

ha.ge.we

Die Hager Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.

GESCHÄFTSBERICHT 2021



Das Unternehmen	4
Organe der Gesellschaft	5
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021	6
1. Gegenstand des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Darstellung der Lage	8
3.1. Ertragslage	8
3.2. Vermögenslage	10
3.3. Finanzlage	11
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	13
4. Risiko- und Chancenbericht	14
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	14
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	15
5. Prognosebericht	15
Geschäftsverlauf 2021	16
Bilanz zum 31. Dezember 2021	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	20
Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021	21
Allgemeine Angaben	21
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
Sonstige Angaben	25
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	28
Bericht des Aufsichtsrates der ha.ge.we für das Geschäftsjahr 2021	31

Sitz der Gesellschaft	Neumarktstraße 1a/1b 58095 Hagen Tel. (0 23 31) 31 10-5 Fax (0 23 31) 31 10-6 99 E-Mail info@hagewe.com Internet www.hagewe.com
Gründung	18. März 1919
Eintragung im Handelsregister	B 58 Amtsgericht Hagen
Gesellschaftszweck	Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Familienheimen im eigenen Namen sowie Betreuungsmaßnahmen (§ 2 Gesellschaftsvertrag) Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 (1) II. WoBauG gemäß Schreiben der Wohnungs- bauförderungsanstalt NW vom 23. September 1993
Mitgliedschaften	DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungs- wesen e.V., Köln Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungs- wirtschaft e.V., Bochum Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Postfach 24 01 14, 40090 Düsseldorf WIR Wohnen im Revier, Wirmerstraße 28, 44803 Bochum Citygemeinschaft Hagen, Konkordiastraße 22, 58095 Hagen
Abschlussprüfer	VdW Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Gesellschafter	EUR
G.I.V. Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH	9.975.000,00
Hagener Straßenbahn AG	307.230,00
Stadt Hagen	116.970,00
Eigenanteil ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (vormals: Firma KB Schmiedetechnik GmbH, Hagen)	79.380,00
Eigenanteil ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (vormals: Firma Wippermann, Wilh. jr. GmbH, Hagen)	21.420,00
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	Bürokaufmann
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Hans-Christian Mechnich	Schulhausmeister
Corinna Niemann	Hausfrau
Karin Nigbur-Martini	Rechtanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Geschäftsführung	
Dr. Marco Boksteen	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 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
Bestand 01.01.2021	781	5.085	829	32
Zugang wegen Umwandlung	–	1	–	–
Abgang wegen Umwandlung	–	–	–	- 1
Bestand 31.12.2021	781	5.086	829	31

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Hagen.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 543 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Die Änderung betrifft die Umwandlung einer gewerblichen Einheit zu einer Wohnung.

Die Fluktuationsquote lag bei 7,3 % (Vorjahr: 6,84 %) 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 2021 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe den größten Teil der Kündigungen.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2021 insgesamt rund 3,1 % (Vorjahr: 2,6 %). 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:

	2021 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Sollmieten	4,93	4,87	4,80
Betriebskosten einschl. Grundsteuer	2,30	2,27	2,192
Gesamtmiete	7,23	7,14	6,99

Bestandspflege/Neubau

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hatten im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert. Die Aktivierungen in diesem Geschäftsfeld betragen insgesamt 384 T€. Sie setzen sich aus 280 T€ Modernisierungen und 104 T€ Straßenbaubeiträgen zusammen.

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.

	TEUR	EUR/m ²
2017	7.736	22,49
2018	7.625	22,10
2019	8.157	23,66
2020	8.434	24,47
2021	8.564	24,85

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten beinhalten 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.

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:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	28.693	28.319
Andere aktivierte Eigenleistungen	25	25
Gesamtleistung	28.718	28.344
Andere betriebliche Erträge	1.218	819
Betriebsleistung	29.936	29.163
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.891	17.145
Personalaufwand	2.834	2.963
Abschreibungen	4.167	4.259
Andere betriebliche Aufwendungen	787	693
Zinsaufwand für Dauerfinanzierung	816	869
Sonstige Steuern	1.186	1.187
Aufwendungen für die Betriebsleistung	27.681	27.116
Betriebsergebnis	2.255	2.047
Finanzergebnis	- 36	- 16
Neutrales Ergebnis	14	15
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.233	2.046
Ertragsteuern	45	- 32
Jahresüberschuss	2.278	2.014

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Hausbewirtschaftung	2.315	2.050
Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 136	- 98
Sonstiger betrieblicher Bereich	76	95
Betriebsergebnis	2.255	2.047

Die Erhöhung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen.

