



Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

## Geschäftsbericht 2017



*Nordstern: Balkone und im Erdgeschoss bodenhohe Fenster für einen schönen Ausblick*

*Titelseite: Nordstern (Fassade)*

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort des Geschäftsführers</b>	05
<b>Unternehmensdarstellung</b>	06
<b>Die Organe der HGB Hamm</b>	07
<b>Lagebericht</b>	08
Gesamtwirtschaftliche Lage	08
Der Mietwohnungsmarkt 2017 in Hamm	10
Wohnungsbestand	10
Modernisierungs- und Neubautätigkeit	12
Immobilienankäufe	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	19
Sonstiges	19
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2017</b>	20
Aktivseite	20
Passivseite	21
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	23
<b>Anhang</b>	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
Verbindlichkeitenspiegel	39
E. Sonstige Angaben	40
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	42
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	44



*Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen, Geschäftsführer*

# Vorwort des Geschäftsführers

## Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

hinter uns liegt ein außergewöhnliches Geschäftsjahr. Am 17.12.2017 konnten wir das 100-jährige Jubiläum der HGB feiern. Nun beginnt eine neue Zeitrechnung für uns: Im 101. Jahr unserer Firmengeschichte brechen wir auf in eine neue Ära des Wohnens. Eine kundenorientierte und unternehmerische Arbeits- und Denkweise ist die Grundlage für alles was wir tun. Für unsere Mieter erhalten und schaffen wir neuen Wohnraum, der gänzlich auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

2017 haben wir nicht nur unser Firmenjubiläum feiern können, auch unser Kerngeschäft haben wir erfolgreich vorangetrieben. So konnte der Neubau Pfälzerweg 4a planmäßig fertiggestellt werden und der Erstbezug der Wohnungen im Dezember erfolgen. Darüber hinaus lief auch das Neubauprojekt Bockumer Weg 219 erfolgreich weiter. Die Fertigstellung erfolgte mit Erstbezug zum 01.07.2018.

Des Weiteren hat die HGB die Wilhelmstr. 172 und 176 erworben. Dort wurde zum Ende des Geschäftsjahres mit den ersten Abrissmaßnahmen begonnen.

Auch in der Lippestr. 2 – 12 ist im Dezember 2017 mit den Rückbauarbeiten begonnen worden, so dass im Januar 2018 die ersten Abrissbagger anrollen konnten.

Hier entsteht der 2. Bauabschnitt des Stadttors Ost mit 41 öffentlich geförderten Wohnungen. Der Erstbezug ist frühestens für den Herbst 2019 geplant.

Auch im Jahr 2018 wird die HGB den Wohnwert ihrer Immobilien stetig steigern und sich mit sozialer, ökonomischer und ökologischer Verantwortung neuen Projekten zuwenden.

Aktuell wurde mit der Modernisierung der Alten Soester Str. 16/18 begonnen. Zusätzlich zu den 10 vorhandenen Wohnungen werden 2 neue Wohnungen entstehen. Diese werden eine Wohnungsgröße zwischen 36 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> aufweisen und sind dementsprechend für 1- bis 3-Personenhaushalte geeignet. Nach der Modernisierung wird der KfW 85-Energie-Standard erreicht. Die Wohnungen bleiben freifinanziert.

Auch mit unserer aktuellen Neubautätigkeit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung.

Für die tatkräftige Unterstützung bedanke ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HGB. Zu jeder Zeit hat sich die Belegschaft mit den Zielen des Unternehmens identifiziert und diese erfolgreich verfolgt. Außerdem bedanke ich mich bei den Vertretern des Aufsichtsrates und unseren Gesellschaftern für die kritisch-konstruktive Zusammenarbeit. Weiterhin gilt mein Dank auch unseren Partnern des Handwerks für die erstklassige Arbeit und natürlich auch unseren Mietrinnen und Mietern, die uns teilweise schon über Jahrzehnte hinweg die Treue halten.

Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist unser Ziel auch weiterhin, unseren Mietern gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu bieten. Dass dieser Weg der richtige ist und von den Mietern positiv bewertet wird, spiegeln die nachfolgenden Zahlen wieder.

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 2016** Die Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2016 erfolgte am 25.09.2017. Nach Ausschüttung einer Dividende von 10.600,00 Euro und Einstellung von 100.000,00 Euro in andere Gewinnrücklagen erfolgte ein Gewinnvortrag auf neue Rechnung in Höhe von 70.279,71 Euro.

