

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.



## GESCHÄFTSBERICHT 2018

zahlen | daten | fakten



<b>Das Unternehmen</b>	4
<b>Organe der Gesellschaft</b>	5
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018</b>	6
A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	6
B. Geschäftsverlauf/wichtige Aktivitäten	7
C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung	7
D. Wirtschaftliche Lage	8
E. Risikomanagement	12
F. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung	13
G. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	13
H. Chancen und Risiken des Unternehmens	13
<b>Geschäftsverlauf 2018</b>	14
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2018</b>	16
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018</b>	18
<b>Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2018</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 2018</b>	29

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 <a href="mailto:info@hagewe.com">info@hagewe.com</a> Internet <a href="http://www.hagewe.com">www.hagewe.com</a>
Gründung	18. März 1919
Eintragung im Handelsregister	B 58 Amtsgericht Hagen
Gesellschaftszweck	Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Familienheimen im eigenen Namen sowie Betreuungsmaßnahmen (§ 2 Gesellschaftsvertrag)  Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 (1) II. WoBauG gemäß Schreiben der Wohnungsbauförderungsanstalt NW vom 23. September 1993
Mitgliedschaften	DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln  Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen  Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Bochum  Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Postfach 24 01 14, 40090 Düsseldorf  WIR Wohnen im Revier, Wirmerstraße 28, 44803 Bochum  Citygemeinschaft Hagen, Konkordiastraße 22, 58095 Hagen
Abschlussprüfer	VdW Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

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

Aufsichtsrat	
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

Geschäftsführung	
Dr. Marco Boksteen	Geschäftsführer

## A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

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

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.

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

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sogenannte Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 1,6 Prozent betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

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

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

### 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 verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2018 prognostiziert. Nach Steuern errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.012 TEUR (Vorjahr 2.058 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 395 Mieterwechsel (Vorjahr 442) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,8 % (Vorjahr 8,7 %).

Die Leerstandsstatistik weist zum 31.12.2018 insgesamt 180 Leerstände auf, davon 60 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 202 davon 66 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die ha.ge.we 5.092 Mietwohnungen in 783 Häusern. Weiterhin wurden 32 gewerbliche Einheiten und 829 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die ha.ge.we hat insgesamt 345.002 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 1.012 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.

**B. Geschäftsverlauf / wichtige Aktivitäten**

**Instandhaltungskosten**

	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>
2014	6.691	19,49
2015	6.627	19,30
2016	8.066	23,44
2017	7.736	22,49
2018	7.625	22,10

**C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung**

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.

## D. 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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	0,0	18	0,0	- 5
Sachanlagen	64.757	60,5	66.533	63,4	- 1.776
Finanzanlagen	4	0,0	6	0,0	-2
	64.774	60,5	66.557	63,4	- 1.783
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Langfristig	7	0,0	8	0,0	- 1
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.702	7,2	7.533	7,2	169
Flüssige Mittel	34.187	31,9	30.421	29,0	3.766
Übrige Aktiva	438	0,4	399	0,4	39
	42.334	39,5	38.361	36,6	3.973
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>107.108</b>	<b>100,0</b>	<b>104.918</b>	<b>100,0</b>	<b>2.190</b>



	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	10.399	9,7	10.399	9,9	0
Rücklagen	52.176	48,7	50.176	47,8	2.000
Bilanzgewinn	2.201	2,1	2.189	2,1	12
	64.776	60,5	62.764	59,8	2.012
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	1.090	1,0	991	0,9	99
Verbindlichkeiten	29.621	27,7	29.680	28,3	- 59
RAP	534	0,5	601	0,6	- 67
	31.245	29,2	31.272	29,8	- 27
Kurzfristig					
Rückstellungen	189	0,2	155	0,1	34
Erhaltene Anzahlungen	8.930	8,3	8.832	8,4	98
Übrige Verbindlichkeiten	1.968	1,8	1.895	1,9	73
	11.087	10,3	10.882	10,4	205
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>107.108</b>	<b>100,0</b>	<b>104.918</b>	<b>100,0</b>	<b>2.190</b>

## 2. Finanzlage

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung TEUR
	TEUR	TEUR	
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	64.781	66.565	- 1.784
Finanzierungsmittel	96.021	94.036	1.985
Überdeckung	31.240	27.471	3.769
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	34.187	30.421	3.766
Sonstige Vermögenswerte	8.140	7.932	208
	42.327	38.353	3.974
Verpflichtungen	11.087	10.882	205
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>31.240</b>	<b>27.471</b>	<b>3.769</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 2018 zeigt ein positives Ergebnis von 2.012 TEUR.