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

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
<i>Erträge aus</i>		
Finanzanlagen des Anlagevermögens	–	–
Bank- und Sparkassenzinsen	4	13
<i>Aufwendungen für</i>		
Aufzinsung Pensionsrückstellungen	22	25
Bankzinsen	18	4
Ergebnis	- 36	- 16

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

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
<i>Erträge aus</i>		
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	14	20
	14	20
<i>Aufwendungen für</i>		
Vermessungskosten im Rahmen Althausverkauf u. sonst.	0	5
Ergebnis	14	15

3.2. Vermögenslage

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

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Vermögensstruktur		
<i>Anlagevermögen</i>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	85	66
Sachanlagen	54.175	57.908
Finanzanlagen	2	2
	54.262	57.976
<i>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
Langfristig	4	5
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	8.484	8.279
Flüssige Mittel	7.585	6.082
Übrige Aktiva	1.148	512
	17.221	14.878
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	71.483	72.854
Kapitalstruktur		
<i>Eigenkapital</i>		
Gezeichnetes Kapital	10.399	10.399
Rücklagen	7.276	7.276
Bilanzgewinn	2.278	2.152
	19.953	19.827
<i>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
Langfristig		
Rückstellungen	1.047	1.052
Verbindlichkeiten	38.805	40.475
RAP	334	401
	40.186	41.928
Kurzfristig		
Rückstellungen	176	171
Erhaltene Anzahlungen	9.310	9.175
Übrige Verbindlichkeiten	1.858	1.753
	11.344	11.099
Bilanzsumme – Gesamtkapital	71.483	72.854

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr auf einen Wert von 71.483 T€ verringert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 383 T€ Abschreibungen von 4.166 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen werden mit 8.482 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 19.827 T€ auf 19.953 T€ und damit die Eigenkapitalquote auf 27,9 % im Vergleich zum Vorjahr mit 27 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.671 T€. Diese Veränderung ist mit den planmäßigen Tilgungen von 1.671 T€ verbunden.

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

3.3. Finanzlage

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	54.266	57.981
Finanzierungsmittel	60.137	61.755
Überdeckung	5.871	3.774
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	7.585	6.082
Sonstige Vermögenswerte	9.630	8.791
	17.215	14.873
Verpflichtungen	11.344	11.099
Stichtagsliquidität	5.871	3.774

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben und ist auch im Jahr 2022 gesichert.

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	2.277	2.014
Abschreibungen auf Gegenstände des AV	4.167	4.295
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1	1
Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 5	25
Auflösung Tilgungsnachlass	- 67	- 66
Cashflow	6.373	6.233
Ab- / Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	5	- 42
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen AV	0	0
Zunahme sonstige Aktiva	- 840	- 318
Ab- / Zunahme sonstige Passiva	240	- 11
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.778	5.862
Auszahlung für Investitionen in das AV	- 453	- 534
Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	1
Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit	- 453	- 533
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehn	0	0
Planmäßige Tilgungen	- 1.671	- 1.678
Auszahlungen für Dividenden	- 2.152	- 49.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.823	- 50.678
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.502	-45.349
Finanzmittelbestand am 01. Januar	6.082	51.431
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	7.584	6.082

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

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote in %	27,90	27,20	55,00
Eigenkapitalrentabilität in %	11,20	10,30	3,10
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,30	4,00	2,40
Cashflow in TEUR	6.374	6.233	6.203
Durchschnittliche Sollmiete/qm in EUR	4,93	4,87	4,80
Betriebskosten/qm in EUR	2,30	2,27	2,19
Instandhaltungskosten/qm in EUR	24,85	24,47	23,66
Verwaltungskosten/VE in EUR	572	557	546
Fluktuationsquote in %	7,30	6,80	8,80
Leerstandsquote in %	3,06	2,60	2,30

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 2021.

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 2021 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 Einzelfäl-

len 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 seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von

Bestandswohnungen in unbewohnten und bewohnten Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse 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 Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen 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 2022 und späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2022 bis 2027 ersetzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden mehr und größere Wohnungen entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch andersorts – 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 Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – einen Jahresüberschuss von ca. 2.041 T€ erwarten lässt.

Hagen, 18. Februar 2022

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

5. Prognosebericht

Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2021 wurden von der Gesellschaft insgesamt 5.086 Wohnungen, 829 Garagen und 31 gewerbliche Einheiten verwaltet.

Vermietungen an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2021 waren an ausländische Mitbürger 860 Wohnungen vermietet. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand wird damit eine Quote von 16,9 % erreicht.

