

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.



## GESCHÄFTSBERICHT 2014



<b>Das Unternehmen</b>	4
<b>Organe der Gesellschaft</b>	5
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2014</b>	6
A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	6
B. Geschäftsverlauf/wichtige Aktivitäten	7
C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung	7
D. Veräußerung Althausbesitz	8
E. Wirtschaftliche Lage	8
F. Gewinnverwendungsvorschlag	11
G. Risikomanagement	12
H. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung	13
I. Vorgänge von besonderer Bedeutung (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB)	13
J. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	13
K. Chancen und Risiken des Unternehmens	13
<b>Geschäftsverlauf 2014</b>	14
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2014</b>	16
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014</b>	18
<b>Anhang</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 2014</b>	27

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

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

Aufsichtsrat	
Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Muamer Anđelija (ab 29.08.2014)	Projektmanager
Peter Arnusch (ab 29.08.2014)	Produktionsleiter
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Thomas Grothe (ab 13.11.2014)	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Ingo Hentschel (ab 29.08.2014)	Bürokaufmann
Karl-Hermann Kliewe	Geschäftsführer
Jürgen Klippert (ab 29.08.2014)	Unternehmensberater
Karin Nigbur-Martini	Rechtanwältin
Stephan Treß (ab 29.08.2014)	Betriebswirt
Ulrich Alda (bis 29.08.2014)	Diplom-Kaufmann
Christoph Gerbersmann (bis 13.11.2014)	Stadtkämmerer der Stadt Hagen
Angelika Kulla (bis 29.08.2014)	Industriekauffrau
Christian Kurrat (bis 29.08.2014)	Diplom-Sozialwissenschaftler
Hans-Georg Panzer (bis 29.08.2014)	Diplom-Ingenieur
Ramona Timm-Bergs (bis 29.08.2014)	Vertriebsassistentin

Geschäftsführung	
Dr. Marco Boksteen	Geschäftsführer

## A. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

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

- Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.

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

- Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.

### Deutschland<sup>3</sup>

#### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

#### Weitere branchenspezifische Angaben

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

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert – jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert – jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

Das Geschäftsjahr verlief im Großen und Ganzen wie mit Wirtschaftsplan 2014 prognostiziert. Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung, dem ha.ge.we auch für die nächsten Jahre auf der Basis der Prognosezahlen als gesichert entgegenseht, wird zusätzlich gestützt durch die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Objekte. Nach Steuern errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.693 TEUR (Vorjahr 1.057 TEUR).

Die ha.ge.we hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 490 Mieterwechsel (Vorjahr 491) abwickeln müssen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,6 % (Vorjahr 9,4 %).

Die Leerstandstatistik weist zum 31.12.2014 insgesamt 387 Leerstände auf, davon 197 instandhaltungsbedingt (Vorjahr: 503 davon 316 instandhaltungsbedingt).

Am Ende des Geschäftsjahres vermietete die ha.ge.we. 5.107 Mietwohnungen in 781 Häusern. Weiterhin wurden 32 gewerbliche Einheiten und 814 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die ha.ge.we hat insgesamt 343.313 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 1.682 TEUR.

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

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

Die Mietpreisentwicklung ist moderat und entspricht den Marktverhältnissen. Die Durchschnittsmieten für frei finanzierten Wohnraum richten sich nach dem Mietspiegel. Mögliche Erhöhungspotenziale wurden bei Neuvermietung geprüft und gegebenenfalls ausgeschöpft.

#### Instandhaltungskosten

	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>
2010	5.717	16,25
2011	5.569	15,97
2012	5.927	16,89
2013	7.366	21,12
2014	6.691	19,49

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

### B. Geschäftsverlauf / wichtige Aktivitäten

### C. Portfoliomanagement Hausbewirtschaftung

## D. Veräußerung Althausbesitz

Die Gesellschaft hat die Veräußerung modernisierungsbedürftiger Althausbestände fortgesetzt. In 2014 wurden 9 Häuser mit 74 Wohnungen und 10 Garagen für 855 TEUR verkauft. Für 2015 sind weitere Verkäufe geplant.