## 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 %
--------------------------------	------------	--------

<b>Stammkapital</b>	<b>300.000,00 €</b>	<b>100,00 %</b>
---------------------	---------------------	-----------------

# 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)

## Geschäftsleitung

**Geschäftsführer:**

- Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen



*Nordstern: Aussicht Wohnungsflure, die mit Licht durchflutet werden*

# Lagebericht 2017

## 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 Jahrestatistik 2017/18 wie folgt:

Die Weltwirtschaft befindet sich 2017 weiter im Aufschwung. Seit Ende des Jahres 2016 entwickeln sich die Investitionen sowie der Handel wieder dynamischer und die Arbeitslosigkeit geht insgesamt weiter zurück. Die Aufschwungsdynamik umfasst dabei zunehmend mehr Volkswirtschaften. Zugleich haben sich die Erwartungen aufgehellt, da sich die Weltwirtschaft geringeren Risiken ausgesetzt sieht. In den USA, in Japan und im

Euro-Raum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Insbesondere der Euro-Raum wächst spürbar stärker als im Vorjahr erwartet. Die Konjunktur im Euro-Raum hat erkennbar an Fahrt gewonnen und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) expandierte in dem vergangenen Jahr deutlich über dem Potenzialwachstum. Dies ist zum Teil auch auf die weiterhin expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zurückzuführen. Jedoch dürften die strukturellen Anpassungen in vielen Mitgliedsstaaten seit der Finanzkrise zum Aufschwung maßgeblich mit beigetragen haben. Durch den vielerorts größeren finanzpolitischen Spielraum gehen im Moment nur geringe Impulse von der Finanzpolitik aus, obwohl sie im laufenden Jahr etwas expansiver geworden ist. Während die

US – Notenbank ihren geldpolitischen Normalisierungskurs fortsetzt, hat die EZB angekündigt, ihre Anleihenkäufe noch bis mindestens September 2018 fortzusetzen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen und lang anhaltenden Aufschwung. Für die Jahre 2017 und 2018 prognostiziert der Sachverständigenrat eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,0 Prozent beziehungsweise 2,2 Prozent. Die Wirtschaft kommt allmählich in eine Boomphase und wächst in den Jahren deutlich schneller als ihr Potenzial, für welches aktuell eine Wachstumsrate von rund 1,4 Prozent geschätzt wird. Inzwischen gibt es deutliche Anzeichen für eine Überbelastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten. Der Aufschwung wird bereits seit langem durch die stetig steigenden privaten Konsum- und Staatsausgaben sowie die Bauinvestitionen gestützt. Angesichts der überdurchschnittlichen Kapazitätsauslastungen erscheint die Inflations- und Lohnentwicklung eher moderat.

Die Arbeitslosenzahlen und die Arbeitslosenquote mit Stand vom Dezember des Jahres 2017 sind im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken. Die Agen-

tur für Arbeit verzeichnete rund 2,385 Millionen Arbeitslose (- 183.000 gegenüber 12/2016); die Arbeitslosenquote lag bei 5,3 Prozent (Ende 2016 bei 5,8 Prozent).

Im Jahr 2017 wurden im Vergleich zum Vorjahr insgesamt weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt. Insgesamt wurde von Januar bis November 2017 der Bau von 313.700 Wohnungen genehmigt. Das entspricht 26.400 Wohnungen (7,8 Prozent) weniger als noch 2016, so der Verband der Wohnungswirtschaft VdW Rheinland Westfalen. Die Nettokaltmieten sind im Bundesdurchschnitt moderat um 1,2 Prozent gestiegen. Bei den GdW – Unternehmen lagen sie im Bundesdurchschnitt bei 5,51 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 2017 gut entwickelt.

# Der Mietwohnungsmarkt 2017 in Hamm

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

Die Bevölkerungszahl in der Stadt ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Im Dezember 2017 lebten 180.535 Menschen in Hamm, das sind 316 Menschen weniger als im Dezember 2016. 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 2017 nach wie vor groß, während teure Wohnungen nur wenig nachgefragt wurden. Mieterhöhungen waren auch 2017 nur dort durchzusetzen, wo entsprechende Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen realisiert wurden.

## Wohnungsbestand

Am 31.12.2017 befanden sich im Eigentum unserer Gesellschaft (einschließlich Verwaltungsgebäude)

- 647 Häuser mit 3.273 Mietwohnungen
- 1 Verwaltungsgebäude mit 16 Stellplätzen
- 1 Kindertagesstätte Jakobsbrunnen
- 598 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
- 2.872 Wohnungen in 543 Gebäuden,  
nach dem 20.06.1948 erstellt



HB

NORDSTERN

*Nordstern: Fassadenbeschriftung Edelstahlbuchstaben*

## 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 Instand-

haltungsmaßnahmen sowie die Neubautätigkeit ein Volumen von rund 7.652,2 T€, die mit rund 4.344,6 T€ aktiviert wurden, sodass das Bilanzergebnis mit 3.307,6 T€ belastet wurde.

