



Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2016



Stadttor Ost: Balkone und hohe Fenster für ein Maximum an Licht

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Geschäftsführers	05
Unternehmensdarstellung	06
Die Organe der HGB Hamm	07
Lagebericht	08
Gesamtwirtschaftliche Lage	08
Der Mietwohnungsmarkt 2016 in Hamm	10
Wohnungsbestand	10
Modernisierungs- und Neubautätigkeit	12
Wohnungsvermietungen	13
Verkauf aus dem Mietwohnungsbestand	13
Bauträgermaßnahmen	13
Betreuungstätigkeit	13
Vermögens- und Finanzlage	14
Ertragslage	15
Personalwesen	16
Finanzielle Leistungsindikatoren	16
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	18
Finanzinstrumente	18
Voraussichtliche Entwicklung	18
Sonstiges	19
Bilanz zum 31. Dezember 2016	20
Aktivseite	20
Passivseite	21
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang	24
A. Allgemeine Angaben	24
B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
C. Erläuterungen zur Bilanz	26
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anlagespiegel	36
Verbindlichkeitspiegel	39
E. Sonstige Angaben	40
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	42
Bericht des Aufsichtsrates	44



Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen, Geschäftsführer

Vorwort des Geschäftsführers

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wenn wir auf das vergangene Geschäftsjahr 2016 zurückblicken, sehen wir uns in dem Weg, den die Gesellschaft in den vergangenen Jahren verfolgt hat, bestätigt. Wir haben auch im Jahr 2016 die an uns gestellten Aufgaben und Herausforderungen erfolgreich umgesetzt und haben damit den positiven Weg der Gesellschaft fortgesetzt und waren im Sinne der Stadt Hamm und der hier lebenden Menschen tätig.

Mein besonderer Dank für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr gilt an dieser Stelle insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Schwerpunkt unserer Arbeit im Jahr 2016 war die Umsetzung der folgenden Maßnahmen:

■ Im Rahmen der Reaktivierung und Umbau der ehemaligen Newcastle Barracks, Alter Uentropener Weg, zu einer Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für das Land NRW die Planung und Realisierung eines zweiten (Schaffung von weiteren ca. 300 Plätzen) und dritten (Erweiterung einer Mensa) Bauabschnitts,

■ die Fertigstellung und Übergabe des Projekts Stadttor Ost in der Lippestraße / Jägerallee 56 mit insgesamt 45 öffentlich geförderten Wohnungen.

Auch 2017 setzen wir unsere Bemühungen fort und investieren weiter auf hohem Niveau in unsere Quartiere und Bestände. Neben der Fertigstellung unseres Neubaus am Pfälzerweg (9 öffentlich geförderte Wohnungen) – haben wir 2017 weitere Neubauprojekte mit rund 100 Wohnungen angestoßen. Alle unsere laufenden Projekte bestätigen unser Streben, unserem Auftrag nachzukommen und auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum für möglichst breite Schichten der Hammer Bevölkerung zu schaffen sowie zu erhalten.

Mein Dank gilt ebenfalls den Vertretern des Aufsichtsrates für die wertvolle Unterstützung sowie unseren Partnern im Handwerk für die geleistete Arbeit; unseren Gesellschaftern für die gute Zusammenarbeit und das in uns gesetzte Vertrauen. Und vor allem auch allen Mieterinnen und Mietern, von denen uns viele schon über Jahrzehnte die Treue halten.

Dipl.-Ing.
Thomas Jörrißen
Geschäftsführer



Unternehmensdarstellung

Gründung der Gesellschaft 18./20. Dezember 1917

Eintrag in das Handelsregister Abteilung B Nr. 43 des Amtsgerichts Hamm

Sitz der Gesellschaft Widumstraße 33, 59065 Hamm

Stammkapital 300.000,00 Euro

Jahresabschluss 2015 Die Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2015 erfolgte am 29.08.2016. Nach Ausschüttung einer Dividende von 10.600,00 € und Einstellung von 100.000,00 € in andere Gewinnrücklagen erfolgte ein Gewinnvortrag auf neue Rechnung in Höhe von 34.088,59 €.

Gesellschafter / Anteile	Stadt Hamm	242.100,00 €	80,70 %
	THS GmbH, Gelsenkirchen	16.250,00 €	5,42 %
	Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH (stimmrechtslose eigene Anteile)	35.000,00 €	11,67 %
	Vier weitere Gesellschafter	6.650,00 €	2,21 %
Stammkapital		300.000,00 €	100,00 %

Die Organe der HGB Hamm

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören
folgende Mitglieder an:

- Ratsherr Dennis Kocker (Rechtsanwalt),
Vorsitzender des Aufsichtsrates
- Ratsherr Oskar Burkert (Dipl.-Ing.),
stellvertretender Vorsitzender
- Bürgermeisterin Monika Simshäuser (Lehrerin)
- Rita Schulze Böing (Stadtbaurätin)
- Ratsherr Karsten Weymann
(Dipl.-Sozialarbeiter)
- Ratsfrau Birgit Borgmann (Heilpraktikerin)
- Ratsherr Jörg Holsträter
(Sozialversicherungsfachangestellter i. R.)
- Ratsherr Dr. Georg Scholz (Arzt)
- Wilfried Born (Leiter des Kundencenters
Hamm der Vivawest Wohnen GmbH)

Geschäftsführung

Geschäftsführer:

- Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen



Stadttor Ost: Überdachte Fahrradstellplätze im Grünen

Lagebericht 2016

Gesamtwirtschaftliche Lage

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Statistischen Bundesamt beurteilt die gesamtwirtschaftliche Lage in der Welt und in der Bundesrepublik Deutschland in seinem Jahrgutachten 2016/17 wie folgt:

Nach der sich bereits im vergangenen Jahr begonnenen allgemeinen Erholung im Euro-Raum, setzte sich der Aufschwung in Deutschland und im Euro-Raum weiter fort. Eine wesentliche Stütze dieses Aufschwungs ist die außergewöhnliche lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die wirtschaftliche Erholung von der Krise im Euro-Raum ist nach wie vor nicht selbsttragend. Die Verschleppung der Probleme gefährdet das

europäische Projekt. Nur durch die Bereitschaft zu grundlegenden Reformen innerhalb der Europäischen Union, kann die langfristige wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gesichert werden. Die Weltwirtschaft befindet sich momentan in einer moderaten Wachstumsphase. Die Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten zum Beginn des Jahres 2016 und das unerwartete Ergebnis der Volksbefragung zum Brexit im Sommer 2016 haben das Expansionstempo der Weltwirtschaft nicht nachhaltig gedämpft. In den großen Industrieländern war die Dynamik aufgrund der schwächeren Entwicklung in den USA zwar rückläufig, jedoch nahm die Auslastung der Produktionskapazitäten weiter zu. Gleichzeitig stabilisierte sich die Lage in den Schwellenländern, woran insbesondere die

Festigung der Konjunktur in China einen Anteil hatte. Die geldpolitischen Impulse sind insbesondere in den großen Industrieländern immer noch sehr stark, sodass das Wachstum zu wesentlichen Teilen von der Geldpolitik getragen wird. Während die US – Notenbank die Geldpolitik durch die vorgenommenen Leitzinsanhebungen weiter strafft, hat sich die EZB für eine Negativzinspolitik und Ausweitung ihrer Wertpapierankaufprogramme entschieden.

Die deutsche Wirtschaft setzte 2016 ihren moderaten Aufschwung fort. Dieser wird insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort erfolgenden kräftigen Beschäftigungsaufbau getragen. Darüber hinaus lassen die stabile Lohnentwicklung sowie die niedrigen Preissteigerungsraten den privaten Konsum ansteigen. Auch der Staat trägt mit seinen kräftig gestiegenen Konsumausgaben im Zusammenhang mit der Flüchtlingssituation zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) bei. Das preisbereinigte BIP war um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Für das Jahr 2017 ist hier ein Zuwachs von 1,4 Prozent zu erwarten.

Die Arbeitslosenzahlen und die Arbeitslosenquote mit Stand vom Dezember des Jahres 2016 sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesunken. Die Agentur für Arbeit verzeichnete rund 2,568 Millionen Arbeitslose (-113.000 gegenüber 12/2015); die Arbeitslosenquote lag bei 5,8 Prozent (Ende 2015 bei 6,1 Prozent).

Der Wohnungsbau erwies sich auch in 2016 weiter als sehr dynamisch. Der Aufschwung wird durch ein Rekordhoch beim Mietwohnungsbau getragen. Die Zahl der genehmigten Wohnungsneubaumaßnahmen, so der Verband der Wohnungswirtschaft VdW, stieg im Jahr 2016 – verglichen mit dem Vorjahreszeitraum - um mehr als 23 Prozent auf 340.000. Die Nettokaltmieten sind im Bundesdurchschnitt moderat um 1,7 Prozent gestiegen. Bei den GdW – Unternehmen lagen sie im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro.

Die Mieten unserer Gesellschaft bleiben unter diesem Durchschnitt, was sich aus der spezifischen Zielsetzung unserer Geschäftspolitik und den Rahmenbedingungen des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Hamm und in der Region ergibt. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen hat sich unsere Gesellschaft im Jahr 2016 gut entwickelt.

Der Mietwohnungsmarkt 2016 in Hamm

Zur Beurteilung der Lage des Wohnungsmarktes werden im Folgenden die Entwicklungen des Wohnungsangebotes und die Trends der Wohnungsnachfrage in Hamm dargestellt. Der Wohnungsneubau bleibt weiter auf einem konstant niedrigen Niveau.

Die Bevölkerungszahl in der Stadt ist wie im vergangenen Jahr gestiegen. Im Dezember 2016 lebten 180.851 Menschen in Hamm, das sind 930 Menschen mehr als im Dezember 2015. Die Haushaltszahlen im Stadtgebiet entwickeln sich weiter nach oben und folgen damit dem allgemeinen Trend. Nach wie vor ist der Einpersonenhaushalt der dominierende Haushaltstyp in Hamm. Der in unserer Stadt zu beobachtende Alterungsprozess der Bevölkerung setzt sich weiter fort.

Die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnungsraum war auch 2016 nach wie vor groß, während teure Wohnungen nur wenig nachgefragt wurden. Mieterhöhungen waren auch 2016 nur dort durchzusetzen, wo entsprechende Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen realisiert wurden. Insgesamt hat auch im Jahr 2016 die Zuwanderung von Flüchtlingen und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum die Situation auf dem Wohnungsmarkt geprägt.

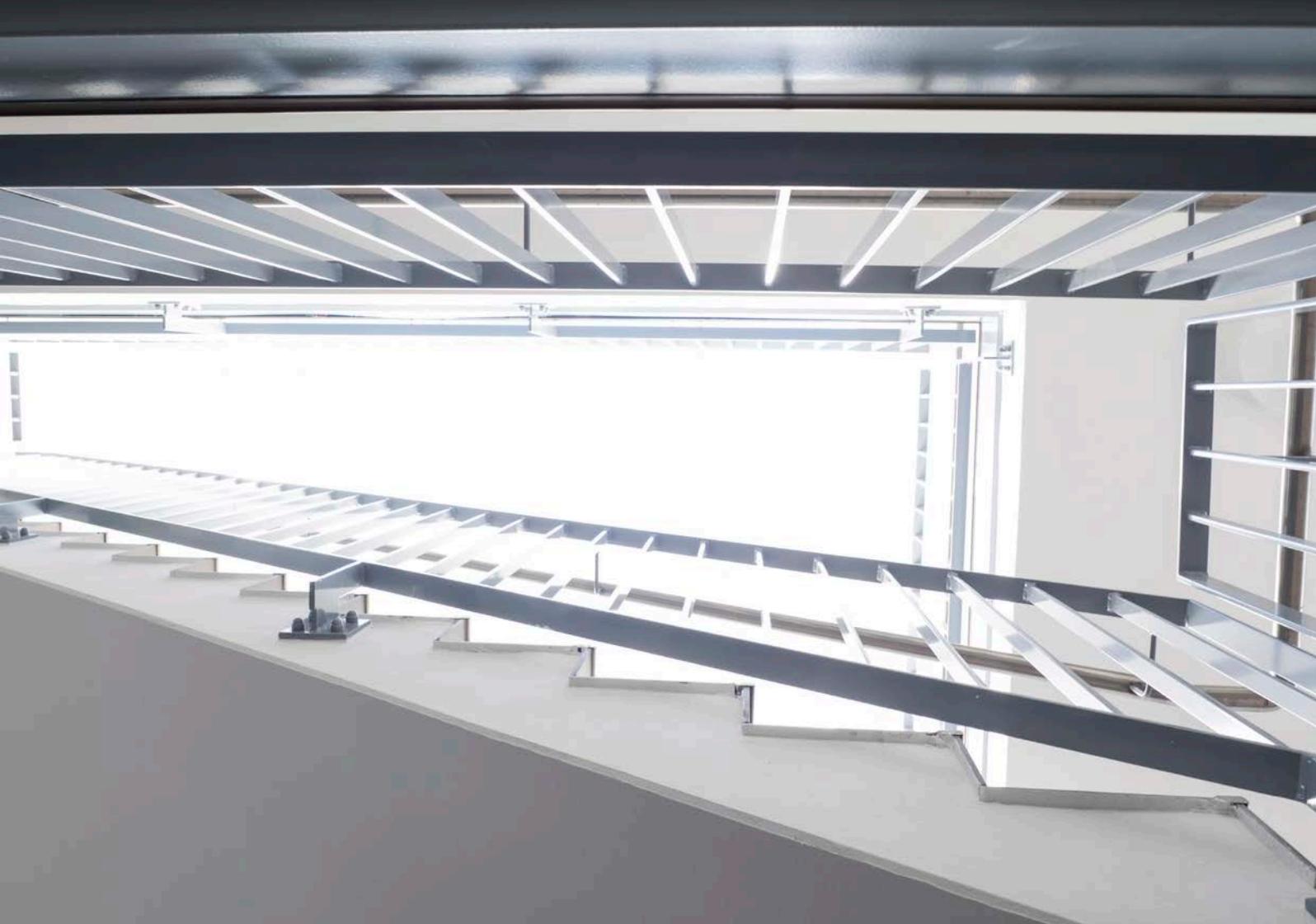
Wohnungsbestand

Am 31.12.2016 befanden sich im Eigentum unserer Gesellschaft (einschließlich Verwaltungsgebäude)

- 645 Häuser mit 3.261 Mietwohnungen
- 1 Verwaltungsgebäude mit 16 Stellplätzen
- 1 Kindertagesstätte Jakobsbrunnen
- 587 Garagen und Einstellplätze
- 5 Tiefgaragen mit 292 Einstellplätzen
- 35 sonstige Vermietungseinheiten
- 1 Bauhof mit 2 Garagen

Der Wohnungsbestand teilt sich wie folgt auf:

- 401 Wohnungen in 104 Gebäuden, vor dem 20.06.1948 erstellt
- 2.860 Wohnungen in 541 Gebäuden, nach dem 20.06.1948 erstellt



Stadttor Ost: Modernes Treppenhaus

Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Das Modernisierungsprogramm wurde auch im Berichtsjahr planmäßig weitergeführt, um die nachhaltige Vermietung der Wohnungen zu verbessern und sicherzustellen.

Inklusive der Versicherungsschäden hatten die

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Neubautätigkeit ein Volumen von rund 9.019,7 T€, die mit rund 5.297,3 T€ aktiviert wurden, sodass das Bilanzergebnis mit 3.722,4 T€ belastet wurde.

Die Aktivierungen betrafen im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

Neubau

■ Lippestraße 5 – 15 (45 Wohnungen)	4.387,9 T€
■ Planungskosten Bockumer Weg 217 – 221 (24 Wohnungen)	128,1 T€
■ Pfälzerweg 4a (9 Wohnungen)	279,4 T€
■ Sonstige Kosten	<u>147,6 T€</u>

Gesamt **4.943,0 T€**

Modernisierungen

■ Goethestraße 24 – 34 (Wärmedämmverbundsystem)	261,5 T€
■ Sonstige Kosten	<u>92,8 T€</u>

Gesamt **354,3 T€**

Insgesamt **5.297,3 T€**

Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist durch Kapitalmarktmittel und Eigenkapital gedeckt.

Wohnungsvermietungen

Grundsätzlich war auch im Geschäftsjahr 2016 die Vermietbarkeit der Wohnungen gegeben. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahr maßnahmenbedingt leicht angestiegen. Der Leerstand am Bilanzstichtag lag bei 120 Wohnungen (Vorjahr 103 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote von 3,7 Prozent (Vorjahr 3,2 Prozent). Auf den marktbedingten Leerstand entfielen 60 Wohnungen, er betrug somit 1,85 Prozent (Vorjahr 60 Wohnungen; 1,9 Prozent).

Der maßnahmenbedingte Leerstand, das heißt der Leerstand aufgrund von aktuellen oder geplanten Modernisierungs-, Umbau- und Abbrucharbeiten betrug zum Bilanzstichtag ebenfalls 60 Wohnungen, und lag somit ebenfalls bei 1,85 Prozent (Vorjahr 43 Wohnungen; 1,3 Prozent).

Die Anzahl der Wohnungswechsel war mit 329 Wohnungen bei einer Quote von 10,1 Prozent (Vorjahr 404 Wohnungswechsel, Quote 12,6 Prozent) zu verzeichnen. Eine weitere Reduzierung des marktbedingten Leerstandes und der Fluktuation wird durch verstärkte Bestandspflege und die damit verbundene stetige Qualitätsverbesserung der Wohnungen angestrebt.

Verkauf aus dem Mietwohnungsbestand

Aus dem Anlagevermögen wurden die Häuser Königgrätzer Straße 12 sowie Wörthstraße 24 veräußert. Nach Verrechnung mit den Buchwerten führ-

ten diese Veräußerungen zu einem Buchgewinn von 92,1 T€.

Bauträgermaßnahmen

In 2016 fand keine Bautätigkeit statt.

Betreuungstätigkeit

Die verwaltungsmäßige Betreuungstätigkeit erstreckte sich im Geschäftsjahr 2016 auf die Verwaltung von 14 Wohnungseigentümergeinschaften mit 135 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit, 61 Garagen und 32 Stellplätzen.

Im Übrigen wurden in Fremdverwaltung für Dritte fünf Eigentümer mit insgesamt 153 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 48 Garagen betreut. Die Umsatzerlöse (ohne Mehrwertsteuer) belaufen sich auf 74,7 T€ (Vorjahr: 83,7 T€).

Vermögens- und Finanzlage

Strukturbilanz

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Vermögen					
Anlagevermögen	105.549,5	85,3	103.393,6	86,2	2.155,9
Umlaufvermögen	17.993,1	14,6	16.493,7	13,7	1.499,4
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	141,3	0,1	154,9	0,1	-13,6
Gesamtvermögen	123.683,9	100,0	120.042,2	100,0	3.641,7
Kapital					
Eigenkapital	18.771,7	15,2	18.635,5	15,5	136,2
Rückstellungen	7.836,5	6,3	7.155,1	6,0	681,4
Verbindlichkeiten	96.932,0	78,4	94.251,6	78,5	2.680,4
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	143,7	0,1	0	0,0	143,7
Gesamtkapital	123.683,9	100,0	120.042,2	100,0	3.641,7

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 von 120.042,2 T€ um 3.641,7 T€ auf 123.683,9 T€. Das Anlagevermögen erhöhte sich von 103.393,6 T€ um 2.155,9 T€ auf 105.549,5 T€.

Die flüssigen Mittel betragen 3.379,7 T€.

Die Summe der Verbindlichkeiten einschließlich der Rückstellungen am 31.12.2016 betrug 104.768,5 T€.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2016 18.771,7 T€. Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der Sondereffekte der Herrichtung einer Zentralen Unterbringungseinrichtung geringfügig reduziert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 146,8 T€ (Vorjahr 59,9 T€) erwirtschaftet.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.234	852	382
Betreuungstätigkeit	21	12	9
Verkaufstätigkeit	-108	-129	21
Sonstiger Geschäftsbereich	<u>-135</u>	<u>179</u>	<u>-314</u>
Betriebsergebnis	1.012	914	98
Finanzergebnis	-575	-575	0
Neutrales Ergebnis	<u>-285</u>	<u>-274</u>	<u>-11</u>
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	152	65	87
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-5</u>	<u>-5</u>	<u>0</u>
Jahresüberschuss	147	60	87

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellung hat die Verlängerung des Zeitraumes für die Ermittlung des Durchschnittszinssatzes zu einer Entlastung des Jahresergebnisses in Höhe von 968 T€ geführt.

Personalwesen

Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2016 neben dem Geschäftsführer insgesamt 37 Mitarbeiter, davon 3 Auszubildende. Auch in 2017 wird das Unternehmen seinen sozialpolitischen Aufgaben durch Bereitstellung von vier Ausbildungsplätzen nachkommen.

Die Personalkosten (Kosten für die Mitarbeiter, Pensionäre und Zuweisung zu den Pensionsrückstellungen) beliefen sich im Berichtszeitraum auf 2.589,5 T€ (Vorjahr 3.140,1 T€).

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2016	2015	2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,7	1,9	2,0
Eigenkapitalrentabilität	%	0,8	0,3	0,3	0,2
Eigenkapitalquote	%	15,2	15,5	17,1	17,9
Fremdkapitalquote	%	72,8	73,5	72,1	72,0
Cashflow	T€	4.097	4.154	3.678	3.272
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ² /mtl.	4,70	4,59	4,55	4,50
Instandhaltungskosten	€/m ²	17,91	15,93	16,18	16,64
Erlösschmälerungen zur Sollmiete	%	2,7	3,8	4,0	4,7
Fluktuationsquote	%	10,1	12,6	9,6	11,7
Leerstandsquote	%	3,7	3,2	5,1	5,1



Stadttor Ost: Großflächiger Garten mit Sitz- und Spielgelegenheiten

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen könnten, sind aktuell nicht erkennbar. Wir betreiben ein Risikomanagement mit dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit und dem daraus folgenden Finanzbedarf ist die Gesellschaft finanzwirtschaftlichen Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Aktuell profitieren wir von den günstigen Zinsbedingungen. Um künftige Zinsänderungsrisiken zu diversifizieren und dadurch Klumpenrisiken zu vermeiden, betreibt die Gesellschaft ein strategisches Finanzmanagement.

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes unserer Gesellschaft ist ein Beleg dafür, dass der seit 2009 eingeschlagene Weg genau der richtige war. Dementsprechend steht die Optimierung und nachfragegerechte Weiterentwicklung zukunftsfähiger Wohnungsbestände im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir werden wie auch schon in den vergangenen Jahren weitreichende Investitionen in den Erhalt, die Modernisierung und den Neubau unserer Wohnungsbestände vornehmen. Darüber hinaus hat die im Jahr 2015 zugenommene Zuwanderung von Flüchtlingen und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnraum zu Nachfrageveränderungen auf dem Hammer Wohnungsmarkt geführt.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Darlehen handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 2 und 20 Jahren.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Ggf. wurden zur Sicherung günstiger Finanzkonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Voraussichtliche Entwicklung

Auch im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017 stellt sich die wirtschaftliche Lage unserer Gesellschaft weiterhin positiv dar. Diese entwickelt sich in die richtige, vorgegebene Richtung.

Für die Jahre 2017 bis 2021 wurden die bereits seit Jahren bestehenden Investitions- und Finanzpläne sowie die Wirtschaftspläne modifiziert und vom Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterversammlung beschlossen. Hiernach sind für das Jahr 2017 für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2,7 Mio. € vorgesehen. Der Investitions- und Finanzplan hat ein Volumen von ca. 6,9 Mio. €.

Darüber hinaus wurde der Gesellschaft die Aufgabe im Jahr 2015 übertragen, eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Asylbewerber auf dem Gelände der ehemaligen Newcastle Barracks, Alter Uentropfer Weg zu errichten bzw. wieder zu reaktivieren. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin der Liegenschaft räumt der Gesellschaft im Rahmen

des geschlossenen Mietvertrages eine grundsätzliche Ankaufsoption ein. Im Rahmen dessen wurde die Gesellschaft mit dem Neubau einer Erweiterung der bestehenden Mensa in Höhe von ca. 4,5 Mio. € beauftragt. Die Maßnahme wird außerhalb des bestehenden Investitions- und Finanzplans realisiert. Das gesamte Bauvorhaben wird mit einem festverzinslichen Darlehen über die Betriebsdauer finanziert. Sämtliche weiteren Kosten, die der Gesellschaft im Zuge der Maßnahme entstehen, sind über den Mietvertrag mit dem Land NRW gedeckt. Ein Kostenrisiko entsteht für die Gesellschaft aufgrund der Vertragsgestaltung nicht. Des Weiteren wurde die Gesellschaft durch die Stadt Hamm mit dem Umbau eines ehemaligen Unterkunftsgebäudes zu einem Übergangwohnheim beauftragt. Die Übergabe an die Stadt Hamm erfolgt im April 2017.

Auch in diesem Jahr wird die Gesellschaft durch Modernisierung und Verbesserung des eigenen Mietwohnungsbestandes ihre bisher erfolgreichen Anstrengungen fortsetzen und sich auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes einstellen, um die Herausforderungen des Marktes zukunftsorientiert zu bewältigen. Die HGB wird insbesondere auch weitere Optimierungspotenziale mit Blick auf eine Leerstandsreduzierung prüfen. Hier gilt das Augenmerk der Überplanung und dem Ersatz des Altbestandes.

Sonstiges

Gemäß § 21 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages wird darauf hingewiesen, dass die nach § 2 vorgegebene Zwecksetzung, die Schaffung von preiswertem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung, bei allen Geschäftshandlungen beachtet wurde.

In 2017 werden zunächst 11 Häuser mit 60 Wohnungen an drei Standorten abgebrochen. Die drei Standorte werden aktuell überplant. Die HGB investiert in den Neubau von rund 80 öffentlich geförderten und barrierefreien Wohnungen, um damit den stetig wachsenden Bedarf an modernen und bezahlbaren Wohnraum zu decken. Darüber hinaus wird die im Jahr 2016 begonnene Neubaumaßnahme am Pfälzerweg 4a (9 Wohnungen) 2017 fertiggestellt und an die zukünftigen Mieter übergeben.

Hamm, den 20.02.2017
Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen
Geschäftsführer der HGB

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

	Geschäftsjahr / €	€	Vorjahr / €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.672,00	4.019,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.504.465,89		97.918.128,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.525.161,53		2.666.258,34
Grundstücke ohne Bauten	250.449,96		250.449,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	697.431,09		697.431,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.200,00		126.059,00
Anlagen im Bau	288.625,89		1.677.757,97
Bauvorbereitungskosten	128.140,46	105.497.474,82	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	22.293,38		22.300,00
Sonstige Ausleihungen	23.174,92		26.293,46
Andere Finanzanlagen	4.950,00	50.418,30	4.950,00
Anlagevermögen insgesamt		105.549.565,12	103.393.647,68
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	64.788,07		64.788,07
Unfertige Leistungen	6.179.756,18		4.907.186,71
Andere Vorräte	33.984,00		32.728,00
Geleistete Anzahlungen	999.525,85	7.278.054,10	895.538,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	80.139,17		102.223,44
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		87.459,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.140.190,04		8.728.105,44
Sonstige Vermögensgegenstände	85.191,59	7.305.520,80	430.610,79
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.379.713,39		1.225.668,58
Bausparguthaben	29.848,70	3.409.562,09	19.369,93
Umlaufvermögen insgesamt		17.993.136,99	16.493.679,35
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	132.061,53		146.411,26
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.217,91	141.279,44	8.439,84
Bilanzsumme		123.683.981,55	120.042.178,13

Passivseite

	Geschäftsjahr / €	€	Vorjahr / €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	300.000,00		300.000,00
abzüglich Nennbetrag eigener Anteile	-35.000,00	265.000,00	-35.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84		2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	15.785.000,00	18.325.858,72	15.685.000,00
Gewinnvortrag		34.088,59	84.787,82
Jahresüberschuss		146.791,12	59.900,77
Eigenkapital insgesamt		18.771.738,43	18.635.547,31
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.213.415,00		6.660.002,43
Steuerrückstellungen	9.584,00		9.584,00
Sonstige Rückstellungen	613.466,00	7.836.465,00	485.510,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.126.351,26		87.360.167,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.402.480,66		921.817,00
Erhaltene Anzahlungen	5.177.377,54		4.705.642,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.886,09		343.645,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.924,17		915.640,54
Sonstige Verbindlichkeiten	11.008,40	96.932.028,12	4.620,74
davon aus Steuern: 10.578,08 € (4.466,03 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		143.750,00	0,00
Bilanzsumme		123.683.981,55	120.042.178,13



Stadttor Ost: Beleuchtete und teilweise überdachte Stellplätze für jede Mieteinheit

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr / €	€	Vorjahr / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.442.770,99		16.914.667,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		956.250,00
c) aus Betreuungstätigkeit	255.882,58		202.377,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.890.449,06	23.589.102,63	9.037.744,74
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.272.569,47	877.938,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		208.000,00	299.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.141.291,05	1.614.424,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.919.143,67		-9.027.208,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-12.445,22		-398.193,87
c) Aufwendungen für and.Lieferungen und Leistungen	-6.276.384,90	-16.207.973,79	-10.241.108,45
Rohergebnis		10.002.989,36	10.235.891,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.973.227,66		-1.939.784,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-616.240,90	-2.589.468,56	-1.200.314,58
davon für Altersversorgung:	263.263,37 € (849.275,72 €)		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.157.470,71	-3.059.104,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.484.494,66	-1.274.597,29
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB	246.136,57 € (184.602,39 €)		
Erträge aus Beteiligungen		702,00	546,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen		184,88	248,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		223.644,69	94.789,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.241.483,10	-2.203.258,53
davon aus Aufzinsungen von Rückstellungen:	265.834,00 € (269.139,00 €)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.792,00	-4.792,00
Ergebnis nach Steuern		749.811,90	649.624,02
Sonstige Steuern		-603.020,78	-589.723,25
Jahresüberschuss		146.791,12	59.900,77

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß den BilRUG-Vorschriften geändert. Die Vorjahreszahlen wurden nach den BilRUG-Vorschriften ermittelt und sind insoweit teilweise nicht wie im Vorjahr ausgewiesen.

Gemäß den BilRUG-Vorschriften wurden in den folgenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung die Vorjahresbeträge angepasst:

	Vorjahresausweis alt	Veränderung	Vorjahresausweis neu
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.963.941,18 €	+ 73.803,56 €	9.037.744,74 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.688.228,42 €	- 73.803,56 €	1.614.424,86 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.089.994,90 €	+ 184.602,39 €	1.274.597,29 €
Außerordentliche Aufwendungen	184.602,39 €	- 184.602,39 €	entfällt
	Saldo	0	

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen.

Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Kosten für eigene, technische und kaufmännische Leistungen zusammen. Fremdmittelzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren (= 2 %) bemessen. Abschreibungen der Modernisierungen werden ebenfalls mit

einem Abschreibungssatz von 2 % vorgenommen; bei dem vor 20 Jahren erworbenen Erbbaugrundstück nach der Restnutzungsdauer des Erbbaurechts. Gewerbliche Bauten werden mit einem Satz von 4 % abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Nennwerten bilanziert.

Die Grundstücke ohne Bauten sowie die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Dem allgemeinen Ausfallrisiko wird durch eine pauschale Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung Rechnung getragen. Die Wertberichtigung ist im Saldo mit € 65.000,00 dotiert.

Die Wertberichtigung auf sonstige Vermögensgegenstände beträgt € 208.743,63. Für angefallene Geldbeschaffungskosten wurde vom Wahlrecht zur Aktivierung Gebrauch gemacht. Die planmäßige Abschreibung wurde auf die Dauer der Zinsfestschreibung vorgenommen.

Es bestehen Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bei den nachfolgend aufgeführten Bilanzpositionen.

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	■	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	■	
Grundstücke ohne Bauten (AV)	■	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	■	
Anlagen im Bau	■	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	■	
Rückstellungen für Pensionen	■	
Rückstellungen für Steuern	■	
Sonstige Rückstellungen	■	

Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt im Hinblick auf das bestehende Wahlrecht zur Aktivierung nicht.