## E. Wirtschaftliche Lage

Die Gesellschaft ist in den „Konzern Stadt Hagen“ durch die Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (G.I.V.) eingebunden, die 95 % der Gesellschaftsanteile hält. Zur Refinanzierung der Annuität aus dem ha.ge.we-Beteiligungserwerb benötigt die G.I.V. von der ha.ge.we Dividenden- bzw. Liquiditätszuwendungen im Jahr 2020.

### 1. Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	24	0,0	30	0,1	-6
Sachanlagen	72.637	75,9	75.363	79,4	-2.726
Finanzanlagen	17	0,0	19	0,0	-2
	72.678	75,9	75.412	79,5	-2.734
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.347	7,7	7.643	8,1	-296
Flüssige Mittel	14.191	14,8	11.428	12,0	2.763
Übrige Aktiva	1.490	1,6	381	0,4	1.109
	23.028	24,1	19.452	20,5	3.576
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>95.706</b>	<b>100,0</b>	<b>94.864</b>	<b>100,0</b>	<b>842</b>



	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	10.399	10,9	10.399	11,0	0
Rücklagen	44.976	47,0	43.776	46,1	1.200
Bilanzgewinn	1.814	1,9	1.321	1,4	493
	57.189	59,8	55.496	58,5	1.693
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	966	1,0	950	1,0	16
Verbindlichkeiten	28.415	29,7	29.488	31,1	-1.073
	29.381	30,7	30.438	32,1	-1.057
Kurzfristig					
Rückstellungen	153	0,2	136	0,1	17
Erhaltene Anzahlungen	7.976	8,3	7.401	7,8	575
Übrige Verbindlichkeiten	1.007	1,0	1.393	1,5	-386
	9.136	9,5	8.930	9,4	206
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>95.706</b>	<b>100,0</b>	<b>94.864</b>	<b>100,0</b>	<b>842</b>

## 2. Finanzlage

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR	Veränderung TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	72.678	75.412	-2.734
Finanzierungsmittel	86.570	85.934	636
Überdeckung	13.892	10.522	3.370
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	14.191	11.428	2.763
Sonstige Vermögenswerte	8.837	8.024	813
	23.028	19.452	3.576
Verpflichtungen	9.136	8.930	206
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>13.892</b>	<b>10.522</b>	<b>3.370</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 2014 zeigt ein positives Ergebnis von 1.693 TEUR.

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	24.076	96,0	23.843	95,6	233
Andere aktivierte Eigenleistungen	165	0,7	196	0,8	-31
<b>Gesamtleistung</b>	<b>24.241</b>	<b>96,7</b>	<b>24.039</b>	<b>96,4</b>	<b>202</b>
Andere betriebliche Erträge	834	3,3	894	3,6	-60
<b>Betriebsleistung</b>	<b>25.075</b>	<b>100,0</b>	<b>24.933</b>	<b>100,0</b>	<b>142</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.877	59,3	15.795	63,3	-918
Personalaufwand	2.298	9,2	2.229	8,9	69
Abschreibungen	4.056	16,2	3.965	15,9	91
Andere betriebliche Aufwendungen	647	2,6	651	2,6	-4
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	669	2,7	723	2,9	-54
Sonstige Steuern	1.193	4,8	1.197	4,8	-4
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>23.740</b>	<b>94,8</b>	<b>24.560</b>	<b>98,4</b>	<b>-820</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.335</b>	<b>5,2</b>	<b>373</b>	<b>1,6</b>	<b>962</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>135</b>		<b>113</b>		<b>22</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>223</b>		<b>571</b>		<b>-348</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.693</b>		<b>1.057</b>		<b>636</b>
Ertragsteuern	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.693</b>		<b>1.057</b>		<b>636</b>

Das neutrale Ergebnis wird hauptsächlich durch die Buchgewinne aus der Veräußerung von Althausbeständen und den Abriss alter Wohnungsbestände geprägt.