	2018		2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	26.792	96,3	26.163	96,3	629
Andere aktivierte Eigenleistungen	78	0,3	52	0,2	26
<b>Gesamtleistung</b>	26.870	96,6	26.215	96,5	655
Andere betriebliche Erträge	957	3,4	945	3,5	12
<b>Betriebsleistung</b>	27.827	100,0	27.160	100,0	667
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.926	57,2	15.879	58,5	47
Personalaufwand	2.702	9,7	2.519	9,3	183
Abschreibungen	4.382	15,7	4.249	15,6	133
Andere betriebliche Aufwendungen	880	3,2	766	2,8	114
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	586	2,1	565	2,1	21
Sonstige Steuern	1.178	4,2	1.178	4,3	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	25.654	92,1	25.156	92,6	498
<b>Betriebsergebnis</b>	2.173	7,9	2.004	7,4	169
<b>Finanzergebnis</b>	101		79		22
<b>Neutrales Ergebnis</b>	- 224		- 25		- 199
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	2.050		2.058		- 8
Ertragsteuern	- 38		0		- 38
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.012</b>		<b>2.058</b>		<b>- 46</b>

Zu dem Betriebsergebnis von TEUR 2.173 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	2.408	2.104	304
Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 125	- 158	- 33
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 110	58	- 168
	<b>2.173</b>	<b>2.004</b>	<b>- 169</b>

#### Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2018 ein Cashflow in Höhe von TEUR 6.711 erwirtschaftet werden.

	2018 TEUR	2017 TEUR
<b>Jahresüberschuss</b>	2.012	2.058
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.666	4.249
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	1
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	- 67	- 67
Veränderung langfristiger Rückstellungen	99	- 28
<b>= Cashflow</b>	<b>6.711</b>	<b>6.213</b>

## E. 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 tagesgenauer 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 2018 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.

**F. 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.

**G. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Bestandsgefährdende Risiken für die Ertrags-, Vermögens- sowie Finanzlage des Unternehmens sind im 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.

**H. Chancen und Risiken des Unternehmens**

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

Für das nächste Jahr wird ein Jahresüberschuss von TEUR 2.150 prognostiziert.

Hagen, 19.02.2019

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

## Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2018 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.092 Wohnungen, 829 Garagen und 32 gewerbliche Einheiten verwaltet.

## Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand HGW 01.01.2018	782	5.100	814	31
Zugang	1	-	15	1
Abgang wegen Zusammenlegung	-	8	-	-
<b>Bestand 31.12.2018</b>	<b>783</b>	<b>5.092</b>	<b>829</b>	<b>32</b>

## Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2018 waren an ausländische Mitbürger 806 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 15,8 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
304	Türken	37,7
128	Italiener	15,9
56	ehem. Yugoslawen	6,9
53	Griechen	6,6
30	Tunesier	3,7
76	Polen	9,4
15	Rumänen und Bulgaren	1,9
39	Marrokaner und Algerier	4,8
31	Russen	3,9
60	Syrer	7,5
14	Andere	1,7
<b>806</b>		<b>100,0</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 31.12.2018

Alter	Anzahl	%
vor 1930	453	8,9
1930 – 1947	81	1,6
1948 – 1959	1.582	31,1
1960 – 1969	1.788	35,1
1970 – 1979	602	11,8
1980 – 1987	158	3,1
1988 – 1997	220	4,3
1998 – 2008	208	4,1
	<b>5.092</b>	<b>100,0</b>