Entwicklung des Bestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen	gew. Einheiten
01.01.2021	781	5.085	829	32
Abgang wg. Umwidmung Gewerbe	–	–	–	- 1
Zugang wg. Umwidmung Gewerbe	–	1	–	–
31.12.2021	781	5.086	829	31

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.

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Struktur

Anzahl der Räume	Wohnungen	%
1 Raum	25	0,5
2 Räume	318	6,3
3 Räume	1.838	36,1
4 Räume	2.358	46,4
5 Räume	495	9,7
6 Räume	40	0,8
7 und mehr Räume	12	0,2
	5.086	100,0

Wohnungen Stand 31.12.2021

Alter	Anzahl	%
vor 1930	451	8,9
1930 – 1947	81	1,6
1948 – 1959	1.578	31,0
1960 – 1969	1.788	35,2
1970 – 1979	602	11,8
1980 – 1987	158	3,1
1988 – 1997	220	4,3
1998 – 2008	208	4,1
	5.086	100,00

Wohnfläche	Wohnungen	%
40 qm	217	4,3
60 qm	1.821	35,8
80 qm	2.419	47,6
100 qm	562	11,0
über 100 qm	67	1,3
	5.086	100,0

Mietentwicklung

Die wesentlichen Mietänderungen im Geschäftsjahr 2021 wurden durchgeführt wegen:

Erhöhungen aus Mieterwechsel.

Aufgliederung des Wohnungsbestandes nach Mieten

Altbauten Miete EUR/m ²	2021		2020	
	WE	%	WE	%
3,50 – 4,50	345	64,8	342	64,4
über 4,50	187	35,2	189	35,6
	532	100	531	100

Neubauten Miete EUR/m ²	2021		2020	
	WE	%	WE	%
2,00 – 3,00	1	0,0	1	0,0
3,00 – 3,50	27	0,6	27	0,6
3,50 – 4,50	705	15,5	705	15,5
4,50 – 5,00	1.329	29,2	1.823	40,0
über 5,00	2.492	54,7	1.998	43,9
	4.554	100,0	4.554	100,0

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Vermietung rund 120 T€ (2020 152 T€, 2019 197 T€, 2018 218 T€). Das ist rund 0,6 % 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 62 T€ vorgenommen (Vorjahr 101 T€).

Die ausgewiesenen Forderungen teilen sich wie folgt auf:

	Anzahl	Betrag
Bestehende Mietverhältnisse	225	91.511,17 EUR
Beendete Mietverhältnisse	45	28.753,17 EUR
	270	120.264,34 EUR

Auszugsgründe	Anzahl	%
Bezieht größere Wohnung	37	11,9
Bezieht kleinere Wohnung	23	7,3
Bezieht Eigenheim oder ETW	13	4,2
Wegzug von Hagen	36	11,6
Auflösung des Haushaltes	65	21,0
Wohnungstausch	43	13,8
Räumungen	11	3,5
Arbeitsplatzwechsel	2	0,6
Wegzug ins Ausland	3	0,9
Zieht zur Familie	36	11,6
Sonstiges	42	13,6
	311	100

Aktivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		85.234,00	65.743,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.805.974,09		51.250.839,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.338.090,05		5.589.750,05
Grundstücke ohne Bauten	907.102,45		907.102,45
Technische Anlagen und Maschinen	7.089,00		6.888,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.618,40		147.406,36
Bauvorbereitungskosten	5.755,23	54.174.629,22	5.755,23
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		2.133,80	2.555,57
Anlagevermögen insgesamt		54.261.997,02	57.976.039,95
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.481.716,49		8.277.412,81
Andere Vorräte	1.868,00	8.483.584,49	1.640,82
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	57.756,24		51.871,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.726,60		8.797,26
Sonstige Vermögensgegenstände	1.061.566,26	1.135.049,10	451.030,83
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.584.631,71	6.082.044,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	4.108,00		5.074,00
Andere RA	13.333,95	17.441,95	
Bilanzsumme		71.482.704,27	72.853.911,09
Treuhandvermögen (Mietkautionen)		1.669.614,62	1.634.356,02