Ertragsteuern in 2014 fallen – wie im Vorjahr – nicht an, da keine Ausschüttung an die Gesellschafter vorgesehen ist.

Zu dem Betriebsergebnis von TEUR 1.335 haben unter Einbeziehung der Betriebsabrechnung folgende Leistungsbereiche beigetragen.

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	1.322	336	986
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-24	0	-24
Sonstiger betrieblicher Bereich	37	37	0
	<b>1.335</b>	<b>373</b>	<b>962</b>

#### Cashflow

Im Rahmen der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2014 ein Cashflow in Höhe von TEUR 5.765 erwirtschaftet werden.

	2014 TEUR	2013 TEUR
<b>Jahresüberschuss</b>	1.693	1.057
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.056	3.965
Veränderung langfristiger Rückstellungen	16	-59
<b>= Cashflow</b>	<b>5.765</b>	<b>4.963</b>

Damit die Gesellschaft den hohen Liquiditätsbedarf der GIV im Jahr 2020 erfüllen kann, ist zuerst eine Zuweisung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.600 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen vorzunehmen. Der Rest in Höhe von 214 TEUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

#### F. Gewinnverwendungs- vorschlag

## G. Risikomanagement

Um Risiken der Geschäftstätigkeit frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu minimieren hat das Unternehmen ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Anhand dieses Systems werden die Geschäftsfelder Wohnungsvermietung, Modernisierung, Instandhaltung, Neubau, Finanzplanung und Organisation überwacht.

Das bei der ha.ge.we eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Verschlechterung der Ertragslage führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen zwei und zwölf Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Finanzmanagements kontinuierlich beobachtet. Zinserhöhungen werden zeitnah bei der Mietpreisbildung berücksichtigt.

Erfolgskontrollen werden kontinuierlich durchgeführt. Sie basieren auf monatlicher Berichterstattung über Kündigungen, Fluktuation, Leerstände sowie periodischen Nachweisen der Erlösschmälerungen. Darüber hinaus findet ein regelmäßiger Abgleich des Geschäftsverlaufs mit dem Wirtschaftsplan statt. Über Mietrückstände findet eine monatliche Berichterstattung statt. Das Mahn- und Klagewesen erfolgt zeitnah. Kündigungen werden bei Vorliegen entsprechender Sachverhalte ebenfalls zeitnah ausgesprochen.

Die Instandhaltungsausgaben werden in regelmäßigen Zeitabständen durch Abgleich mit den Vorgaben der Wirtschaftspläne (Budgetierung) kontrolliert und den in den Mieten kalkulierten Pauschalen zunehmend angepasst.

Die Organisationsstruktur wird kontinuierlich im Rahmen des Personalmanagements auf ihre Effizienz untersucht. Durch gezielte branchenspezifische Aus- und Weiterbildung besitzt die Gesellschaft fachlich kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechender Sozialkompetenz.

Risiken im operativen Bereich (wie z. B. Fehler oder Ausfälle im EDV-System, fehlerhafte Bearbeitung oder personelles Fehlverhalten) werden durch schriftliche Dienstanweisungen und Arbeitsablaufbeschreibungen für die einzelnen Sachgebiete, durch Kompetenzregelungen sowie durch Einzelanweisungen der Geschäftsleitung eingeschränkt. Diese Mechanismen sind einer ständigen Kontrolle und Weiterentwicklung unterzogen. Ein Orga-Plan definiert die Zuständigkeiten der einzelnen Organisationsebenen.

Die tägliche Kontrolle der Bank- und Kassenbestände und ein kontinuierlicher Abgleich mit der Jahres-Finanzplanung sowie tagesgenaue Buchhaltung sind wesentliche Garantien zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft unserer Gesellschaft.

