897,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.426,75		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	314.329,00	398.509,40	550.280,40
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		30.421.123,87	23.083.985,91
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	7.972,00		8.938,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	576,00	8.548,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>104.918.389,84</b>	<b>99.627.438,35</b>



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	46.596.280,70	50.175.323,87	45.396.280,70
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	131.260,45		267.185,02
Jahresüberschuss	2.057.714,93	2.188.975,38	1.064.075,43
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		62.763.499,25	60.705.784,32
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	945.391,00		970.779,00
Sonstige Rückstellungen	200.947,00	1.146.338,00	209.886,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.035.343,65		25.990.873,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.644.698,40		1.768.318,95
Erhaltene Anzahlungen	8.831.964,63		8.590.229,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	433.590,81		340.188,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.460.918,37		1.050.782,43
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		596,22
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 843,93 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	843,93	40.407.359,79	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>104.918.389,84</b>	<b>99.627.438,35</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
– aus der Hausbewirtschaftung	26.138.990,31		25.702.570,20
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.228,78	26.221.219,09	88.805,29
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-58.532,74	-391.691,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		52.451,96	79.293,77
Sonstige betriebliche Erträge		953.499,30	834.959,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
– für Hausbewirtschaftung		15.878.892,53	16.178.888,51
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.289.745,08</b>	<b>10.135.048,34</b>
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	2.013.989,67		1.935.564,73
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 146.020,35 EUR (Vorjahr: 163.251,94 EUR)	505.160,35	2.519.150,02	501.880,80
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.248.658,69	4.126.003,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		799.840,36	750.158,56
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	68,72		139,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 108.210,67 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	116.485,79	116.554,51	18.197,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 37.538,00 EUR (Vorjahr: 36.491,00 EUR)		603.086,40	593.449,20
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	4.436,68
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.235.564,12</b>	<b>2.241.891,86</b>
Sonstige Steuern		1.177.849,19	1.177.816,43
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.057.714,93</b>	<b>1.064.075,43</b>
Gewinnvortrag		131.260,45	267.185,02
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.188.975,38</b>	<b>1.331.260,45</b>

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um 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 52 TEUR eingerechnet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf Wohnbauten und Garagen wurden grundsätzlich auf der Basis einer Nutzungsdauer von 40 Jahren (Altbauten – bis 1924), 50 Jahren (Neubauten – ab 1925) und 25 Jahren (Garagen) vorgenommen; Kindergärten werden mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben. Bei einzelnen ab 1991 fertiggestellten Wohnungen wurden die planmäßigen Abschreibungen mit 5 % bzw. 4 % bemessen. Die degressiven Mehrabschreibungen gegenüber einem Satz von 2 % betragen 8,5 TEUR.

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

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

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

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

Flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag bewertet.

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

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 3,68 % p.a. (31. Dezember 2016: 4,01 % 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.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 81.463,00 EUR.

Die in den Pensionsrückstellungen enthaltene Beihilfeverpflichtung wird mit 2,8 % Barwert bewertet.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Allgemeine Angaben

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Erläuterungen zur Bilanz  
und zur Gewinn- und Verlust-  
rechnung**

**Bilanz**

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit 7.532 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

In „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	48,0
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	122,9
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20,0

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.17 EUR
	01.01.17 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	219.749,44	9.842,61	9.778,23	0,00	219.813,82	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.382.210,60	2.021.729,82	0,00	0,00	187.403.940,42	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.254.733,37	31.722,02	0,00	0,00	7.286.455,39	
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00	0,00	907.102,45	
Technische Anlagen und Maschinen	129.556,33	1.997,12	1.367,48	0,00	130.185,97	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	898.687,64	64.397,73	40.281,28	0,00	922.804,09	
Anlagen im Bau	0,00	338.661,59	0,00	1.374,45	340.036,04	
Bauvorbereitungskosten	1.374,45	3.116,38	0,00	-1.374,45	3.116,38	
	194.573.664,84	2.461.624,66	41.648,76	0,00	196.993.640,74	
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	7.378,52	0,00	1.109,80	0,00	6.268,72	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>194.800.792,80</b>	<b>2.471.467,27</b>	<b>52.536,79</b>	<b>0,00</b>	<b>197.219.723,28</b>	

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

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Forderungen aus Vermietung	1.139,17	6.703,85
Sonstige Vermögensgegenstände	2.119,15	17.496,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.012,89	58.143,71
Erhaltene Anzahlungen	402.694,20	281.228,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.305,06	6.743,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853,72	17,78
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	596,22

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	Buchwerte
	01.01.17 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Änderungen im Zushg. m. Abgängen EUR	31.12.17 EUR	31.12.16 EUR
	201.938,44	8.148,69	8.638,31	201.448,82	18.365,00
	122.642.664,41	3.983.605,41	0,00	126.626.269,82	60.777.670,60
	2.747.014,34	199.685,74	0,00	2.946.700,08	4.339.755,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45
	122.171,33	3.718,12	1.367,48	124.521,97	5.664,00
	750.781,28	53.500,73	40.281,28	764.000,73	158.803,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	340.036,04
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.116,38
	126.262.631,36	4.240.510,00	41.648,76	130.461.492,60	66.532.148,14
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.268,72
	<b>126.464.569,80</b>	<b>4.248.658,69</b>	<b>50.287,07</b>	<b>130.662.941,42</b>	<b>66.556.781,86</b>
					<b>68.336.223,00</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.035.343,65 (25.990.873,26)	1.295.174,96 (1.229.828,10)	26.740.168,69 (24.761.045,16)	22.201.461,84	26.347.108,96	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.644.698,40 (1.768.318,95)	122.833,80 (125.657,09)	1.521.864,60 (1.642.661,86)	1.072.660,14	1.608.685,51	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.831.964,63 (8.590.229,60)	8.831.964,63 (8.590.229,60)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	433.590,81 (340.188,57)	433.590,81 (340.188,57)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.460.918,37 (1.050.782,43)	1.460.918,37 (1.050.782,43)	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,00 (596,22)	0,00 (596,22)	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	843,93 (0,00)	843,93 (0,00)	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.407.359,79</b> <b>(37.740.989,03)</b>	<b>12.145.326,50</b> <b>(11.337.282,01)</b>	<b>28.262.033,29</b> <b>(26.403.707,02)</b>	<b>23.274.121,98</b>	<b>27.955.794,47</b>	<b>GPR</b>

Stichtag 31.12.17  
Vorjahreszahlen in Klammern, Stichtag 31.12.16

GPR=Grundpfandrecht

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

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

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

#### Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

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

- Für am Bilanzstichtag in der Durchführung befindliche Baumaßnahmen sind bis zur Fertigstellung noch Kosten in Höhe von TEUR 1.445 zu erwarten.
- 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.

Die Guthaben aus Mietkautionen betragen am 31. Dezember 2017 1.428.854,46 EUR. In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses besteht ein Haftungsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Mieter.

Die Gesellschaft hat im Januar 2017 zwei selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt 14.280 TEUR für die Sicherung von Darlehen des verbundenen Unternehmens, der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (GIV) (Muttergesellschaft), übernommen. Die Gesellschaft sieht kein Risiko einer möglichen Bürgschaftsinanspruchnahme. Die Gesellschaft hat zur Sicherung der Auszahlung in 2020 ein Forward Darlehn in Höhe von 14 Mio. EUR über 30 Jahre abgeschlossen, das ab Juli 2019 mit 2,39 % verzinst wird.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar belief sich auf 29 TEUR. Davon entfielen 19 TEUR auf Abschlussprüfungsleistungen, 8 TEUR Steuerberatungsleistungen und 2 TEUR auf sonstige Beratungsleistungen.

#### Gewinnverwendungsvorschlag

Damit die Gesellschaft den hohen Liquiditätsbedarf der GIV im Jahr 2020 erfüllen kann, ist zuerst eine Zuweisung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.000 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen vorzunehmen. Der Rest in Höhe von 189 TEUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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.	4	1
	<b>35</b>	<b>1</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 4 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 1.739 TEUR. Der

Umlagesatz beträgt 4,50 % zuzüglich 3,25 % Sanierungsbeitrag.

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

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Mark Krippner	1.170,00
Muamer Anelija	390,00
Peter Arnusch	650,00
Volker Bald	390,00
Stefan Ciupka	650,00
Thomas Grothe	520,00
Ingo Hentschel	650,00
Jürgen Klippert	650,00
Karin Nigbur-Martini	520,00
Stephan Treß	520,00
Rainer Voigt	520,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>6.630,00</b>

Bezüge –	
Herr Geschäftsführer Dr. Boksteen	EUR
Geschäftsführergehalt	144.768,00
Arbeitgeberanteil Sozialversicherung	10.990,92

Gesamtbezüge	TEUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	68,7



Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des  
Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
für laufende Pensionen	945.391,00	0,00	945.391,00

#### Geschäftsführer

Dr. Marco Boksteen

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Hagen, 23. Februar 2018

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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 27. Februar 2018

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Engbert  
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 haben 5 Aufsichtsratsitzungen stattgefunden. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Berichte des Geschäftsführers im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und beraten. Zur Diskussion und Entscheidung standen in den einzelnen Sitzungen zahlreiche Sachthemen sowie zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle. Im Wesentlichen waren dies Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung, die Entwicklung der Rücklagen zur Bedienung des endfälligen Darlehens im Jahr 2020, die Strukturen der Wirtschaftsplanung sowie die Bürgschaftsgewährung im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung G.I.V..

Der VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2017 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 31.01. bis 27.02.2018 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 18.05.2018 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an. Der Aufsichtsrat stimmt damit dem Jahresabschluss nebst Lagebericht zu.

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

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Bericht des Geschäftsführers und den Bericht des Aufsichtsrates zu genehmigen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen
- c) den anderen Gewinnrücklagen 2.000.000,00 EUR zuzuweisen
- d) den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 188.975,38 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, 18. Mai 2018

Für den Aufsichtsrat

Mark Krippner  
(Vorsitzender)

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.