Passivseite	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	10.500.000,00		10.500.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	- 100.800,00	10.399.200,00	- 100.800,00
Gewinnrücklagen			
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17		3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	3.696.280,70	7.275.323,87	3.696.280,70
Gewinnvortrag		42,41	138.116,23
Jahresüberschuss		2.278.410,27	2.014.425,30
Eigenkapital insgesamt		19.952.976,55	19.827.065,40
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.009.418,00		1.013.117,00
Sonstige Rückstellungen	213.134,00	1.222.552,00	209.853,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.622.475,82		39.185.163,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.182.166,44		1.290.575,05
Erhaltene Anzahlungen	9.309.476,08		9.174.620,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	653.272,52		598.944,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.204.732,49		1.152.633,02
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.056,37 EUR (Vorjahr: 1.142,84 EUR)	1.056,37	49.973.179,72	1.142,84
Rechnungsabgrenzungsposten		333.996,00	400.795,207
Bilanzsumme		71.482.704,27	72.853.911,09
Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen)		1.669.614,62	1.634.356,02

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
– aus der Hausbewirtschaftung	28.392.385,08		27.909.809,36
– aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.178,27	28.488.563,35	84.555,93
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		204.303,68	324.375,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.442,00	25.246,47
Sonstige betriebliche Erträge		1.231.882,93	838.398,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
– für Hausbewirtschaftung		17.890.978,73	17.144.782,19
Rohergebnis		12.059.213,23	12.037.603,92
Personalaufwand			
– Löhne und Gehälter	2.220.105,77		2.312.690,04
– Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 194.240,86 EUR (Vorjahr: 227.541,918 EUR)	614.174,43	2.834.280,20	650.619,44
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.166.641,97	4.259.435,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		787.052,64	696.741,58
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,23		29,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 4.392,00 EUR (Vorjahr: 12.852,00 EUR)	4.466,92	4.490,15	13.044,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 22.440,00 EUR (Vorjahr: 25.829,00 EUR)		856.188,57	898.508,78
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 45.350,40	31.648,00
Ergebnis nach Steuern		3.464.890,40	3.201.034,19
Sonstige Steuern		1.186.480,13	1.186.608,89
Jahresüberschuss		2.278.410,27	2.014.425,30

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen angesetzt. Steuerliche zulässige Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung wurden fortgeführt. In die Herstellungskosten für die Bauerstellung sind eigene Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 25 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), 80 Jahre nach Modernisierungsarbeiten, und 25 Jahren (Garagen) vorgenommen; Kindergärten werden mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben. Bei einzelnen ab 1991 fertiggestellten Wohnungen wurden die planmäßigen Abschreibungen mit 5 % bzw. 4 % bemessen. Die degressiven Mehrabschreibungen gegenüber einem Satz von 2 % betragen 4 T€.

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.

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 16.10.2020. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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 1,87 % p.a. (31. Dezember 2020: 2,30 % 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 47.721,00 €.

Die in den Pensionsrückstellungen enthaltene Beihilfeverpflichtung wird mit 1,35 % 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				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	292.148,45	50.515,47	0,00	0,00	342.663,92
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.157.986,22	342.663,92	0,00	0,00	190.541.788,86
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	123.697,78	2.841,77	3.105,23	0,00	123.434,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	745.830,02	15.860,93	2.976,27	0,00	758.714,68
Bauvorbereitungskosten	5.755,23	0,00	0,00	0,00	5.755,23
	201.142.945,59	402.505,34	6.081,50	0,00	201.539.369,43
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	2.555,57	0,00	421,77	0,00	2.133,80
Anlagevermögen insgesamt	201.437.649,61	453.020,81	6.503,27	0,00	201.884.167,15

Entwicklung der Rücklagen

	01.01.2021	Entn. a. and. GR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn d. Vorjahres	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gewinnrücklagen				
Bauerneuerungsrücklage	3.579.043,17			3.579.043,17
Andere Gewinnrücklagen	3.696.280,70	0,00	0,00	3.696.280,70
	7.275.323,87	0,00	0,00	7.275.323,87

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

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	Buchwerte	
	01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zushg. m. Abgän- gen/Umbuchungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	226.405,45	31.024,47	0,00	257.429,92	85.234,00	65.743,00
	138.907.146,93	3.828.667,84	0,00	142.735.814,77	47.805.974,09	51.250.839,29
	3.612.823,84	251.660,00	0,00	3.864.483,84	5.338.090,05	5.589.750,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	907.102,45	907.102,45
	116.809,78	2.640,77	- 3.105,23	116.345,32	7.089,00	6.888,00
	598.423,66	52.648,89	- 2.976,27	648.096,28	110.618,40	147.406,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.755,23	5.755,23
	143.235.204,21	4.135.617,50	- 6.081,50	147.364.740,21	54.174.629,22	57.907.741,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.133,80	2.555,57
	143.461.609,66	4.166.641,97	- 6.081,50	147.622.170,13	54.261.997,02	57.976.039,95