Für die Steuerung und Überwachung von rechtlichen Risiken werden externe Fachanwälte und die Rechtsberatung unseres Interessenverbandes in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der Berichterstattung zur Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung gemäß § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NRW wird folgendes festgestellt: Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr 2014 ihren satzungsgemäßen Aufgaben, wie z. B. der breiten Bevölkerungsschicht guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachgekommen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Wegen der moderaten Mietpreisgestaltung auch im frei finanzierten Wohnungsbestand und der günstigen Auswirkung der bisherigen Modernisierungs- und Sanierungsanstrengungen wird eine insgesamt dauerhafte Vermietbarkeit mit positiver Ertragsentwicklung prognostiziert.

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

Wegen der derzeit entspannten Lage auf dem Hagener Wohnungsmarkt sind indes hohe Erlösschmälerungen auch in Zukunft zu verkraften.

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

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

Die Vermietung von Wohnungsbeständen in benachteiligten Lagen und mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung wird sich weiterhin schwierig gestalten. Durch ein konsequentes Portfoliomanagement wird dieser Wohnungsbestand weiter optimiert und zukunftsorientiert modernisiert, um die Vermietbarkeit langfristig zu sichern.

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

Für die nächsten Jahre werden weiterhin positive Ergebnisse erwartet.

Hagen, 18.03.2015

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

## H. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

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

## J. Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

## K. Chancen und Risiken des Unternehmens

## Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2014 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.107 Wohnungen, 814 Garagen und 32 gewerbliche Einheiten verwaltet.

### Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand HGW 01.01.2014	795	5.207	824	32
Abgang durch Verkauf	-9	-74	-10	-
Abgang durch Zusammenlegung	-	-1	-	-
Abgang durch Abriss	-5	-25	-	-
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>781</b>	<b>5.107</b>	<b>814</b>	<b>32</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 31.12.2014

Alter	Anzahl	%
vor 1930	454	8,7
1930 – 1947	80	2,0
1948 – 1959	1.583	31,9
1960 – 1969	1.803	34,7
1970 – 1979	601	11,5
1980 – 1987	158	3,0
1988 – 1997	220	4,2
1998 – 2008	208	4,0
	<b>5.107</b>	<b>100,0</b>

## Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2014 waren an ausländische Mitbürger 707 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 14 % erreicht.

Anzahl	Herkunft	%
278	Türken	39,3
102	Italiener	14,3
77	ehem. Jugoslawen	10,9
52	Griechen	7,4
27	Tunesier	3,8
34	Polen	4,8
23	Portugiesen und Spanier	3,3
40	Marrokaner und Algerier	5,7
35	Russen	5,0
39	andere	5,5
<b>707</b>		<b>100,0</b>

## Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	26	0,5
2 Räume	336	6,6
3 Räume	1.860	36,4
4 Räume	2.347	46,0
5 Räume	490	9,6
6 Räume	36	0,7
7 und mehr Räume	12	0,2
	<b>5.107</b>	<b>100,0</b>

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	241	4,7
60 qm	1.810	35,4
80 qm	2.447	48,0
100 qm	553	10,9
über 100 qm	56	1,0
	<b>5.107</b>	<b>100,0</b>

**Mietentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2014 hat es keine allgemeine Mieterhöhung gegeben.

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2014 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen

Erhöhungen aus II. BV

Altbauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2014		2013	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	424	79,4	499	89,3
über 4,50	110	20,6	60	10,7
	<b>534</b>	<b>100</b>	<b>559</b>	<b>100</b>

Neubauten Miete EUR/m <sup>2</sup>	2014		2013	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	1	0,0	1	0,0
3,00 – 3,50	47	1,0	39	0,8
3,50 – 4,50	1.800	39,4	2.149	46,2
4,50 – 5,00	2.134	46,7	2.220	48,0
über 5,00	591	12,9	239	5,0
	<b>4.573</b>	<b>100,0</b>	<b>4.648</b>	<b>100,0</b>

**Forderungen aus Vermietung**

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 212 TEUR (2013: 194 TEUR, 2012: 195 TEUR, 2011: 240 TEUR). Das ist rund 1 % der Jahressollmiete.

Der Betrag beinhaltet auch die von den Mietern zu tragenden Kosten für Schönheitsreparaturen bzw. Gerichtskosten. Auf diese Forderungen wurde eine Wertberichtigung von rund 152 TEUR vorgenommen (Vorjahr 137 TEUR).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	290	116.133,73 EUR
Beendete Mietverhältnisse	119	96.392,36 EUR
	<b>409</b>	<b>212.526,09 EUR</b>

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	20	5,3
Bezieht kleinere Wohnung	48	12,6
Bezieht Eigenheim oder ETW	4	1,1
Wegzug von Hagen	20	5,3
Auflösung des Haushaltes	41	10,8
Wohnungstausch	47	12,4
Räumungen	6	1,6
Arbeitsplatzwechsel	6	1,6
Scheidung	11	3,0
Wegzug ins Ausland	1	0,2
Zieht zur Familie	28	7,4
Sonstiges	147	38,7
	<b>379</b>	<b>100,0</b>

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		24.189,00	30.208,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.464.111,93		71.192.912,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.991.571,00		3.011.868,00
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	12.767,00		14.852,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.085,40		228.128,40
Bauvorbereitungskosten	42.504,56	72.637.142,34	7.867,73
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		17.008,37	18.759,12
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>72.678.339,71</b>	<b>75.411.698,66</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.345.831,16		7.640.441,87
Andere Vorräte	990,32	7.346.821,48	3.257,63
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	60.056,10		56.643,57
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	855.000,00		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.086,57		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	572.078,65	1.488.221,32	321.826,93
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.190.772,76	11.427.940,95
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.875,00	1.800,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>95.706.030,27</b>	<b>94.863.609,61</b>
Treuhandvermögen		1.164.057,20	1.077.516,24



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	41.396.280,70	44.975.323,87	40.196.280,70
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	121.288,60		264.315,88
Jahresüberschuss	1.693.050,67	1.814.339,27	1.056.972,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		57.188.863,14	55.495.812,47
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	921.251,00		907.559,00
Sonstige Rückstellungen	198.244,00	1.119.495,00	178.649,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.243.776,62		27.077.112,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.170.643,31		2.411.181,92
Erhaltene Anzahlungen	7.976.148,54		7.400.673,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	313.407,45		358.909,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	693.696,21		1.033.022,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		651,23
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	37.397.672,13	38,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>95.706.030,27</b>	<b>94.863.609,61</b>
Treuhandverbindlichkeiten		1.164.057,20	1.077.516,24

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		24.370.527,57	23.276.971,40
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-294.610,71	565.666,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		164.619,05	196.482,62
Sonstige betriebliche Erträge		1.408.729,96	1.523.334,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.876.530,88	15.794.503,02
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.772.734,99</b>	<b>9.767.952,23</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.821.053,39		1.785.049,12
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 159.088,34 EUR	477.196,65	2.298.250,04	444.176,09 (131.161,96)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.055.591,74	3.964.797,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		998.890,97	709.401,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	179,57		196,98
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	177.829,31	178.008,88	159.323,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 42.933,00 EUR		712.448,75	769.941,19 (46.972,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.885.562,37</b>	<b>2.254.108,33</b>
Sonstige Steuern		1.192.511,70	1.197.135,61
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.693.050,67</b>	<b>1.056.972,72</b>
Gewinnvortrag		121.288,60	264.315,88
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.814.339,27</b>	<b>1.321.288,60</b>

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Die Wertansätze in der Bilanz zum 31.12.2013 wurden übernommen bzw. planmäßig fortgeführt. Das Sachanlagevermögen wurde im Einzelnen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige – nutzungsbedingte – Abschreibungen angesetzt. Steuerliche zulässige Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind anteilige Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 165 TEUR eingerechnet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf Wohnbauten und Garagen wurden grundsätzlich auf der Basis einer Nutzungsdauer von 40 Jahren (Altbauten – bis 1924), 50 Jahren (Neubauten – ab 1925) und 25 Jahren (Garagen) vorgenommen; zwei Kindergärten werden mit 4 % abgeschrieben. Die Umbauten im Kundenzentrum wurden über 10 Jahre abgeschrieben. Bei einzelnen ab 1991 fertiggestellten Wohnungen wurden die planmäßigen Abschreibungen mit 5 % bzw. 4 % bemessen. Die degressiven Mehrabschreibungen gegenüber einem Satz von 2 % betragen 36 TEUR.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf technische Anlagen wurden nach vorsichtiger kaufmännischer Nutzungsdauerschätzung (linear 4 – 13 Jahre) bemessen. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungswert bis EUR 1.000,00 werden als Sammelposten zusammengefasst und pauschal über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