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	25	0,5
2 Räume	321	6,3
3 Räume	1.843	36,3
4 Räume	2.354	46,2
5 Räume	496	9,7
6 Räume	41	0,8
7 und mehr Räume	12	0,2
	<b>5.092</b>	<b>100,0</b>

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	219	4,3
60 qm	1.814	35,6
80 qm	2.432	47,8
100 qm	561	11,0
über 100 qm	66	1,3
	<b>5.092</b>	<b>100,0</b>

### Mietentwicklung

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2018 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen

### Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Altbauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2018		2017	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	354	66,3	354	66,3
über 4,50	180	33,7	180	33,7
	<b>534</b>	<b>100</b>	<b>534</b>	<b>100</b>

Neubauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2018		2017	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	1	0,0	1	0,0
3,00 – 3,50	27	0,6	27	0,6
3,50 – 4,50	988	21,6	988	21,6
4,50 – 5,00	1.843	40,5	1.851	40,5
über 5,00	1.699	37,3	1.699	37,3
	<b>4.558</b>	<b>100,0</b>	<b>4.566</b>	<b>100,0</b>

### Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 218 TEUR (2017: 189 TEUR, 2016: 165 TEUR, 2015: 147 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 155 TEUR vorgenommen (Vorjahr 124 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	233	116.114,99 EUR
Beendete Mietverhältnisse	58	102.378,89 EUR
	<b>291</b>	<b>218.493,88 EUR</b>

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	44	14,5
Bezieht kleinere Wohnung	9	3,0
Bezieht Eigenheim oder ETW	21	6,9
Wegzug von Hagen	32	10,6
Auflösung des Haushaltes	27	8,9
Wohnungstausch	44	14,5
Räumungen	17	5,6
Arbeitsplatzwechsel	6	2,0
Wegzug ins Ausland	5	1,7
Zieht zur Familie	19	6,3
Sonstiges	79	26
	<b>303</b>	<b>100</b>

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.197,00	18.365,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.695.620,95		60.777.670,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.020.419,05		4.339.755,31
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	3.973,00		5.664,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.209,36		158.803,36
Anlagen im Bau	0,00		340.036,04
Bauvorbereitungskosten	2.657,27	64.756.982,08	3.116,38
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		4.078,54	6.268,72
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>64.774.257,62</b>	<b>66.556.781,86</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.700.297,24		7.532.307,16
Andere Vorräte	2.151,63	7.702.448,87	1.119,55
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	63.808,20		64.753,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.190,35		19.426,75
Sonstige Vermögensgegenstände	358.529,11	437.527,66	314.329,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.187.243,86	30.421.123,87
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	7.006,00		7.972,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	7.006,00	576,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>107.108.484,01</b>	<b>104.918.389,84</b>
Treuhandvermögen (Mietkautionen)		1.507.359,83	1.428.854,46



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	48.596.280,70	52.175.323,87	46.596.280,70
<b>Gewinnvortrag</b>		188.975,38	131.260,45
<b>Jahresüberschuss</b>		2.012.149,84	2.057.714,93
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		64.775.649,09	62.763.499,25
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.048.347,00		945.391,00
Steuerrückstellungen	22.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	208.853,00	1.279.200,00	200.947,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.099.305,64		28.035.343,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.521.856,00		1.644.698,40
Erhaltene Anzahlungen	8.929.609,39		8.831.964,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	563.907,90		433.590,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.396.145,35		1.460.918,37
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.417,04 EUR (Vorjahr: 843,93 EUR)	8.417,04	40.519.241,32	843,93
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		534.393,60	601.192,80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>107.108.484,01</b>	<b>104.918.389,84</b>
Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen)		1.507.359,83	1.428.854,46

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
– aus der Hausbewirtschaftung	26.541.397,54		26.138.990,31
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.188,83	26.624.586,37	82.228,78
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		167.990,08	- 58.532,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		77.989,07	52.451,96
Sonstige betriebliche Erträge		1.018.758,89	953.499,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
– für Hausbewirtschaftung		15.925.988,82	15.878.892,53
<b>Rohergebnis</b>		11.963.335,59	11.289.745,08
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	2.053.678,64		2.013.989,67
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 285.335,69 EUR (Vorjahr: 146.020,35 EUR)	648.238,92	2.701.917,56	505.160,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.666.128,65	4.248.658,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		881.646,74	799.840,36
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	56,64		68,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 114.240,00 EUR (Vorjahr: 108.210,67 EUR)	138.672,09	138.728,73	116.485,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 33.512,00 EUR (Vorjahr: 37.538,00 EUR)		624.298,40	603.086,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.088,62	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		3.189.984,35	3.235.564,12
Sonstige Steuern		1.177.834,51	1.177.849,19
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.012.149,84</b>	<b>2.057.714,93</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 Abschreibungen angesetzt. Steuerliche zulässige Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind eigene Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 78 TEUR eingerechnet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf Wohnbauten und Garagen wurden grundsätzlich auf der Basis einer Nutzungsdauer von 40 Jahren (Altbauten – bis 1924), 50 Jahren (Neubauten – ab 1925) und 25 Jahren (Garagen) vorgenommen; Kindergärten werden mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben. Bei einzelnen ab 1991 fertiggestellten Wohnungen wurden die planmäßigen Abschreibungen mit 5 % bzw. 4 % bemessen. Die degressiven Mehrabschreibungen gegenüber einem Satz von 2 % betragen 4 TEUR. Im Geschäftsjahr wurden darüber hinaus außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens gem. § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von 284 TEUR vorgenommen.

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

Flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag bewertet.

Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs.1 HGB gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren von 3,21 % p.a. (31. Dezember 2017: 3,68 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik entfällt und die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt EUR 90.144,00. Die in den Pensionsrückstellungen enthaltene Beihilfeverpflichtung wird mit 2,32 % Rechnungszinssatz und 2 % Beihilfedynamik 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 in voller Höhe noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	28,0
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	151,0
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20,0

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.18
	01.01.18	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	219.813,82	0,00	0,00	0,00	219.813,82
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.403.940,42	1.021.255,41	0,00	321.032,31	188.746.228,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.286.455,39	0,00	0,00	1.845.728,98	9.132.184,37
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00	0,00	907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	130.185,97	731,74	5.791,53	0,00	125.126,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	922.804,09	37.541,30	226.491,87	0,00	733.853,52
Anlagen im Bau	340.036,04	1.823.608,87	0,00	- 2.163.644,91	0,00
Bauvorbereitungskosten	3.116,38	2.657,27	0,00	- 3.116,38	2.657,27
	196.993.640,74	2.885.794,59	232.283,40	0,00	199.647.151,93
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	6.268,72	0,00	2.190,18	0,00	4.078,54
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>197.219.723,28</b>	<b>2.885.794,59</b>	<b>234.473,58</b>	<b>0,00</b>	<b>199.871.044,29</b>

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

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Forderungen aus Vermietung	616,80	1.139,17
Sonstige Vermögensgegenstände	50.282,19	2.119,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.608,14	36.012,89
Erhaltene Anzahlungen	406.695,20	402.694,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.381,66	4.305,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	790,98	853,72

	Kumulierte Abschreibungen			31.12.18 EUR	Buchwerte	Buchwerte
	01.01.18 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderungen im Zushg. m. Abgän- gen/Umbuchungen EUR		31.12.18 EUR	31.12.17 EUR
	201.448,82	5.168,00	0,00	206.616,82	13.197,00	18.365,00
	126.626.269,82	4.373.512,24	50.825,13	131.050.607,19	57.695.620,95	60.777.670,60
	2.946.700,08	215.890,37	- 50.825,13	3.111.765,32	6.020.419,05	4.339.755,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45	907.102,45
	124.521,97	2.422,74	- 5.791,53	121.153,18	3.973,00	5.664,00
	764.000,73	69.135,30	- 226.491,87	606.644,16	127.209,36	158.803,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.036,04
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.657,27	3.116,38
	130.461.492,60	4.660.960,65	-232.283,40	134.890.169,85	64.756.982,08	66.532.148,14
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.078,54	6.268,72
	<b>130.662.941,42</b>	<b>4.666.128,65</b>	<b>-232.283,40</b>	<b>135.096.786,67</b>	<b>64.774.257,62</b>	<b>66.556.781,86</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	28.099.305,64 (28.035.343,65)	1.178.215,87 (1.295.174,96)	26.921.089,77 (26.740.168,69)	22.434.744,89	27.041.404,09	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.521.856,00 (1.644.698,40)	114.700,05 (122.833,80)	1.407.155,95 (1.521.864,60)	959.824,73	1.507.247,86	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.929.609,39 (8.831.964,63)	8.929.609,39 (8.831.964,63)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	563.907,90 (433.590,81)	563.907,90 (433.590,81)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.396.145,35 (1.460.918,37)	1.396.145,35 (1.460.918,37)	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	8.417,04 (843,93)	8.417,04 (843,93)	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.519.241,32</b> <b>(40.407.359,79)</b>	<b>12.190.995,60</b> <b>(12.145.326,50)</b>	<b>28.328.245,72</b> <b>(28.262.033,29)</b>	<b>23.394.569,62</b>	<b>28.548.651,95</b>	<b>GPR</b>

Stichtag 31.12.18  
Vorjahreszahlen in Klammern, Stichtag 31.12.17

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	x	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Rückstellungen	X	

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

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

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

Die Gesellschaft hat im Januar 2017 zwei selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt 14.280 TEUR für die Sicherung von Darlehen des verbundenen Unternehmens, der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (GIV) (Muttersgesellschaft), übernommen. Die Gesellschaft sieht kein Risiko einer möglichen Bürgschaftsinanspruchnahme.

Die Gesellschaft hat ein Forward Darlehn in Höhe von 14 Mio. über 30 Jahre abgeschlossen, das ab Juli 2019 mit 2,39 % verzinst wird.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar belief sich auf 42 TEUR. Davon entfielen 19 TEUR auf Abschlussprüfungsleistungen, 12 TEUR auf Steuerberatungsleistungen und 11 TEUR auf sonstige Beratungsleistungen.

#### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2018 und dem Gewinnvortrag einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 EUR den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

#### Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23	1
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	4	1
	<b>36</b>	<b>3</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5 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 1.795 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	650,00
Peter Arnusch	650,00
Volker Bald	130,00
Stefan Ciupka	650,00
Thomas Grothe	650,00
Ingo Hentschel	520,00
Jürgen Klippert	520,00
Karin Nigbur-Martini	650,00
Stephan Treß	390,00
Rainer Voigt	650,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>6.630,00</b>

Geschäftsführerbezüge	EUR
Gehalt Dr. Boksteen	145.008,00
AG-Anteil Sozialversicherung Dr. Boksteen	11.133,60

Gesamtbezüge	EUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	68.550,00



Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des  
Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet	Rückstellung nicht gebildet	Insgesamt
	EUR	EUR	EUR
für laufende Pensionen	1.048.347,00	0,00	1.048.347,00

#### Geschäftsführer

Dr. Marco Boksteen

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Hagen, 19. Februar 2019

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

An die ha.ge.we Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in

allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben
- sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 19. Februar 2019

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Engbert  
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2018 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 2018 haben fünf Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Berichte des Geschäftsführers im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und beraten. Zur Diskussion und Entscheidung standen in den einzelnen Sitzungen zahlreiche Sachthemen sowie zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle. Im Wesentlichen waren dies Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung, die Entwicklung der Rücklagen zur Bedienung des endfälligen Darlehens im Jahr 2020, die Strukturen der Wirtschaftsplanung sowie die Bürgschaftsgewährung im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung G.I.V.

Der VdW Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2018 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 31.01. bis 19.02.2019 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 17.05.2019 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 201.125,22 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, 17.05.2019

Für den Aufsichtsrat

Mark Krippner  
(Vorsitzender)





# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.