Zum 01.01.2010 ist ein versicherungsmathematisches Gutachten betreffend Rückstellungen gem. BilMoG für Versorgungsverbindlichkeiten zum 31.12.2009 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,25 % p.a. und eines 1,5 %igen Gehaltstrendes p.a. sowie eines 1,5 %igen Rententrendes p.a. erstellt worden. Die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck fanden Verwendung. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der Vorschriften zum 01.01.2010 und der Gegenüberstellung des Verpflichtungsumfanges nach bisher geltendem Recht ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 923.012,00. Der Ausgleich erfolgte in diesem Jahr durch die restliche Zuweisung von € 246.136,57 in die Rückstellung. Abweichend vom Vorjahr wurde dieser Zuführungsbetrag des

Geschäftsjahres 2016 bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen als Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB erfasst.

Die Pensionsrückstellung per 31.12.2016 ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,01 % p.a. (Vorjahr 3,89 %) und eines 1,5 %igen Gehaltstrendes p.a. sowie eines 1,5 %igen Rententrendes p.a. gebildet worden. Hierbei ist eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen worden. Der Zinssatz für den Unterschiedsbetrag nach § 253 (6) HGB beträgt 3,24 %. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt die (Soll-) Rückstellung zum 31.12.2016 € 8.181.872,00.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB somit € 968.457,00. Es wird auf die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck diesbezüglich verwiesen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach den gesetzlichen Vorschriften gebildet und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet.

Die Jubiläumsrückstellung ist ebenfalls nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,24 % (Vorjahr 3,89 %) und einer 1,5%igen Gehaltsdynamik p.a. gebildet worden.

Aufwendungsdarlehen wurden passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptgesellschafter Stadt Hamm und dem verbundenen Unternehmen Stadtwerke Hamm sind jeweils gesondert angegeben.

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene EDV-Programme	1.672,00



Stadttor Ost: Einblick in den Garten



Stadttor Ost: Seitenansicht der weißen Fassade mit Holzelementen

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** setzen sich wie folgt zusammen:

	Häuser	Wohnungen	Garagen / Stellplätze	Sonstige Einheiten	Buchwerte €
Vor dem 20.06.1948 erstellte Altbauten	104	401	9	2	15.986.781,90
Nach dem 20.06.1948 erstellte Neubauten	541	2.860	870	33	85.517.683,99
	645	3.261	879	35	101.504.465,89

	€	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		
Bauhof Alleestraße mit 2 Garagen	5.113,91	
KiTa Jakobsbrunnen, Sensburger Straße 8	1.384.002,06	
Verwaltungsgebäude Widumstr. 33 mit 16 Stellplätzen in der Tiefgarage	1.136.045,56	2.525.161,53
Grundstücke ohne Bauten		250.449,96
4 verschiedene Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 42.960 m ² und 893 m ² Wegeparzellen.		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		697.431,09
Das Grundstück Marker Allee (€ 611.163,06) in der Größe von 14.719 m ² ist mit einem Altenzentrum des DRK - Senioren - Stift Mark GmbH bebaut. Auf dem Grundstück in Hamm-Berge (€ 86.268,03) in der Größe von 5.141 m ² wurde ein Kindergarten der Evangelischen Kirchengemeinde Berge errichtet.		
Betriebs- und Geschäftsausstattung		103.200,00
Anlagen im Bau		
9 Mietwohnungen Pfälzer Weg 4 a		288.625,89
Bauvorbereitungskosten		
Planungskosten für 24 Mietwohnungen Bockumer Weg		128.140,46
Beteiligungen:		
■ DZ Bank AG, Frankfurt		7.793,38
■ EBZ Service GmbH, Bochum		14.500,00
Sonstige Ausleihungen:		
Sechs unverzinsliche Arbeitgeberwohnungsbaudarlehen		23.174,92
Andere Finanzanlagen:		
■ Volksbank Hamm Zweigniederlassung der Dortmunder Volksbank e.G. (20 Anteile; Haftsumme € 3.200,00)		3.200,00
■ Münchener Hypothekenbank e.G. (25 Anteile; Haftsumme € 6.391,25)		1.750,00

Umlaufvermögen

	€	€
Der Bilanzwert für die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens beträgt		64.788,07
Das ausgewiesene Vorratsgelände umfasst eine Grundstücksfläche von 12.997 m ² . Aufgeführt werden 1.054 m ² Bauland und 11.943 m ² Bauerwartungsland.		
Unter unfertige Leistungen werden mit € 4.443.075,95 noch nicht abgerechnete Betriebskosten gezeigt. An Wertberichtigungen wurden € 137.643,50 abgesetzt. Der Posten beinhaltet € 1.412.448,14 Baukostenvorlagen für das ZUE-Projekt Stadt Hamm, ferner € 324.232,09 für das ZUE-Projekt Land NRW.		6.179.756,18
Andere Vorräte beinhalten die Heizölbestände.		33.984,00
Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von weisen die Vorauszahlungen an die Stadtwerke Hamm für Wasser-, Strom- und Gaslieferungen aus.		999.525,85
Forderungen aus Vermietung davon längerfristig Vorjahr An Wertberichtigungen wurden € 65.000,00 abgesetzt. Forderungen an die Stadt Hamm in Höhe von € 0,00. Vorjahr	33.818,14 (36.764,24) (12.557,15)	80.139,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen davon längerfristig Vorjahr Ausgewiesen ist die Forderung an das Land NRW wegen der Errichtungskosten der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE).	6.783.209,86 (8.380.480,35)	7.140.190,04
Sonstige Vermögensgegenstände davon längerfristig Vorjahr Ausgewiesen sind im Wesentlichen Forderungen aus der Abrechnung von Versicherungsschäden und Steuern. Der Posten enthält € 1.630,04 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 17.372,28).	0,00 (0,00)	85.191,59
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.379.713,39	
Bausparguthaben	29.848,70	3.409.562,09
Rechnungsabgrenzung: für Geldbeschaffungskosten sowie u.a. für Portokosten, Versicherungen und KFZ-Steuern		132.061,53 9.217,91

Passiva

	€	€
Gezeichnetes Kapital	300.000,00	
Eigene Anteile	-35.000,00	265.000,00

Gewinnrücklagen

	Bestand in € 01.01.2016	Einstellung	Bestand in € 31.12.2016
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84		2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	15.685.000,00	100.000,00	15.785.000,00

		€
Gewinnvortrag		34.088,59
Jahresüberschuss		146.791,12
		180.879,71
Die Geschäftsführung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Dividendenausschüttung		-10.600,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-100.000,00
Vortrag auf neue Rechnung		70.279,71
Pensionsrückstellungen		7.213.415,00
Für 16 Versorgungsfälle wurden im Wirtschaftsjahr € 220.455,37 entnommen.		
Steuerrückstellungen		9.584,00
Sonstige Rückstellungen		
	für Prüfungskosten	35.000,00
	für interne Jahresabschlusskosten	5.000,00
	für Baukosten	2.000,00
	für unterlassene Instandhaltung	450.000,00
	für Mitarbeiterjubiläen	40.466,00
	für nicht genommenen Urlaub	16.000,00
	für Prozesskosten	50.000,00
	für noch anfallende Erschließungskosten	15.000,00
		613.466,00

	€	€
1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		89.126.351,26
2) und gegenüber anderen Kreditgebern		1.402.480,66
Zugänge zu 1) und 2)		
Neubaumaßnahme	5.267.000,00	
Modernisierungsmaßnahme	217.000,00	
Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE); Zwischenfinanzierung	4.544.370,83	
Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE); Projekt Stadt Hamm	500.000,00	
Gesamt	10.528.370,83	
planmäßige Tilgungen	2.417.202,45	
Sondertilgungen und Tilgungsnachlass	1.325.387,56	
Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE); Tilgung Zwischenfinanzierung	4.544.370,83	
Gesamt	8.286.960,84	

In den ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind Darlehen der Stadt Hamm in Höhe von **€ 712.799,68** enthalten (Vorjahr € 215.458,39).

Von den Verbindlichkeiten zu 1 und 2 sind **€ 1.957.419,70** (Vorjahr € 2.012.832,19) durch Bürgschaften der Stadt Hamm abgesichert. Die im letzten Jahr aufgenommenen Darlehen für die ZUE valutieren am 31.12.2016 mit € 9.392.697,75. Die Sicherstellung dieser Finanzierungsmittel

erfolgte durch die Abtretung der Ansprüche aus der Vermietung der Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge gegen das Land NRW. Die übrigen Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

	€
Erhaltene Anzahlungen Der Betrag enthält Anzahlungen von € 176.286,50 von der Stadt Hamm für die Betriebskostenabrechnung der Notunterkünfte (Vorjahr € 59.202,00).	5.177.377,54
Die Verbindlichkeiten aus Vermietung betragen Davon € 39.070,50 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 0,00).	402.886,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Es sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen. Im Posten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Hamm (€ 9.846,10; Vorjahr € 11.931,53) und gegenüber den Stadtwerken Hamm (€ 10.080,57; Vorjahr € 78.232,79) enthalten.	811.924,17
Sonstige Verbindlichkeiten Davon € 81,98 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 0,00).	11.008,40
Rechnungsabgrenzungsposten	143.750,00



Stadttor Ost: Terrassen, die zum Entspannen einladen

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten Wohnungen	11.736.931,82	
./.. Erlösschmälerungen und Minderungen	-312.878,71	11.424.053,11
Sollmieten gewerbliche Einheiten und Garagen	637.109,72	
./.. Erlösschmälerungen	-23.755,40	613.354,32
Umlagen und Gebühren	5.543.820,91	
./.. Erlösschmälerungen	-166.983,07	5.376.837,84
Umlageausfallwagnis		28.525,72
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit		255.882,58
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.890.449,06
Bestandserhöhungen durch		
Saldo aus Bauleistungen für die ZUE	459.512,96	
Saldo aus Betriebskosten	813.056,51	1.272.569,47
Andere aktivierte Eigenleistungen		208.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		
Bergbauentschädigungen	577.349,71	
Versicherungsentschädigungen/ Mietererstattungen	441.417,80	
Erträge aus Anlageverkäufen	92.138,81	
Erträge aus früheren Jahren	19.144,81	
Andere ordentliche Erträge	7.266,11	
Ausbuchung von Guthaben	2.956,48	
Auflösung von Rückstellungen	764,33	
Mahngebühren	253,00	1.141.291,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	-5.826.020,64	
Instandhaltungskosten	-4.012.439,98	
Erbbauzinsen	-21.607,28	
Miet- und Räumungsklagen	-8.570,10	
Vertriebskosten und sonstige Kosten	-50.505,67	-9.919.143,67
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		-12.445,22
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-6.276.384,90
Rohergebnis		10.002.989,36



	€	€
Personalaufwand		
Gehälter	-1.973.227,66	
Altersversorgung	-263.263,37	
Sozialabgaben	-352.977,53	-2.589.468,56
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Auf den Grundbesitz wurden abgeschrieben	-2.961.024,98	
Verwaltungsgebäude und Kindertagesstätte	-149.369,67	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-44.170,06	
Immaterielle Vermögensgegenstände	-2.906,00	-3.157.470,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abschreibungen auf Mietforderungen des Betriebes	-79.800,11	
des Unternehmens	-401.244,76	
Geldbeschaffungsnebenkosten	-402.467,42	
Abbruchkosten	-38.163,39	
Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB	-42.568,00	
Aufwendungen auf Forderungen aus dem UV	-246.136,57	
Aufwendungen für frühere Jahre	-215.309,45	
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	-4.578,52	
Sonstige Aufwendungen	-3.267,92	
	-50.958,52	-1.484.494,66
Erträge aus Beteiligungen		702,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen		184,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		223.644,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
für Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	-1.933.180,69	
aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	-264.468,00	
aus der Aufzinsung von Jubiläumsrückstellungen	-1.366,00	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	-31.153,73	
Ausgleichszahlungen	-3.281,00	
Bürgschaftsgebühren	-3.281,00	
Sonstige Aufwendungen	-8,50	
		-2.241.483,10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.792,00
Ergebnis nach Steuern		749.811,90
Sonstige Steuern		
Grundsteuer Miethäuser	-597.919,83	
Grundsteuer unbebaute Grundstücke	-3.186,95	
KFZ-Steuer	-768,25	
Umsatzsteuer	-1.145,75	
		-603.020,78
Jahresüberschuss		146.791,12

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	278.123,48	559,00	-13.780,20			264.902,28
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.199.121,63	493.600,62	-35.351,44	6.056.427,09		167.713.797,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.725.841,45	8.272,86				4.734.114,31
3. Grundstücke ohne Bauten	250.449,96					250.449,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	697.431,09					697.431,09
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	843.554,59	22.988,10	-24.390,81			842.151,88
6. Anlagen im Bau	1.677.757,97	4.667.295,01	0,00	-6.056.427,09		288.625,89
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	128.140,46				128.140,46
	169.394.156,69	5.320.297,05	-59.742,25	0,00	0,00	174.654.711,49
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	22.300,00		-6,62			22.293,38
2. Sonstige Ausleihungen	26.293,46		-3.118,54			23.174,92
3. Andere Finanzanlagen	4.950,00					4.950,00
	53.543,46	0,00	-3.125,16	0,00	0,00	50.418,30
	169.725.823,63	5.320.856,05	-76.647,61	0,00	0,00	174.970.032,07

Abschreibungen					Buchwerte		
Abschreibungen 01.01.2016 (kumulierte) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Zugängen €	Änderung der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Abgängen €	Änderung der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen 31.12.2016 (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2015 €
274.104,48	2.906,00		-13.780,20		263.230,28	1.672,00	4.019,00
63.280.992,77	2.961.024,98		-32.685,74		66.209.332,01	101.504.465,89	97.918.128,86
2.059.583,11	149.369,67				2.208.952,78	2.525.161,53	2.666.258,34
0,00					0,00	250.449,96	250.449,96
0,00					0,00	697.431,09	697.431,09
717.495,59	44.170,06		-22.713,77		738.951,88	103.200,00	126.059,00
0,00					0,00	288.625,89	1.677.757,97
0,00					0,00	128.140,46	0,00
66.058.071,47	3.154.564,71	0,00	-55.399,51	0,00	69.157.236,67	105.497.474,82	103.336.085,22
0,00					0,00	22.293,38	22.300,00
0,00					0,00	23.174,92	26.293,46
0,00					0,00	4.950,00	4.950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.418,30	53.543,46
66.332.175,95	3.157.470,71	0,00	-69.179,71	0,00	69.420.466,95	105.549.565,12	103.393.647,68



Stadttor Ost: Spielplatz

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2016

	Insgesamt €	Davon unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Davon über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.126.351,26	2.390.024,02	10.278.996,57	76.457.330,67	89.126.351,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.402.480,66	519.823,47	84.485,81	798.171,38	1.402.480,66
Erhaltene Anzahlungen	5.177.377,54	5.177.377,54			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.886,09	402.886,09			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.924,17	811.924,17			
Sonstige Verbindlichkeiten	11.008,40	11.008,40			
Gesamtbetrag	96.932.028,12	9.313.043,69	10.363.482,38	77.255.502,05	90.528.831,92

Verbindlichkeiten 2015

	Insgesamt €	Davon unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Davon über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.360.167,75	2.406.752,69	10.258.865,51	74.694.549,55	87.360.167,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	921.817,00	19.336,37	82.375,67	820.104,96	921.817,00
Erhaltene Anzahlungen	4.705.642,80	4.705.642,80			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	343.645,56	343.645,56			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	915.640,54	915.640,54			
Sonstige Verbindlichkeiten	4.620,74	4.620,74			
Gesamtbetrag	94.251.534,39	8.395.638,70	10.341.241,18	75.514.654,51	88.281.984,75

E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	€
Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (Vorjahr € 475.000,00).	0,00
Für die im Bau befindlichen Objekte des Anlage- und Umlaufvermögens werden noch Kosten in Höhe von € 1.200.000,00 anfallen. Finanzierungsmittel hierfür in Höhe von € 960.000,00 stehen noch aus.	

Das Treuhandvermögen (Mietkautionen) betrug am 31. Dezember 2016 € 1.907.047,05 (Vorjahr € 1.837.791,80). In entsprechender Höhe bestehen Treuhandverbindlichkeiten gegenüber den Mietern.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar belief sich auf € 37.418,50. Davon entfielen € 28.682,50 auf Abschlussprüfungsleistungen und € 8.736,00 auf Steuerberatungsleistungen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr neben dem Geschäftsführer durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	2	1
Technische Mitarbeiter	8		
Regiebetrieb	4		
Hauswarte		1	13
Gesamt	31	3	14
Auszubildende	3		

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr € 152.974,70. Der geldwerte Vorteil aus der Nutzung eines Dienstwagens belief sich auf € 8.037,12. An Unfallversicherungsbeitrag für den Geschäftsführer wurden € 288,36 gezahlt.

Die Gesamtbezüge des früheren Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr € 43.488,12.

Für das frühere Mitglied der Geschäftsführung besteht eine Rückstellung für laufende Pensionen in Höhe von € 597.708,00.

Als Geschäftsführer ist bestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen

Die Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf € 28.175,00.

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

	€
Ratsherr Dennis Kocker (Rechtsanwalt) (Vorsitzender) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	5.750,00 €
Ratsherr Oskar Burkert (Dipl.-Ing.), MdL (stellvertretender Vorsitzender) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €
Bürgermeisterin Monika Simshäuser (Lehrerin) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.875,00 €
Stadtbaurätin Rita Schulze-Böing Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.875,00 €
Ratsherr Karsten Weymann (Dipl.Sozialarbeiter) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.875,00 €
Ratsfrau Birgit Borgmann (Heilpraktikerin) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.875,00 €
Ratsherr Jörg Holsträter (Sozialversicherungsfachangestellter i. R.) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.875,00 €
Ratsherr Dr. Georg Scholz (Arzt) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.530,00 €
Wilfried Born Leiter des Kundencenters Hamm der Vivawest Wohnen GmbH Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2016 nicht eingetreten.

Hamm, den 20.02.2017

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen

(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamm, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, 24. März 2017

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer



Stadtor Ost: Straßenansicht

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die Tätigkeit der Geschäftsführung überwacht und sich durch laufende Unterrichtung über die Entwicklung und Lage der Gesellschaft informieren lassen.

In sieben Aufsichtsratssitzungen wurden nach Gesetz und Satzung erforderliche Beschlüsse gefasst.

Die Auftragsvergaben erfolgten entsprechend ihres Umfangs mit Zustimmung durch den Vergabeausschuss.

Der aufgestellte Jahresabschluss 2016 nebst Anhang und Lagebericht ist durch den VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf, geprüft und wird nach

der heutigen Schlussbesprechung mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen werden, nach dem sich aus dem erteilten Bericht des Wirtschaftsprüfers keine Beanstandungen ergeben haben.

Nach gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2016 gebilligt und den Lagebericht des Geschäftsführers zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat tritt dem Vorschlag des Geschäftsführers bei und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn von 180.879,71 € wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn	180.879,71 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das gezeichnete Kapital (ohne eigene Anteile)	10.600,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	100.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	70.279,71 €

Weiter wird der Antrag gestellt, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Hamm, 26. Juni 2017
Dennis Kocker (Rechtsanwalt)
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Dennis Kocker
(Rechtsanwalt),
Vorsitzender des
Aufsichtsrates

Impressum

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Widumstraße 33, 59065 Hamm

Telefon 02381 / 9338-0

Telefax 02381 / 9338-357

E-Mail hgb@hgb-hamm.de

www.hgb-hamm.de

Herausgeber

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen, Geschäftsführer

Konzept, Layout & Satz: KMB Media Werbeagentur UG, Hamm

Fotonachweise

KMB Media Werbeagentur