Flüssige Mittel sind zum Nominalbetrag bewertet.

Rückstellungen werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs.1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 4,54 % p.a. (31.Dezember 2013: 4,90 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltdynamik entfällt und die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Die bilanzierten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Allgemeine Angaben

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft mit TEUR 7.346 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	58
Rückstellungen für Steuerberatungskosten	13
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Altersteilzeit u.a.)	107,2
Rückstellungen für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	20

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR
Entgeltlich erworbene Lizenzen	207.162,79	4.216,17	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.809.334,20	1.681.989,11	2.138.895,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.289.385,92	132.153,32	0,00
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	131.312,79	4.266,93	4.314,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	850.913,32	54.174,80	0,00
Bauvorbereitungskosten	7.867,73	34.636,83	0,00
	190.995.916,41	1.907.220,99	2.143.210,17
Sonstige Ausleihungen	18.759,12	0,00	1.750,75
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>191.221.838,32</b>	<b>1.911.437,16</b>	<b>2.144.960,92</b>

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

	2014 EUR	2013 EUR
Forderungen aus Vermietung	950,92	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.086,57	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.842,44	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	102.405,21	124.535,96
Erhaltene Anzahlungen	147.999,00	90.929,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.277,00	3.917,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	11,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	651,23

Um- buchungen EUR	Zu- schreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
0,00	0,00	187.189,96	24.189,00	10.235,17
0,00	0,00	114.888.316,04	68.464.111,93	3.823.336,52
0,00	0,00	2.429.968,24	2.991.571,00	152.450,32
0,00	0,00	0,00	907.102,45	0,00
0,00	0,00	118.497,89	12.767,00	6.351,93
0,00	0,00	686.002,72	219.085,40	63.217,80
0,00	0,00	0,00	42.504,56	0,00
0,00	0,00	118.122.784,89	72.637.142,34	4.045.356,57
0,00	0,00	0,00	17.008,37	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>118.309.974,85</b>	<b>72.678.339,71</b>	<b>4.055.591,74</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon Restlaufzeit			Gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.243.776,62	1.462.717,62 <i>1.550.745,61</i>	4.949.070,53	19.831.988,47	23.321.566,30	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.170.643,31	247.395,07 <i>241.664,53</i>	518.203,15	1.405.045,09	2.137.824,54	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.976.148,54	7.976.148,54 <i>7.400.673,36</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	313.407,45	313.407,45 <i>358.909,41</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	693.696,21	693.696,21 <i>1.033.022,24</i>	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00 <i>651,23</i>	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00 <i>38,00</i>	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>37.397.672,13</b>	<b>10.693.364,89</b> <b><i>10.585.704,38</i></b>	<b>5.467.273,68</b>	<b>21.237.033,56</b>	<b>25.459.390,84</b>	

GPR=Grundpfandrecht  
Vorjahreszahlen

### Gewinn- und Verlustrechnung

In „Sonstige betriebliche Erträge“ sind an wesentlichen periodenfremden Posten Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 494 TEUR enthalten.

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

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke	X	
Rückstellungen	X	

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

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

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

- Investitionen nach Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen und andere Investitionen) werden durch vorhandene Liquiditätsreserven und durch noch nicht valutierte bzw. noch aufzunehmende langfristige Darlehen gedeckt.
- Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Gesamthonorar entfällt mit TEUR 27 auf Abschlussprüfungen.

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Personen abgeschlossen wurden, sind diese ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen erfolgt.

## Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	7	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	4	1
	<b>34</b>	<b>1</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 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 TEUR 1.574.

Der Umlagesatz beträgt 4,5 % zuzüglich 3,0 % Sanierungsbeitrag.

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

Aufsichtsratsbezüge	EUR
Mark Krippner	1.545,00
Ulrich Alda	0,00
Muamer Anđelija	520,00
Peter Arnusch	520,00
Stefan Ciupka	1.025,00
Christoph Gerbersmann	390,00
Thomas Grothe	260,00
Ingo Hentschel	505,00
Karl-Hermann Kliewe	780,00
Jürgen Klippert	635,00
Angelika Kulla	390,00
Christian Kurrat	390,00
Karin Nigbur-Martini	1.025,00
Hans-Georg Panzer	130,00
Ramona Timm-Bergs	390,00
Stephan Treß	635,00
Rainer Voigt	1.040,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>10.180,00</b>

Bezüge –	
Herr Geschäftsführer Dr. Boksteen	EUR
Geschäftsführergehalt	134.654,00
Arbeitgeberanteil Sozialversicherung	10.500,84

Gesamtbezüge	TEUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	65,5

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet EUR	Rückstellung nicht gebildet EUR	Insgesamt EUR
für laufende Pensionen	921.251,00	0,00	921.251,00



**Geschäftsführer**

Dr. Marco Boksteen

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Mark Krippner, Vorsitzender	Anlagenmechaniker
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Muamer Anđelija (ab 29.08.2014)	Projektmanager
Peter Arnusch (ab 29.08.2014)	Produktionsleiter
Stefan Ciupka	Sparkassenfachwirt
Thomas Grothe (ab 13.11.2014)	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Ingo Hentschel (ab 29.08.2014)	Bürokaufmann
Karl-Hermann Kliewe	Geschäftsführer
Jürgen Klippert (ab 29.08.2014)	Unternehmensberater
Karin Nigbur-Martini	Rechtsanwältin
Stephan Treß (ab 29.08.2014)	Betriebswirt
Ulrich Alda (bis 29.08.2014)	Diplom-Kaufmann
Christoph Gerbersmann (bis 13.11.2014)	Stadtkämmerer der Stadt Hagen
Angelika Kulla (bis 29.08.2014)	Industriekauffrau
Christian Kurrat (bis 29.08.2014)	Diplom-Sozialwissenschaftler
Hans-Georg Panzer (bis 29.08.2014)	Diplom-Ingenieur
Ramona Timm-Bergs (bis 29.08.2014)	Vertriebsassistentin

Hagen, 18. März 2015

ha.ge.we  
Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 19. März 2015

GdW Revision AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Bispink  
Wirtschaftsprüfer

Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2014 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 2014 haben 7 Aufsichtsratsitzungen stattgefunden. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Berichte des Geschäftsführers im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und beraten. Zur Diskussion und Entscheidung standen in den einzelnen Sitzungen zahlreiche Sachthemen sowie zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle. Im Wesentlichen waren dies Grundstücksgeschäfte, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation unter besonderer Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung, die Entwicklung der Rücklagen zur Bedienung des endfälligen Darlehens im Jahr 2020 und die Strukturen der Wirtschaftsplanung.

Die GdW Revision AG, Berlin, hat den Jahresabschluss 2014 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 05.02. bis 19.03.2015 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 08.05.2015 ausgehändigt und in der Sitzung des Aufsichtsrates – in Gegenwart des Wirtschaftsprüfers – ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat dabei für die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Nach eigener Prüfung und Diskussion des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an. Der Aufsichtsrat stimmt damit dem Jahresabschluss nebst Lagebericht zu.

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

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Bericht des Geschäftsführers und den Bericht des Aufsichtsrates zu genehmigen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen
- c) den anderen Gewinnrücklagen 1.600.000,00 EUR zuzuweisen
- d) den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 214.339,27 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, 8. Mai 2015

Für den Aufsichtsrat

Mark Krippner  
(Vorsitzender)

# ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft.