


# ha.ge.we

Die Hager Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.



## GESCHÄFTSBERICHT 2023

zahlen | daten | fakten



<b>Vorwort</b>	5
<b>Das Unternehmen</b>	6
<b>Organe der Gesellschaft</b>	7
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023</b>	8
1. Gegenstand des Unternehmens	8
2. Geschäftsverlauf	8
3. Darstellung der Lage	12
3.1. Ertragslage	12
3.2. Vermögenslage	14
3.3. Finanzlage	15
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	17
4. Risiko- und Chancenbericht	18
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	18
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	19
5. Prognosebericht	19
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2023</b>	20
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023</b>	22
<b>Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2023</b>	23
Allgemeine Angaben	23
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
Sonstige Angaben	27
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	30
<b>Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2023</b>	33



**Sehr geehrte Mieter:innen, liebe Mitarbeiter:innen und geschätzte Geschäftspartner:innen,**

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen den Geschäftsbericht unseres Unternehmens für das Jahr 2023. Dieses Jahr war in vielerlei Hinsicht außergewöhnlich und von zahlreichen bedeutenden Entwicklungen und Erfolgen geprägt, die unser Unternehmen nachhaltig stärken und unsere Position auf dem Wohnungsmarkt in Hagen weiter festigen.

Die anhaltenden Herausforderungen der globalen Wirtschaft und die Nachwirkungen der Pandemie haben unser Geschäftsumfeld weiterhin beeinflusst. Dennoch konnten wir durch unsere flexible und zukunftsorientierte Unternehmensstrategie sowie das herausragende Engagement unserer Mitarbeiter:innen bemerkenswerte Erfolge verzeichnen. Unser Fokus lag darauf nachhaltige Projekte voranzutreiben und unseren Mieter:innen ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich wohlfühlen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit in diesem Jahr war die nachhaltige Modernisierung und Digitalisierung unseres Wohnungsbestandes. Durch umfangreiche Investitionen in energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen und moderne, digitale Lösungen konnten wir die Lebensqualität unserer Mieter:innen verbessern und gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck verkleinern. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zu einer nachhaltigen Zukunft bei, sondern stärken auch die langfristige Wertigkeit unserer Immobilien.

Neben den ökologischen Initiativen haben wir auch unser soziales Engagement weiter ausgebaut. Die Förderung von Gemeinschaftsprojekten und die Unterstützung lokaler Initiativen waren uns dabei besonders wichtig. Unsere Programme zur Mieterunterstützung und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum haben in diesem Jahr zusätzliche Anerkennung gefunden und zeigen, dass wir als Unternehmen unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden.

Finanziell konnten wir trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen stabile Ergebnisse erzielen. Unser Umsatz und operatives Ergebnis haben sich positiv entwickelt, was die Wirksamkeit unserer strategischen Maßnahmen unterstreicht und uns eine solide Basis für zukünftiges Wachstum bietet.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiter:innen, deren Engagement und Innovationskraft der Schlüssel zu unserem Erfolg sind, sowie unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind überzeugt, dass wir gemeinsam weiterhin die Herausforderungen meistern und die sich bietenden Chancen erfolgreich nutzen werden. Unser Ziel bleibt es, durch nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln langfristige Werte zu schaffen und unseren Mieter:innen ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich rundum wohlfühlen.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Alexander Krawczyk

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	DHE REVISION Körnerstraße 84, 58085 Hagen

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

Aufsichtsrat	
Werner König, Vorsitzender	Kommunalbeamter a. D.
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Daniel Adam	IT Consultant
Volker Bald	Geschäftsführer
Andreas Geitz	selbstständiger Unternehmer
Ingo Hentschel (bis 08.12.2023)	Bürokaufmann
Axel Homburg (ab 15.06.2023)	Justizvollzugsbeschäftigter
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Hans-Christian Mechnich	Schulhausmeister
Corinna Niemann	Hausfrau
Karin Nigbur-Martini (bis 20.02.2023)	Rechtsanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Geschäftsführung	
Alexander Krawczyk	Geschäftsführer

## 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Hagen.

## 2. Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Hagen bietet ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. In Hagen wird auch langfristig Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko überschaubar bleiben wird.

### Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand 01.01.2023	781	5.086	829	31
Abgang – Abriss	-4	-24	-1	–
Abgang – Zusammenlegung	–	-1	–	–
<b>Bestand 31.12.2023</b>	<b>777</b>	<b>5.061</b>	<b>828</b>	<b>31</b>

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Hagen.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 503 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Die Fluktuationsquote lag bei 7,2 % (Vorjahr: 5,52 %) des Wohnungsbestandes.



Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, zu kleine Wohnung, Zusammenzug mit Partner/in und zu große Wohnung.

Auch in 2023 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe den größten Teil der Kündigungen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2023 insgesamt rund 4,1 % (Vorjahr: 3,1 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und geplanten Zusammenlegungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Durchschnittsmieten je qm und Monat (EUR)

	2023 EUR	2022 EUR	2021 EUR
Sollmieten	5,11	5,05	4,93
Betriebskosten einschl. Grundsteuer	2,68	2,26	2,30
<b>Gesamtmiete</b>	<b>7,79</b>	<b>7,31</b>	<b>7,23</b>

### Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 2.843 T€.

Diese Maßnahmen sollen im Wesentlichen die zukünftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichern. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wärmedämmmaßnahmen mit Balkonsanierung, Fenster-, Dach- und Heizungsaustausch.

## Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2023 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.061 Wohnungen, 828 Garagen und 31 gewerbliche Einheiten verwaltet.

## Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2023 waren an ausländische Mitbürger 816 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 16,1 % erreicht.

## 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.

## Wohnungen Stand 31.12.2023

Alter	Anzahl	%
vor 1930	450	8,9
1930 – 1947	81	1,6
1948 – 1959	1.578	31,2
1960 – 1969	1.764	34,9
1970 – 1979	602	11,9
1980 – 1987	158	3,1
1988 – 1997	220	4,3
1998 – 2008	208	4,1
	<b>5.061</b>	<b>100,0</b>

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	25	0,5
2 Räume	318	6,3
3 Räume	1.812	36,1
4 Räume	2.358	46,3
5 Räume	496	9,8
6 Räume	40	0,8
7 und mehr Räume	12	0,2
	<b>5.061</b>	<b>100,0</b>

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	216	4,3
60 qm	1.802	35,6
80 qm	2.416	47,8
100 qm	560	11,0
über 100 qm	67	1,3
	<b>5.061</b>	<b>100,0</b>

## Mietentwicklung

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2023 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Mieterwechsel  
Erhöhungen wegen Modernisierungen

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Altbauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2023		2022	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	97	18,3	287	53,9
über 4,50	434	81,7	245	46,1
	<b>531</b>	<b>100,0</b>	<b>532</b>	<b>100,0</b>

Neubauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2023		2022	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	187	4,1	551	12,1
4,50 – 5,00	983	21,7	1.201	26,3
über 5,00	3.360	74,2	2.802	61,6
	<b>4.530</b>	<b>100,0</b>	<b>4.554</b>	<b>100,0</b>

## Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 258 T€ (2022 179 T€, 2021 120 T€, 2020 152 T€). Das ist rund 1,2 % 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 178 T€ vorgenommen (Vorjahr 116 T€).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag EUR
Bestehende Mietverhältnisse	216	157.937,90
Beendete Mietverhältnisse	40	99.801,96
	<b>256</b>	<b>257.739,86</b>

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	39	10,7
Bezieht kleinere Wohnung	27	7,4
Bezieht Eigenheim oder ETW	11	3,0
Wegzug von Hagen	41	11,2
Auflösung des Haushaltes	68	18,6
Wohnungstausch	48	13,1
Räumungen	25	6,8
Arbeitsplatzwechsel	16	4,4
Wegzug ins Ausland	21	5,8
Zieht zur Familie	23	6,4
Sonstiges	46	12,6
	<b>365</b>	<b>100,0</b>