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

	TEUR
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	28,0
Rückstellungen für Steuerberatkungskosten	10,0
Rückstellungen für Personalaufwand (rückständiger Urlaub, Prämien u. a.)	155,1
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	37.622.475,82 (39.185.163,64)	1.474.951,87 (1.564.443,19)	36.147.523,95 (37.620.720,45)	30.829.696,87	37.414.119,93	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.182.166,44 (1.290.575,05)	109.542,96 (108.400,15)	1.072.623,48 (1.182.174,90)	600.612,47	1.182.166,44	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.309.476,08 (9.174.620,96)	9.309.476,08 (9.174.620,96)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	653.272,52 (598.944,98)	653.272,52 (598.944,98)	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.204.732,49 (1.152.633,02)	1.204.732,49 (1.152.633,02)	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.056,37 (1.142,84)	1.056,37 (1.142,84)	–	–	–	
Gesamtbetrag	49.973.179,72 (51.403.080,49)	12.753.032,29 (12.600.185,14)	37.220.147,43 (38.802.895,35)	31.430.309,34	38.596.286,37	GPR

Vorjahreszahlen in Klammern

GPR=Grundpfandrecht

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderungen aus Vermietung	1.818,39	10.494,13
Erhaltene Anzahlungen	482.299,00	453.834,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.487,28	4.629,36

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

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

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

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

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

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

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar belief sich auf 44 T€. Davon entfielen 22 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen und 14 T€ auf Steuerberatungsleistungen und 8 T€ auf sonstige Beratungen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen aus dem Jahresüberschuss 2021 einen Betrag in Höhe von 2.158.100,00 € an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag in die anderen Rücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	0
Diplom-Sozialarbeiter	1	0
Technische Mitarbeiter	8	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc	5	0
	39	2

Außerdem wurden durchschnittlich 0,5 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitarbeiter des Unternehmens sind in der kommunalen Zusatzversorgungskasse Westfalen-Lippe versichert. Der Versicherungsschutz besteht in einer zusätzlichen Altersversorgung. Die umlagepflichtigen Gehälter beliefen sich auf 1.914 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.

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	780,00
Daniel Adam	520,00
Volker Bald	390,00
Andreas Geitz	520,00
Ingo Hentschel	390,00
Henning Keune	520,00
Hans-Christian Mechnich	260,00
Corinna Niemann	390,00
Karin Nigbur-Martini	520,00
Stephan Treß	520,00
Rainer Voigt	650,00
Gesamtbezüge	5.460,00

Geschäftsführerbezüge	EUR
Gehalt Dr. Boksteen	150.000,00
AG-Anteil Sozialversicherung Dr. Boksteen	12.179,64

Gesamtbezüge	EUR
früherer Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen	70.676,00

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des
Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet	Rückstellung nicht gebildet	Insgesamt
	EUR	EUR	EUR
für laufende Pensionen	1.009.418,00	0,00	1.009.418,00

Geschäftsführer

Dr. Marco Boksteen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Werner König, Vorsitzender	Kommunalbeamter a. D.
Rainer Voigt, stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Daniel Adam	IT Consultant
Volker Bald	Geschäftsführer
Andreas Geitz	selbstständiger Unternehmer
Ingo Hentschel	Bürokaufmann
Henning Keune	Technischer Beigeordneter der Stadt Hagen
Hans-Christian Mechnich	Schulhausmeister
Corinna Niemann	Hausfrau
Karin Nigbur-Martini	Rechtanwältin
Stephan Treß	Betriebswirt

Hagen, 18. Februar 2022

ha.ge.we
Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Geschäftsführer

Dr. Boksteen

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ha.ge. we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ha.ge.we Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Hagen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

Düsseldorf, 18. Februar 2022

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

Ring
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2021 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 2021 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.

Der VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2021 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und § 53 Abs. 1 Nr. 1 HGrG geprüft. Die Prüfung fand im Zeitraum vom 31.01. bis 18.02.2022 statt. Der ha.ge.we ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Prüfungsbericht und die Abschlussunterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 11.05.2022 ausgehändigt und in der Sitzung des Auf-

sichtsrates – 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 2021 und dem Gewinnvortrag 2.158.100,00 € an die Gesellschafter auszuschütten sowie den Restbetrag von 120.310,27 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

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. Mai 2022

Für den Aufsichtsrat

Werner König
(Vorsitzender)

ha.ge.we

Die Hagener Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft.