Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Wirtschaftliche Berichterstattung

HGB 2007 – 2016

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Geschäftsführers	4
Unternehmensstrategie	5
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	6
Mieterlöse	8
Leerstand & Erlösschmälerung	9
Instandhaltung	10
Jahresabschlusskennzahlen	11
Neubauintensität	12
Soziale Verantwortung / HGB im Wandel	13
Ausblick	14

Vorwort des Geschäftsführers

Dipl.-Ing.
Thomas Jörrißen
Geschäftsführer

Liebe Leserinnen und Leser,

die vergangenen zehn Jahre waren eine spannende und richtungsweisende Zeit. Die Zeit war geprägt von grundsätzlichen strategischen Entscheidungen, der Definition neuer Ziele aber auch der Fortführung und Weiterentwicklung der bewährten und langen Geschichte des Unternehmens.

In unserer wirtschaftlichen Berichterstattung 2007 – 2016 erfahren Sie auf einen Blick, wie sich unsere Investitionen und Projekte auf die wesentlichen Kennzahlen der Hammer Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH ausgewirkt haben.

Der Fokus unseres Handelns bleibt dabei unser nachhaltiges Geschäftsmodell – die Orientierung an langfristigen Maßstäben in sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht sowie ein ganzheitlicher strategischer Ansatz in all unseren Entscheidungen. Demografischer Wandel, Unterbringung von Asylbewerbern sowie städtebauliche und sozialpolitische Herausforderungen sind Themen, die uns bewegen und zu deren Lösung wir beitragen wollen.

Für den Erfolg der HGB – stehen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrer Kompetenz, ihrem Wissen und ihrem Engagement.

Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst! Sie können auf uns bauen!

Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen
HGB-Geschäftsführer

Unternehmensstrategie

100 JAHRE 1917 2017

HGB

Ökonomie

- Investitionen in den Wohnungsbestand nach optimierten Kriterien
- Sicherung des positiven Cashflows
- Prüfung von Investitionsmöglichkeiten zum Ankauf und/oder Neubau von Wohnungen, um somit die Kosten- / Erlössituation des Unternehmens zu verbessern

Soziales

- Angebot von Wohnraum mit einer sozialverträglichen Miete
- Stabilisierung des Leerstandes
- Konsequentes Betriebskostenmanagement

Mitarbeiter

- Zufriedene und motivierte Mitarbeiter
- Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit
- Sicherung des Fachkräftebedarfs

Umwelt- und Klimaschutz

- Reduzierung des CO_2-Ausstoßes im Wohnungsbestand durch Mitwirkung im Klimastab und Arbeitskreis »european energy award« der Stadt Hamm
- Identifikation weiterer Möglichkeiten zur ökologischen Verbesserung des Geschäftsbetriebs

» Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen «

» Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen « der letzten 10 Jahre

	in	2016	2015	2014	2013
Sollmieten	T€	12.374	11.943	11.705	11.531
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,61	4,50	4,45	4,35
Instandhaltungskosten	T€	4.010	3.526	3.543	3.677
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	337	449	473	537
Mieterwechsel	Anzahl	329	404	305	375
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	120	103	162	164
Leerstandsquote	%	3,7	3,2	5,1	5,1

In Relation zur Jahressollmiete					
Instandhaltungskosten	%	32,4	29,5	30,3	31,9
Erlösschmälerungen	%	2,7	3,8	4,0	4,7

2007

Vollmodernisierungen
Goethestr. 26 – 40
Schillerstr. 11 – 17

Neubauten
Sensburger Str. 2 – 6 (Garagen)

2012	2011	2010	2009	2008	2007
11.363	11.077	10.748	10.615	10.430	10.336
4,22	4,16	4,03	3,90	3,85	3,80
3.172	3.101	3.024	3.773	3.566	3.398
612	569	536	810	838	781
335	412	368	514	401	421
254	205	201	225	307	265
7,8	6,3	6,2	6,9	9,3	8,1
27,9	28,0	28,1	35,5	34,2	32,9
5,4	5,1	5,0	7,6	8,0	7,6

2008

Vollmodernisierungen
Posener Str. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11
Schleswigstr. 43, 44, 45, 46
Goethestr. 34

Neubauten
Klopstockstr. 4
Alleestr. 32, 34, 36
Grünstr. 77

Mieterlöse

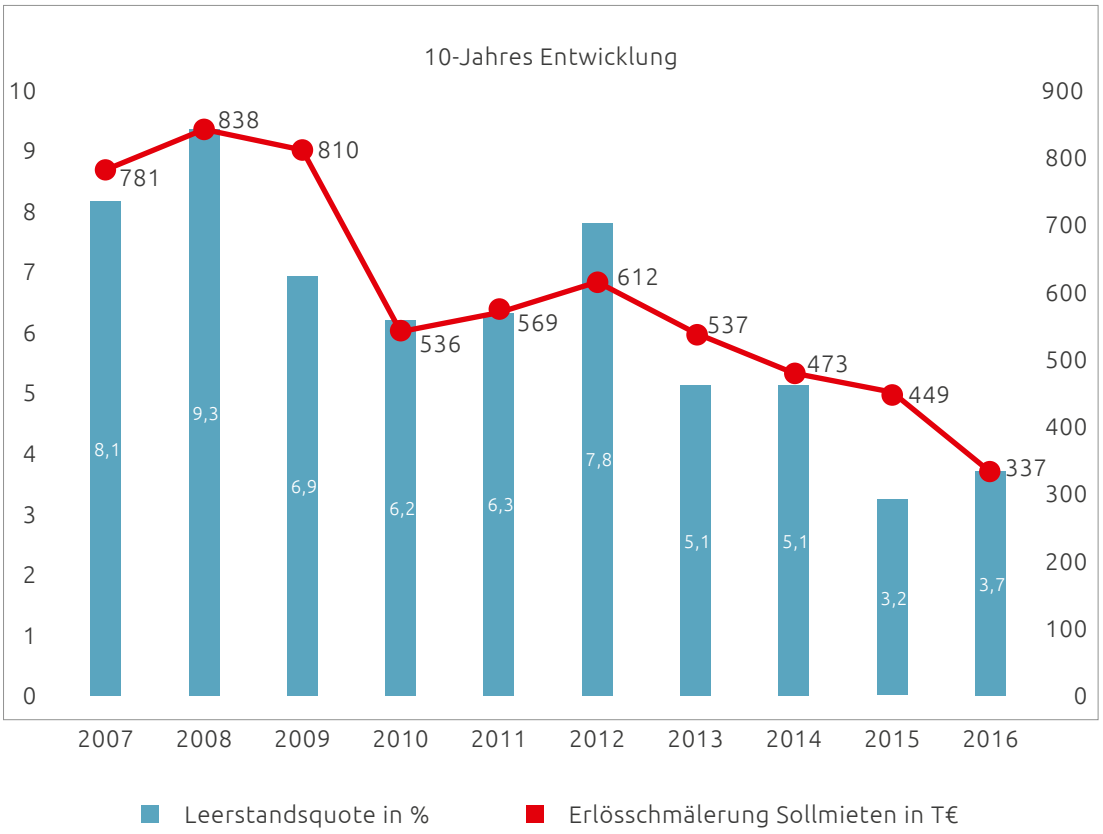
Steigerung der Mieterlöse um rund 20 %, weil zusätzliche Mieterhöhungspotenziale genutzt werden konnten!

2009

Vollmodernisierungen
Veilchenstr. 14
Posenerstr. 3, 5, 7, 9, 11

Leerstand & Erlösschmälerung

Durch die erfreuliche Leerstandsentwicklung (2008 = 9,3 % / 2016 = 3,7 % / Reduzierung um rund 60 %) sind auch die Erlösschmälerungen (Reduzierung um rund 57 %) deutlich geringer ausgefallen!



2010

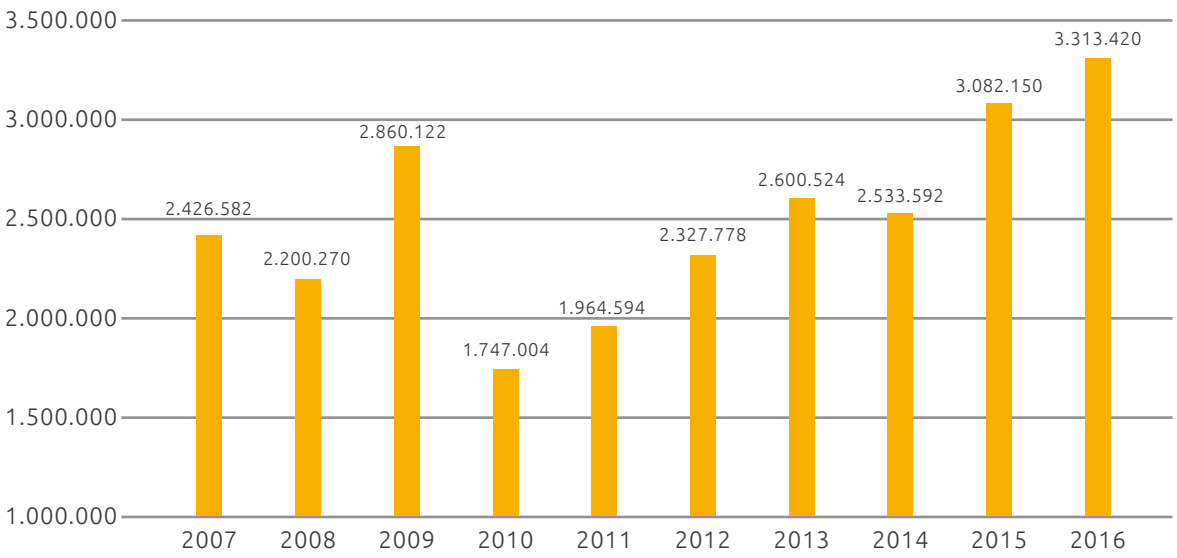
Vollmodernisierungen
Josef-Wiefels-Str. 2a
Schumannstr. 8
Johann-Sebastian-Bach-Str. 13

Neubauten
Friedrich-Gruß-Weg 9, 11
Insterburger Str. 35 – 45

Instandhaltung

Qualität hat Ihren Preis – Investitionen in die Instandhaltung!
Durch erreichte Ergebnisverbesserungen war es jährlich möglich, zusätzliche Mittel für die Instandhaltung bereitzustellen, ohne die Ergebnisziele zu gefährden!

10-Jahres Entwicklung



2011

Vollmodernisierungen
Goethestr. 42 – 52

Neubauten
Klopstockstr. 12 – 18
Herrmann-Pünder-Str. 15, 17

Wir lassen Zahlen sprechen

» Jahresabschlusskennzahlen « der letzten 10 Jahre

	Bilanzsumme	Sachanlage-vermögen	Investitionen in Sachanlagen	Durchschnittlicher Buchwert der bebau-ten Grundstücke
in	T€	T€	T€	€/qm
2016	123.684	105.498	5.320	461,48
2015	120.042	103.336	5.814	451,12
2014	108.432	100.578	7.686	429,93
2013	103.613	95.960	3.416	420,86
2012	103.387	95.854	4.225	420,05
2011	103.800	94.460	7.184	405,86
2010	99.108	90.027	4.730	391,23
2009	102.584	88.073	3.346	382,70
2008	102.072	87.364	5.540	377,63
2007	100.848	84.356	2.852	364,15

2012

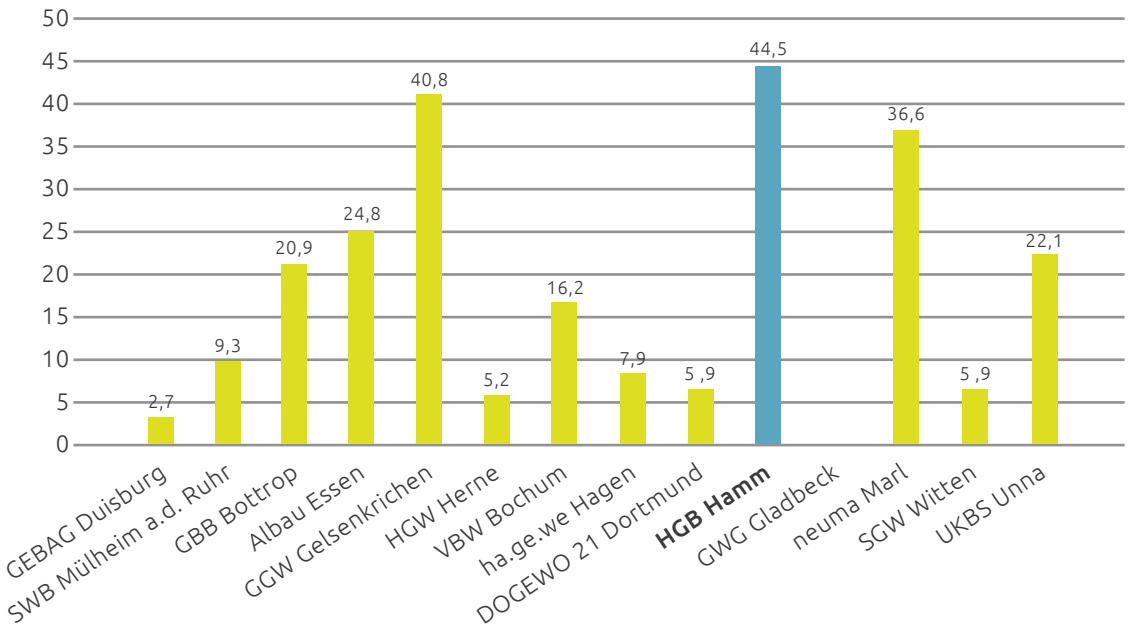
Vollmodernisierungen
Goethestr. 54 / Alleestr. 63, 65
Borbergstr. 5 – 9 / Feidikstr. 12
Weißenburger Str. 32 – 36

Neubauten
Pommernschleife 23

Neubauintensität

Die Nummer eins im Revier sind WIR!
Gesamtzahl neugebauter Wohnungen der WIR-Unternehmen pro 1.000 Bestandswohnungen 2011 bis 2016. Profitables Wachstum durch umfangreiche Investitionen in den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen.

Alle WIR-Unternehmen sind dem Leitbild einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft verpflichtet. Das äußert sich z.B. darin, dass die Unternehmen sich zu „ihren" Quartieren bekennen und aktiv Stadt- und Quartiersentwicklung vorantreiben.



Aus »Studie Neues Wohnen im Revier« S. 22

2014

Neubauten
Culmer Weg 1, 3
Elbinger Str. 2 – 14
Sensburger Str. 8 (KiTa)

Soziale Verantwortung / HGB im Wandel

Demografischer Wandel, Unterbringung von Asylbewerbern sowie städtebauliche und sozialpolitische Herausforderungen sind Themen, die uns bewegen und zu deren Lösung wir beitragen wollen.

Wir unterstützen nicht nur viele Vereine, Projekte und Veranstaltungen im gesamten Stadtgebiet und sind damit einer der Förderer von Kultur und Sport in Hamm, sondern wir sind uns auch der Verantwortung als kommunales Unternehmen bewusst und engagieren uns in vielen weiteren Bereichen.

Hier möchten wir insbesondere unsere Unterstützung bei der Unterbringung von Asylbewerbern und der Reaktivierung der Newcastle Barracks als zentrale Unterbringungseinrichtung erwähnen. Als verlässlicher Partner der Stadt Hamm haben wir für über 1.000 Flüchtlinge Wohnraum geschaffen.

Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst! Sie können auf uns bauen!

Zentrale Unterbringungseinrichtung am Alten Uentroper Weg

2015

Neubauten
Goethestr. 49 – 61 / Alleestr. 59
Thorner Str. 19 – 37

Ausblick

Auch in diesem und den folgenden Jahren werden wir zur weiteren Verbesserung unseres Portfolios die bisherigen erfolgreichen Anstrengungen fortsetzen und somit die Optimierung und nachfragegerechte Weiterentwicklung zukunftsfähiger Wohnungsbestände weiter forcieren.

Unsere Zielsetzung ist es die Barrieren in unseren Quartieren und Wohnungen zu reduzieren und damit unsere Wohnungsbestände auf den sich wandelnden Anspruch unter demografischen Gesichtspunkten vorzubereiten.

In Planung befindliche Maßnahmen ...

Wilhelmstraße | 11 Wohnungen

2016

Neubauten
Lippestr. 5, 7 / Jägerallee 56

Lippestr. II BA | 30 Wohnungen

Peter-Röttgen-Platz | 22 Wohnungen

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