## 3. Darstellung der Lage

### 3.1. Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	30.794	28.467
Andere aktivierte Eigenleistungen	125	70
<b>Gesamtleistung</b>	<b>30.919</b>	<b>28.537</b>
Andere betriebliche Erträge	1.539	1.314
<b>Betriebsleistung</b>	<b>32.458</b>	<b>29.851</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.910	16.915
Personalaufwand	3.204	2.850
Abschreibungen	4.137	4.190
Andere betriebliche Aufwendungen	1.090	1.127
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	677	705
Sonstige Steuern	1.187	1.187
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>30.205</b>	<b>26.974</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.253</b>	<b>2.877</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>72</b>	<b>-22</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>3</b>	<b>-529</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2.328</b>	<b>2.326</b>
Ertragsteuern	-109	-268
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.219</b>	<b>2.058</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	2.208	2.814
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-64	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	109	63
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.253</b>	<b>2.877</b>

Die Verminderung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert aus gestiegenen Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
<i>Erträge aus</i>		
Finanzanlagen des Anlagevermögens	–	–
Bank- und Sparkassenzinsen	88	4
<i>Aufwendungen für</i>		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	16	18
Bankzinsen	–	8
<b>Ergebnis</b>	<b>72</b>	<b>-22</b>

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
<i>Erträge aus</i>		
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	15	7
	15	7
<i>Aufwendungen für</i>		
AO-Abschreibung auf Sachanlagen	–	536
Abriss	–	–
Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–	–
Vermessungskosten im Rahmen Althausverkauf u. sonst.	12	–
<b>Ergebnis</b>	<b>3</b>	<b>-529</b>

## 3.2. Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>		
<i>Anlagevermögen</i>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	55
Sachanlagen	51.151	51.813
Finanzanlagen	1	2
	51.179	51.870
<i>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
Langfristig	2	3
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	9.993	8.119
Flüssige Mittel	11.901	8.645
Übrige Aktiva	1.856	1.863
	23.752	18.630
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>74.931</b>	<b>70.500</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
<i>Eigenkapital</i>		
Gezeichnetes Kapital	10.399	10.399
Rücklagen	7.395	7.395
Bilanzgewinn	2.277	2.058
	20.071	19.852
<i>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
Langfristig		
Rückstellungen	975	995
Verbindlichkeiten	37.807	37.215
RAP	232	267
	39.014	38.477
Kurzfristig		
Rückstellungen	630	315
Erhaltene Anzahlungen	12.284	9.807
Übrige Verbindlichkeiten	2.932	2.049
	15.846	12.171
<b>Bilanzsumme – Gesamtkapital</b>	<b>74.931</b>	<b>70.500</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr auf einen Wert von 74.931 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.843 T€ Abschreibungen von 4.137 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 9.993 T€ gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das Eigenkapital erhöhte sich von 19.852 T€ auf 20.071 T€. Die Eigenkapitalquote verringert sich von 28,2 % auf 26,8 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 593 T€. Diese Veränderung resultiert aus einer Neuaufnahme eines Darlehns abzüglich der planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr.

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

**3.3. Finanzlage**

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	51.181	51.873
Finanzierungsmittel	59.216	58.423
Überdeckung	8.035	6.550
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	11.901	8.645
Sonstige Vermögenswerte	11.849	9.982
	23.750	18.627
Verpflichtungen	15.715	12.077
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>8.035</b>	<b>6.550</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben und ist auch im Jahr 2024 gesichert.

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	2.219	2.058
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	4.136	4.726
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	1
Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	17	-52
Auflösung Tilgungsnachlass	-67	-67
<b>Cashflow</b>	<b>6.306</b>	<b>6.666</b>
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	278	139
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen AV	–	–
Abnahme sonstige Aktiva	-1.867	-350
Zunahme sonstige Passiva	3.392	687
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.109</b>	<b>7.142</b>
Auszahlung für Investitionen in das AV	-3.446	-2.334
Einzahlungen auf Finanzanlagen	1	–
<b>Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.445</b>	<b>-2.334</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehn	2.000	–
Planmäßige Tilgungen	-1.408	-1.590
Erhöhung der Kapitalrücklage	–	120
Rückzahlungen	-2.000	-2.278
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.408</b>	<b>-3.748</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.256	1.060
Finanzmittelbestand am 01. Januar	8.645	7.585
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	11.901	8.645



Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote in %	26,8	28,29	27,90
Eigenkapitalrentabilität in %	12,5	11,66	11,20
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,6	4,31	4,30
Cashflow in TEUR	6.306	6.666	6.374
Jahresüberschuss	2.219	2.058	2.278
Durchschnittliche Sollmiete/qm in EUR	5,11	5,05	4,93
Betriebskosten/qm in EUR	2,68	2,26	2,30
Instandhaltungskosten/qm in EUR	24,38	24,69	24,85
Verwaltungskosten/VE in EUR	665	652	572
Fluktuationsquote in %	7,20	5,52	7,30
Leerstandsquote in %	4,10	3,17	3,06

#### 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. 2 Mio. € Dividende von der ha.ge.we pro Jahr.

#### Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2023 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.

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem und Compliance

Die Geschäftsführung hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Gesellschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

#### Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Gesellschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Gesellschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Gesellschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Gesellschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreinsniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Hagen wird das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenge- rechten Wohnungen – mit und ohne Service- leistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berück- sichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestands-

wohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die stei- gende Nachfrage bedient werden.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Stra- tegie des Portfolio-Managements. Dazu gehö- ren auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grund- risse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

#### 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestan- des, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisie- rungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, rich- ten und in großem Umfang den sich ändern- den Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionspro- gramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nach- fragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Gesellschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen projektiert, insbesondere im Gebiet Elmenhorststraße. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in 2024 und späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2024 bis 2028 ersetzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemä- ßen Wohnungen werden mehr und größere Wohnungen entstehen, die nachhaltig bewirt- schaftet werden können.

Hier – wie auch anderorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Gesellschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäfts- jahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirt- schaftlichen Ansätzen – einen Jahresüber- schuss von ca. 2.403 T€ erwarten lässt.

Hagen, 01.03.2024

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Krawczyk

#### 5. Prognosebericht

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		27.126,00	55.279,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.757.184,51		45.697.746,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.834.770,05		5.086.430,05
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	4.224,00		6.594,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.610,40		95.892,40
Bauvorbereitungskosten	522.255,95	51.151.147,36	19.438,50
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		1.407,05	1.766,03
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		51.179.680,41	51.870.249,25
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	9.987.660,61		8.114.327,31
Andere Vorräte	4.588,16	9.992.248,77	5.071,72
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	80.200,31		62.557,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.068,55		11.740,12
Sonstige Vermögensgegenstände	1.760.366,04	1.856.634,90	1.788.494,07
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.900.931,87	8.644.926,58
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		2.176,00	3.142,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>74.931.671,95</b>	<b>70.500.508,64</b>
Treuhandvermögen (Mietkautionen)		1.716.594,04	1.707.777,04

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	3.816.591,54	7.395.634,71	3.816.591,54
<b>Gewinnvortrag</b>		57.980,79	42,41
<b>Jahresüberschuss</b>		2.219.097,06	2.057.937,98
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		20.071.912,56	19.852.815,10
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	974.959,00		958.209,00
Steuerrückstellungen	94.495,00		94.495,00
Sonstige Rückstellungen	534.851,00	1.604.305,00	258.174,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.847.157,79		36.141.543,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	959.779,64		1.072.614,98
Erhaltene Anzahlungen	12.284.459,49		9.806.385,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	929.205,77		670.958,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.956.552,24		1.377.072,87
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 46.024,66 EUR (Vorjahr: 1.042,89 EUR)	46.024,66	53.023.179,59	1.042,89
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		232.274,80	267.196,80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>74.931.671,95</b>	<b>70.500.508,64</b>
Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen)		1.716.594,04	1.707.777,04

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
– aus der Hausbewirtschaftung	28.824.527,69		28.747.397,71
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	95.743,63	28.920.271,32	86.889,26
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.873.333,30	-367.389,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		125.421,40	70.060,71
Sonstige betriebliche Erträge		1.553.778,63	1.321.450,50
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
– für Hausbewirtschaftung		19.909.130,79	16.914.883,07
<b>Rohergebnis</b>		12.563.673,86	12.943.525,93
<b>Personalaufwand</b>			
– Löhne und Gehälter	2.476.526,85		2.260.464,69
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 264.811,25 EUR (Vorjahr: 166.110,46 EUR)	727.942,55	3.204.469,40	589.337,35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.136.535,32	4.726.230,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.102.105,54	1.126.970,03
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16,02		19,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 4.044,78 EUR (Vorjahr: 4.392,00 EUR)	87.583,86	87.599,88	4.265,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 16.406,00 EUR (Vorjahr: 18.167,00 EUR)		692.938,27	731.154,81
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		109.329,39	268.739,96
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		3.405.895,82	3.244.913,66
Sonstige Steuern		1.186.798,76	1.186.975,68
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.219.097,06</b>	<b>2.057.937,98</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. Steuerlich zulässige Abschreibungen wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind eigene Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 125 T€ eingerechnet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf Wohnbauten und Garagen wurden auf der Basis einer Nutzungsdauer von 40 Jahren (Altbauten - bis 1924), 50 Jahren (Neubauten - ab 1925), 30 Jahre nach Modernisierungsarbeiten, und 25 Jahren (Garagen) vorgenommen; Kindergärten werden mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben.

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 Posten des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Im Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungskosten bilanziert. Es erfolgte ein Wertabschlag in Höhe von 655 T€.

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 aktuellen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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 10 Geschäftsjahren von 1,82 % p. a. (31. Dezember 2022: 1,78 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltdynamik 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 6.304,00 €.

Die in den Pensionsrückstellungen enthaltene Beihilfeverpflichtung wird mit 1,44 % 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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	346.828,92	0,00	0,00	0,00	346.828,92
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	192.814.819,28	2.842.570,21	422.658,55	0,00	195.234.730,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.202.573,89	0,00	0,00	0,00	9.202.573,89
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00	0,00	907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	124.148,92	0,00		0,00	124.148,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	800.715,18	101.150,67	159.423,55	0,00	742.442,30
Bauvorbereitungskosten	19.438,50	502.817,45	0,00	0,00	522.255,95
	203.868.798,22	3.446.538,33	582.082,10	0,00	206.733.254,45
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	1.766,03	0,00	358,98	0,00	1.407,05
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>204.217.393,17</b>	<b>3.446.538,33</b>	<b>582.441,08</b>	<b>0,00</b>	<b>207.081.490,42</b>

Entwicklung der Rücklagen

	01.01.2023	Entn. a. and. GR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn d. Vorjahres	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gewinnrücklagen				
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17	–	–	3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	3.816.591,54	–	–	3.816.591,54
	<b>7.395.634,71</b>	–	–	<b>7.395.634,71</b>



Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft in voller Höhe noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zushg. m. Abgängen/Umbuchungen	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	291.549,92	28.153,00	0,00	319.702,92	55.279,00
	147.117.072,46	3.782.919,65	-422.445,68	150.477.546,43	45.697.746,82
	4.116.143,84	251.660,00	0,00	4.367.803,84	5.086.430,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45
	117.554,92	2.370,00		119.924,92	4.224,00
	704.822,78	71.432,67	-159.423,55	616.831,90	125.610,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	522.255,95
	152.055.594,00	4.108.382,32	-581.869,23	155.582.107,09	51.813.204,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.407,05
	<b>152.347.143,92</b>	<b>4.136.535,32</b>	<b>-581.869,23</b>	<b>155.901.810,01</b>	<b>51.870.249,25</b>

In dem Bilanzposten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	23,8
Rückstellungen für Steuerberatkungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand und interne Kosten (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	199,0
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	282,0
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20,0

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	36.847.157,79 (36.141.543,74)	1.338.159,68 (1.294.149,74)	35.508.998,11 (34.847.394,00)	28.058.703,80 (29.443.379,02)	36.847.157,79	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	959.779,64 (1.072.614,98)	116.209,60 (112.826,84)	843.570,04 (959.788,14)	342.825,54 (473.623,38)	959.779,64	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.284.459,49 (9.806.385,38)	12.284.459,49 (9.806.385,38)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	929.205,77 (670.958,88)	929.205,77 (670.958,88)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.956.552,24 (1.377.072,87)	1.956.552,24 (1.377.072,87)	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	46.024,66 (1.042,89)	46.024,66 (1.042,89)	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>53.023.179,59</b> <b>(49.069.618,74)</b>	<b>16.670.611,44</b> <b>(13.262.436,60)</b>	<b>36.352.568,15</b> <b>(35.807.182,14)</b>	<b>28.401.529,34</b> <b>(29.917.002,40)</b>	<b>37.806.937,43</b>	<b>GPR</b>

Stichtag 31.12.2023

Vorjahreszahlen in Klammern Stichtag 31.12.2022

GPR = Grundpfandrecht

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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Forderungen aus Vermietung	10.722,01	6.282,92
Erhaltene Anzahlungen	694.268,00	536.377,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	180.577,29	12.802,22

### Latente Steuern

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.

### Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften

Die Gesellschaft hat im Januar 2017 zwei selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt 14.280 T€ für die Sicherung von Darlehen des verbundenen Unternehmens, der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (GIV) (Muttergesellschaft), übernommen. Zum 31.12.2023 valutieren die durch die Bürgschaften gesicherten Darlehen mit 4.494 T€. Die Gesellschaft sieht kein Risiko einer möglichen Bürgschaftsinanspruchnahme, da auf Grundlage des uns vorliegenden Jahresabschlusses der GIV nicht damit zu rechnen ist, dass die GIV ihre Verpflichtungen nicht erfüllen kann.

### Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar belief sich auf:

	EUR
Abschlussprüfungsleistungen	23.600,00
Sonstige Leistungen	500,00

### Sonstige Angaben

#### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2023 einen Betrag in Höhe von 2.000.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

#### Anzahl Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28	1
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	9	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	0
	<b>43</b>	<b>2</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt.

#### Zusatzversorgungskasse

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 2.363 T€. Der Umlagesatz beträgt 4,50 % zuzüglich 3,25 % Sanierungsbeitrag. Für den Fehlbetrag aus dieser mittelbaren Altersversorgungsverpflichtung wurde in Ausübung des Wahlrechtes nach Art.28 Abs. 1 S. 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

#### Konzernabschluss

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
Werner König	1.170,00
Daniel Adam	650,00
Volker Bald	520,00
Andreas Geitz	650,00
Ingo Hentschel	390,00
Axel Homburg	260,00
Henning Keune	520,00
Hans-Christian Mechnich	650,00
Corinna Niemann	520,00
Karin Nigbur-Martini	0,00
Stephan Treß	650,00
Rainer Voigt	650,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>6.630,00</b>

Geschäftsführerbezüge	EUR
Gehalt Alexander Krawczyk	130.000,00
Nachzahlung Gehalt 2022 Alexander Krawczyk	3.749,90
AG-Anteil Sozialversicherung Alexander Krawczyk	15.594,30
KVV – Umlage und Sanierungsgeld 2023	10.365,57
KVV – Umlage und Sanierungsgeld 2022	7.265,63
Überlassung eines Dienstwagens (steuerlicher geldwerter Vorteil)	7.295,40

Gesamtbezüge	EUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	71.067,00

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des  
Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
für laufende Pensionen	974.959,00	0,00	974.959,00

#### Geschäftsführer

Alexander Krawczyk, M.A.

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Werner König, Vorsitzender	Kommunalbeamter a. D.
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Daniel Adam	IT Consultant
Volker Bald	Geschäftsführer
Andreas Geitz	selbständiger Unternehmer
Ingo Hentschel (bis 08.12.2023)	Bürokaufmann
Axel Homburg (ab 15.06.2023)	Justizvollzugsbeschäftigter
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Hans-Christian Mechnich	Schulhausmeister
Corinna Niemann	Hausfrau
Karin Nigbur-Martini (bis 20.02.2023)	Rechtsanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Hagen, 01.03.2024

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Krawczyk

An die ha.ge.we Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

## *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Aufsichtsrates 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hagen, 10. April 2024

DHE REVISION PartmbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Reiner Deussen  
Wirtschaftsprüfer



Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2023 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 2023 haben 4 Aufsichtsrats-sitzungen 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 und die Strukturen der Wirtschaftsplanung.

Die DHE Revision, Hagen, hat den Jahresabschluss 2023 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im März 2024 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 11.06.2024 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) aus dem Jahresüberschuss 2023 einmalig 1.800.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten sowie den Restbetrag von 419.097,06 € zur Stärkung des Eigenkapitals der ha.ge.we 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, 11.06.2024

Für den Aufsichtsrat

Werner König  
(Vorsitzender)

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.