Die Aktivierungen betrafen im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

### Neubau

■ Lippestraße 5 – 15 (45 Wohnungen)	162,6 T€
■ Lippestraße 6 – 10 (41 Wohnungen)	105,3 T€
■ Wilhelmstraße 172 (11 Wohnungen)	214,9 T€
■ Bockumer Weg 219 (24 Wohnungen)	1.960,4 T€
■ Pfälzerweg 4a (9 Wohnungen)	1.121,1 T€
■ Planungskosten Peter-Röttgen-Platz (31 Wohnungen)	101,4 T€
■ Sonstige Kosten	16,3 T€
<b>Gesamt</b>	<b>3.682,0 T€</b>

### Modernisierungen

■ Goethestraße 30 - 34 (Wärmedämmverbundsystem; 24 Wohnungen)	369,8 T€
■ Bockumer Weg 165 – 171 (Balkonsanierung; 22 Wohnungen)	200,1 T€
■ Sonstige Kosten	92,7 T€
<b>Gesamt</b>	<b>662,6 T€</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>4.344,6 T€</b>

Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist durch Kapitalmarktmittel und Eigenkapital gedeckt.

## Immobilienankäufe

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Objekte erworben:

■ Dasbecker Weg 11 – 17 (12 Wohnungen)	601,9 T€
■ Unterer Heideweg 94, 96 (12 Wohnungen)	449,9 T€
<b>Insgesamt</b>	<b>1.051,8 T€</b>

## Wohnungsvermietungen

Grundsätzlich war auch im Geschäftsjahr 2017 die Vermietbarkeit der Wohnungen gegeben. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Der Leerstand am Bilanzstichtag lag bei 139 Wohnungen (Vorjahr 120 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote von 4,2 Prozent (Vorjahr 3,7 Prozent). Auf den marktbedingten Leerstand entfielen 85 Wohnungen, er betrug somit 2,6 Prozent (Vorjahr 60 Wohnungen; 1,85 Prozent).

Der maßnahmenbedingte Leerstand, das heißt der Leerstand aufgrund von aktuellen oder geplanten Modernisierungs-, Umbau- und Abbrucharbeiten, betrug zum Bilanzstichtag 54 Wohnungen und lag somit bei 1,6 Prozent (Vorjahr 60 Wohnungen; 1,85 Prozent).

Die Anzahl der Wohnungswechsel war mit 307 Wohnungen bei einer Quote von 9,4 Prozent (Vorjahr 329 Wohnungswechsel, Quote 10,1 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 wurde das Haus Wörthstraße 20 veräußert. Nach Verrechnung mit dem Buchwert führte diese Veräußerung zu einem Buchgewinn von 61,3 T€.

## Bauträgermaßnahmen

In 2017 fand keine Bautätigkeit statt.

## Betreuungstätigkeit

Die verwaltungsmäßige Betreuungstätigkeit erstreckte sich im Geschäftsjahr 2017 auf die Verwaltung von 15 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 142 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit, 61 Garagen und 32 Stellplätzen. Im Übrigen wurden

in der Fremdverwaltung für Dritte fünf Eigentümer mit insgesamt 174 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 51 Garagen betreut. Die Umsatzerlöse (ohne Mehrwertsteuer) belaufen sich auf 82,8 T€ (Vorjahr: 74,7 T€).

## Vermögens- und Finanzlage

### Strukturbilanz

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	107.720,6	82,5	105.549,5	85,3	2.171,1
Umlaufvermögen	22.680,1	17,4	17.993,1	14,6	4.687,0
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	127,8	0,1	141,3	0,1	-13,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>130.528,5</b>	<b>100,0</b>	<b>123.683,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.844,6</b>
<b>Kapital</b>					
Eigenkapital	18.999,0	14,6	18.771,7	15,2	227,3
Rückstellungen	8.908,1	6,8	7.836,5	6,3	1.071,6
Verbindlichkeiten	102.309,8	78,4	96.932,0	78,4	5.377,8
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	311,6	0,2	143,7	0,1	167,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>130.528,5</b>	<b>100,0</b>	<b>123.683,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.844,6</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 von 123.683,9 T€ um 6.844,6 T€ auf 130.528,5 T€. Das Anlagevermögen erhöhte sich von 105.549,5 T€ um 2.171,1 T€ auf 107.720,6 T€.

Die flüssigen Mittel betrugen 3.297,0 T€.

Die Summe der Verbindlichkeiten einschließlich der Rückstellungen am 31.12.2017 betrug 111.217,9 T€.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2017 18.999,0 T€. Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der Sondereffekte der Herrichtung einer Zentralen Unterbringungseinrichtung geringfügig reduziert.

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 237,8 T€ (Vorjahr 146,8 T€) erwirtschaftet.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	998	1.234	-236
Betreuungstätigkeit	61	21	40
Verkaufstätigkeit	-40	-108	68
Sonstiger Geschäftsbereich	<u>53</u>	<u>-135</u>	<u>188</u>
Betriebsergebnis	1.072	1.012	60
Finanzergebnis	-538	-575	37
Neutrales Ergebnis	<u>-291</u>	<u>-285</u>	<u>-6</u>
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	<b>243</b>	<b>152</b>	<b>91</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5	-5	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>238</b>	<b>147</b>	<b>91</b>

## Personalwesen

Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2017 neben dem Geschäftsführer insgesamt 36 Mitarbeiter, davon 4 Auszubildende. Auch in 2018 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 2.545,1 T€ (Vorjahr 2.589,5 T€).

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2017	2016	2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,5	1,7	1,7	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	1,3	0,8	0,3	0,3
Eigenkapitalquote	%	14,5	15,2	15,5	17,1
Fremdkapitalquote	%	69,7	72,8	73,5	72,1
Cashflow	T€	3.643	4.097	4.154	3.678
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	4,79	4,70	4,59	4,55
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	20,17	17,91	15,93	16,18
Erlösschmälerungen zur Sollmiete	%	3,2	2,7	3,8	4,0
Fluktuationsquote	%	9,4	10,1	12,6	9,6
Leerstandsquote	%	4,2	3,7	3,2	5,1



*Nordstern: Straßenansicht Eingang*

## 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 finanziellen 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 2018 stellt sich die wirtschaftliche Lage unserer Gesellschaft weiterhin positiv dar. Diese entwickelt sich in die richtige, vorgegebene Richtung.

Für die Jahre 2018 bis 2022 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 2018 für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 3,0 Mio. € vorgesehen. Der Investitions- und Finanzplan hat ein Volumen von ca. 8,8 Mio. €.

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 Erhalt des Altbestandes.

Zu Beginn des Jahres 2018 wurden zunächst vier Häuser mit 38 Wohnungen an zwei Standorten abgebrochen. An diesen beiden Standorten investiert die HGB in den Neubau von 52 öffentlich geförderten und barrierefreien Wohnungen, um damit den stetig wachsenden Bedarf an modernen und bezahlbaren Wohnraum zu decken. Darüber hinaus wird die im Jahr 2017 begonnene Neubaumaßnahme am Bockumer Weg 219 (24 Wohnungen) 2018 fertiggestellt und an die zukünftigen Mieter übergeben. Des Weiteren wird das Grundstück am Peter-Röttgen-Platz weiter überplant und im Zuge eines vorhabenbezogenem Bebauungsplanes die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von insgesamt 31 Wohnungen geschaffen.

Nach dem für das Jahr 2018 aufgestellten Wirtschaftsplan wird ein Jahresüberschuss von 100 T€ erwartet.

## 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.

Hamm, den 27.02.2018

Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen  
Geschäftsführer der HGB

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Aktivseite

	Geschäftsjahr / €	€	Vorjahr / €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizzenzen		6.236,00	1.672,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.715.302,26		101.504.465,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.376.024,56		2.525.161,53
Grundstücke ohne Bauten	250.449,96		250.449,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	697.431,09		697.431,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.699,00		103.200,00
Anlagen im Bau	2.101.519,11		288.625,89
Bauvorbereitungskosten	421.604,66	107.667.030,64	128.140,46
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	22.293,38		22.293,38
Sonstige Ausleihungen	20.056,26		23.174,92
Andere Finanzanlagen	4.950,00	47.299,64	4.950,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>107.720.566,28</b>	<b>105.549.565,12</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	64.788,07		64.788,07
Unfertige Leistungen	5.238.015,94		6.179.756,18
Andere Vorräte	26.390,00		33.984,00
Geleistete Anzahlungen	1.043.588,32	6.372.782,33	999.525,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	70.911,54		80.139,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.786.043,14		7.140.190,04
Sonstige Vermögensgegenstände	113.044,55	12.969.999,23	85.191,59
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.297.003,18		3.379.713,39
Bausparguthaben	40.346,75	3.337.349,93	29.848,70
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>22.680.131,49</b>	<b>17.993.136,99</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	117.133,33		132.061,53
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.623,00	<b>127.756,33</b>	9.217,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>130.528.454,10</b>	<b>123.683.981,55</b>

## Passivseite

Passiva		Geschäftsjahr / €	€	Vorjahr / €
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	300.000,00			300.000,00
abzüglich Nennbetrag eigener Anteile	-35.000,00	265.000,00		-35.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88			511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84			2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	15.885.000,00	18.425.858,72		15.785.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>		70.279,71		34.088,59
<b>Jahresüberschuss</b>		237.816,48		146.791,12
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		18.998.954,91		18.771.738,43
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.387.416,00			7.213.415,00
Steuerrückstellungen	9.584,00			9.584,00
Sonstige Rückstellungen	1.511.086,00	8.908.086,00		613.466,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.590.851,57			89.126.351,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.871.870,02			1.402.480,66
Erhaltene Anzahlungen	6.499.988,91			5.177.377,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	740.483,46			402.886,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	599.671,39			811.924,17
Sonstige Verbindlichkeiten	6.935,40	102.309.800,75		11.008,40
davon aus Steuern: <b>0,00 €</b> (10.578,08 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: <b>0,00 €</b> (0,00 €)				
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		311.612,44		143.750,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>130.528.454,10</b>		<b>123.683.981,55</b>



*Nordstern: Sicht auf den Eingangsbereich mit Personenaufzug*

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr/€	€	Vorjahr/€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.749.141,83		17.442.770,99
b) aus Betreuungstätigkeit	442.641,73		255.882,58
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.184.753,72	24.376.537,28	5.890.449,06
<b>Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-941.740,24	1.272.569,47
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		133.000,00	208.000,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		771.746,71	1.141.291,05
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-10.026.733,63		-9.919.143,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.858,72		-12.445,22
c) Aufwendungen für and. Lieferungen und Leistungen	-4.341.359,55	-14.372.951,90	-6.276.384,90
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.966.591,85</b>	<b>10.002.989,36</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-1.933.304,78		-1.973.227,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-611.814,08	-2.545.118,86	-616.240,90
davon für Altersversorgung:	<b>266.092,54 €</b> (263.263,37 €)		
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.263.832,52	-3.157.470,71
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-1.488.488,63	-1.484.494,66
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB	<b>0,00 €</b> (246.136,57 €)		
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		948,96	702,00
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		184,88	184,88
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		213.855,81	223.644,69
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-2.034.365,44	-2.241.483,10
davon aus Aufzinsungen von Rückstellungen:	<b>285.861,00 €</b> (265.834,00 €)		
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-4.792,00	-4.792,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		844.984,05	749.811,90
<b>Sonstige Steuern</b>		-607.167,57	-603.020,78
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>237.816,48</b>	<b>146.791,12</b>

# 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.

## B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Grundstücke ohne Bauten sowie die unfer- tigen Leistungen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizule- genden Wert angesetzt.

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

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 do- tiert.

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

Für angefallene Geldbeschaffungskosten wurde vom Wahlrecht zur Aktivierung Gebrauch gemacht. Die planmäßige Abschreibung wurde auf die Dauer der Zinsfestschreibung vorgenommen.

Bei dem vor 21 Jahren erworbenen Erbbaugrundstück wird die Abschreibung nach der Restnutzungsdauer des Erbbaurechts vorgenommen. Gewerbliche Bauten werden mit einem Satz von 4% abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Nennwerten bilanziert.

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	■	
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.

Die Pensionsrückstellung per 31.12.2017 ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,68 % p.a. (Vorjahr 4,01 %) 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 2,80 %.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt die (Soll-) Rückstellung zum 31.12.2017 € 8.543.322,00. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB somit € 1.155.906,00. Es wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck angewandt.

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 2,80 % (Vorjahr 3,24 %) 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	6.236,00

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	15.900.359,28
Nach dem 20.06.1948 erstellte Neubauten	543	2.872	881	33	85.814.942,98
	<b>647</b>	<b>3.273</b>	<b>890</b>	<b>35</b>	<b>101.715.302,26</b>



*Nordstern: Ansicht Gärten und Balkone mit Sitz- und Spielgelegenheiten*



*Nordstern: Detailaufnahme Edelstahlbuchstaben*

	€	€
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>		
Bauhof Alleestraße mit 2 Garagen	5.113,91	
KiTa Jakobsbrunnen, Sensburger Straße 8	1.355.236,81	
Verwaltungsgebäude Widumstr. 33 mit 16 Stellplätzen in der Tiefgarage	1.015.673,84	2.376.024,56
<b>Grundstücke ohne Bauten</b>		250.449,96
4 verschiedene Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 42.960 m <sup>2</sup> und 893 m <sup>2</sup> Wegeparzellen.		
<b>Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter</b>		697.431,09
Das Grundstück Marker Allee (€ 611.163,06) in der Größe von 14.719 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> wurde ein Kindergarten der Evangelischen Kirchengemeinde Berge errichtet.		
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>		104.699,00
<b>Anlagen im Bau</b>		
24 Mietwohnungen Bockumer Weg 217-221		2.101.519,11
<b>Bauvorbereitungskosten</b>		
41 Mietwohnungen Lippestraße 6 - 10	105.315,60	
11 Mietwohnungen Wilhelmstraße 172	214.888,07	
31 Mietwohnungen Peter-Röttgen-Platz 1 - 7	101.400,99	421.604,66
<b>Beteiligungen:</b>		
■ DZ Bank AG, Frankfurt am Main	7.793,38	
■ EBZ Service GmbH, Bochum	14.500,00	
<b>Sonstige Ausleihungen:</b>		
Fünf unverzinsliche Arbeitgeberwohnungsbaudarlehen		20.056,26
<b>Andere Finanzanlagen:</b>		
■ <b>Volksbank Hamm Zweigniederlassung der Dortmunder Volksbank e.G.</b> (20 Anteile; Haftsumme € 3.200,00)		3.200,00
■ <b>Münchener Hypothekenbank e.G.</b> (25 Anteile; Haftsumme € 1750,00)		1.750,00

## Umlaufvermögen

	€	€
Der Bilanzwert für die <b>unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens</b> beträgt		64.788,07
Das ausgewiesene Vorratsgelände umfasst eine Grundstücksfläche von 12.997 m <sup>2</sup> . Aufgeführt werden 1.054 m <sup>2</sup> Bauland und 11.943 m <sup>2</sup> Bauerwartungsland.		
<b>Unter unfertige Leistungen</b> werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten gezeigt.  An Wertberichtigungen wurden <b>€ 196.196,86</b> abgesetzt.		5.238.015,94
<b>Andere Vorräte</b> beinhalten die Heizölbestände.		26.390,00
Die <b>geleisteten Anzahlungen</b> in Höhe von weisen die Vorauszahlungen an die <b>Stadtwerke Hamm</b> für Wasser-, Strom- und Gaslieferungen aus.		1.043.588,32
<b>Forderungen aus Vermietung</b> davon längerfristig Vorjahr  An Wertberichtigungen wurden € 65.000,00 abgesetzt. Forderungen an die Stadt Hamm in Höhe von € 1.193,69. Vorjahr	22.959,72 (33.818,14 )  (0,00 )	70.911,54
<b>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</b> davon längerfristig Vorjahr  Ausgewiesen ist die Forderung an das Land NRW wegen der Errichtungskosten der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge ( ZUE ) in Höhe von € 9.518.071,43. Ferner eine Forderung an die Stadt Hamm in Höhe von € 3.252.771,71 wegen Errichtungskosten einer Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge sowie eine sonstige Forderung in Höhe von € 15.200,00. Anträge auf Erstattung von Kosten sind bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Höhe von insgesamt € 8.899.883,52 gestellt worden.	3.476.372,52 (6.783.209,86 )	12.786.043,14
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b> davon längerfristig Vorjahr  Ausgewiesen sind im Wesentlichen Forderungen aus der Abrechnung von Versicherungsschäden und Steuern. Der Posten enthält € 0,00 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 1.630,04 ).	0,00 (0,00 )	113.044,55
<b>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	3.297.003,18	
<b>Bausparguthaben</b>	40.346,75	3.337.349,93
<b>Rechnungsabgrenzung:</b> Für Geldbeschaffungskosten sowie u.a. für Portokosten, Versicherungen und KFZ-Steuern		117.133,33 10.623,00

## Passiva

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

## Gewinnrücklagen

	Bestand in € 01.01.2017	Einstellung	Bestand in € 31.12.2017
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84		2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	15.785.000,00	100.000,00	15.885.000,00

	€
Gewinnvortrag	70.279,71
Jahresüberschuss	237.816,48
	<b>308.096,19</b>
Die <b>Geschäftsleitung</b> schlägt folgende Gewinnverwendung vor:	
Dividendenausschüttung	-10.600,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-200.000,00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>97.496,19</b>
<b>Pensionsrückstellungen</b> Für 16 Versorgungsfälle wurden im Wirtschaftsjahr <b>€ 231.759,09</b> entnommen.	7.387.416,00
<b>Steuerrückstellungen</b>	9.584,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	
für Prüfungskosten	35.000,00
für interne Jahresabschlusskosten	5.000,00
für Bausanierungen	750.000,00
für unterlassene Instandhaltung	400.000,00
für Mitarbeiterjubiläen	43.086,00
für nicht genommenen Urlaub	25.000,00
für Prozesskosten	50.000,00
für Abbruchkosten	200.000,00
für noch anfallende Erschließungskosten	3.000,00
	<b>1.511.086,00</b>

	€	€
<b>1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		88.590.851,57
<b>2) und gegenüber anderen Kreditgebern</b>		5.871.870,02
Zugänge zu 1) und 2)		
Neubaumaßnahme	2.728.037,00	
Modernisierungsmaßnahmen	1.500.000,00	
Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge <b>(ZUE); Projekt Stadt Hamm</b>	3.000.000,00	
<b>Gesamt</b>	7.228.037,00	
planmäßige Tilgungen	2.630.655,43	
Sondertilgungen und Tilgungsnachlässe	674.887,57	
Rückständige Zinsen aus dem Vorjahr	5.437,18	
<b>Gesamt</b>	<b>3.310.980,18</b>	

In den ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind Darlehen der Stadt Hamm in Höhe von **€ 5.199.353,77** enthalten (Vorjahr € 712.799,68).

Von den Verbindlichkeiten zu 1 und 2 sind **€ 1.900.600,23** (Vorjahr € 1.957.419,70) durch Bürgschaften der Stadt Hamm abgesichert. Die in den letzten Jahren aufgenommenen Darlehen für die **ZUE** valutieren am 31.12.2017 mit € 9.017.708,99. 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.

	€
<b>Erhaltene Anzahlungen</b> Der Betrag enthält Anzahlungen von € 230.460,00 von der Stadt Hamm für die Betriebskostenabrechnung der Notunterkünfte (Vorjahr € 176.286,50).	6.499.988,91
<b>Die Verbindlichkeiten aus Vermietung</b> betragen Davon € 44.553,65 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 39.070,50).	740.483,46
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> Es sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen. Im Posten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Hamm (€ 6.919,24; Vorjahr € 9.846,10) und gegenüber den Stadtwerken Hamm (€ 20.516,63; Vorjahr € 10.080,57) enthalten.	599.671,39
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b> Davon € 0,00 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 81,98).	6.935,40
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	311.612,44



*Nordstern: Straßenansicht Eingang mit Fassadenbeschriftung*

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	€	€
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Sollmieten Wohnungen	12.056.185,70	
./. Erlösschmälerungen und Minderungen	-383.795,57	11.672.390,13
Sollmieten gewerbliche Einheiten und Garagen	645.807,33	
./. Erlösschmälerungen	-28.596,50	617.210,83
Umlagen und Gebühren	5.554.076,74	
./. Erlösschmälerungen	-124.555,09	5.429.521,65
Umlageausfallwagnis		22.588,32
Zuschüsse		7.430,90
<b>Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit</b>		442.641,73
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>		6.184.753,72
<b>Bestandsminderungen</b> durch		
Saldo aus Bauleistungen für die ZUE	-1.736.680,23	
Saldo aus Betriebskosten	794.939,99	-941.740,24
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		133.000,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Bergbauentschädigungen	290.356,73	
Versicherungsentschädigungen/ Mietererstattungen	194.492,60	
Erträge aus Anlageverkäufen	61.507,58	
Erträge aus früheren Jahren	14.574,10	
Andere ordentliche Erträge	67.916,64	
Ausbuchung von Guthaben	2.211,66	
Auflösung von Rückstellungen	140.425,64	
Mahngebühren	261,76	771.746,71
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
<b>a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>		
Betriebskosten	-5.928.499,68	
Instandhaltungskosten	-4.007.613,42	
Erbbauzinsen	-21.607,28	
Miet- und Räumungsklagen	-12.791,27	
Vertriebskosten und sonstige Kosten	-56.221,98	-10.026.733,63
<b>b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</b>		-4.858,72
<b>c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>		-4.341.359,55
<b>Rohergebnis</b>		9.966.591,85



	€	€
<b>Personalaufwand</b>		
Gehälter	-1.933.304,78	
Altersversorgung	-266.092,54	
Sozialabgaben	-345.721,54	-2.545.118,86
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		
Auf den Grundbesitz wurden abgeschrieben	-3.074.825,34	
Verwaltungsgebäude und Kindertagesstätte	-149.374,43	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-37.949,25	
Immaterielle Vermögensgegenstände	-1.683,50	-3.263.832,52
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Abschreibungen auf Mietforderungen	-77.073,48	
des Betriebes	-413.208,39	
des Unternehmens	-376.838,77	
Geldbeschaffungsnebenkosten	-66.059,07	
Abbruchkosten und Architektenwettbewerb	-440.238,35	
Jubiläumskosten der Gesellschaft	-72.363,10	
Aufwendungen für frühere Jahre	-12.411,40	
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	-7.095,84	
Sonstige Aufwendungen	-23.200,23	-1.488.488,63
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		948,96
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		184,88
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		213.855,81
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
für Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	-1.705.490,04	
aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	-284.551,00	
aus der Aufzinsung von Jubiläumsrückstellungen	-1.310,00	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	-29.667,40	
Ausgleichszahlungen	-3.334,00	
Bürgschaftsgebühren	-10.013,00	-2.034.365,44
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-4.792,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		844.984,05
<b>Sonstige Steuern</b>		
Grundsteuer Miethäuser	-602.955,52	
Grundsteuer unbebaute Grundstücke	-2.290,55	
KFZ-Steuer	-775,75	
Umsatzsteuer	-1.145,75	-607.167,57
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>237.816,48</b>

# Anlagespiegel

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	264.902,28	6.247,50			271.149,78
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	167.713.797,90	1.893.112,40	-190.876,72	1.396.679,81	170.812.713,39
2. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.734.114,31	237,46			4.734.351,77
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	842.151,88	41.886,24	-28.292,43		855.745,69
6. Anlagen im Bau	288.625,89	3.081.432,57		-1.268.539,35	2.101.519,11
7. Bauvorbereitungskosten	128.140,46	421.604,66		-128.140,46	421.604,66
	<b>174.654.711,49</b>	<b>5.438.273,33</b>	<b>-219.169,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	22.293,38				22.293,38
2. Sonstige Ausleihungen	23.174,92		-3.118,66		20.056,26
3. Andere Finanzanlagen	4.950,00				4.950,00
	50.418,30	0,00	-3.118,66	0,00	0,00
	<b>174.970.032,07</b>	<b>5.444.520,83</b>	<b>-222.287,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
					180.192.265,09

Abschreibungen						Buchwerte	
Abschreibungen 01.01.2017 (kumulierte) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Zugängen €	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen 31.12.2017 (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2016 €
263.230,28	1.683,50				264.913,78	6.236,00	1.672,00
66.209.332,01	3.074.825,34		-186.746,22		69.097.411,13	101.715.302,26	101.504.465,89
2.208.952,78	149.374,43				2.358.327,21	2.376.024,56	2.525.161,53
0,00					0,00	250.449,96	250.449,96
0,00					0,00	697.431,09	697.431,09
738.951,88	37.949,25		-25.854,44		751.046,69	104.699,00	103.200,00
0,00					0,00	2.101.519,11	288.625,89
0,00					0,00	421.604,66	128.140,46
<b>69.157.236,67</b>	<b>3.262.149,02</b>	<b>0,00</b>	<b>-212.600,66</b>	<b>0,00</b>	<b>72.206.785,03</b>	<b>107.667.030,64</b>	<b>105.497.474,82</b>
0,00					0,00	22.293,38	22.293,38
0,00					0,00	20.056,26	23.174,92
0,00					0,00	4.950,00	4.950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.299,64	50.418,30
69.420.466,95	3.263.832,52	0,00	-212.600,66	0,00	72.471.698,81	107.720.566,28	105.549.565,12



*Nordstern: Detailaufnahme des Spielplatzes im Hinterhof mit Blick auf die Schaukel*

# Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2017

	Insgesamt €	Davon unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Davon über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.590.851,57	2.867.931,94	11.894.447,63	73.828.472,00	88.590.851,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.871.870,02	3.553.290,15	228.012,65	2.090.567,22	5.871.870,02
Erhaltene Anzahlungen	6.499.988,91	6.499.988,91			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	740.483,46	740.483,46			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	599.671,39	599.671,39			
Sonstige Verbindlichkeiten	6.935,40	6.935,40			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>102.309.800,75</b>	<b>14.268.301,25</b>	<b>12.122.460,28</b>	<b>75.919.039,22</b>	<b>94.462.721,59</b>

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			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>96.932.028,12</b>	<b>9.313.043,69</b>	<b>10.363.482,38</b>	<b>77.255.502,05</b>	<b>90.528.831,92</b>

## E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	€
Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (Vorjahr € 0,00).	0,00
Für die im Bau befindlichen Objekte des Anlagevermögens werden noch Kosten in Höhe von € 1.200.000,00 anfallen. Finanzierungsmittel hierfür in Höhe von € 1.340.000,00 stehen noch aus.	

Das Treuhandvermögen (Mietkäutionen) betrug am 31. Dezember 2017 € 1.925.597,57 (Vorjahr € 1.907.047,05). In entsprechender Höhe bestehen Treuhandverbindlichkeiten gegenüber den Mietern.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar belief sich auf € 36.320,50. Davon entfielen € 30.384,50 auf Abschlussprüfungsleistungen und € 5.936,00 auf Steuerberatungsleistungen.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	2	1
Technische Mitarbeiter	8		
Regiebetrieb	4		
Hauswarte		1	13
<b>Gesamt</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>14</b>
Auszubildende	4		

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr € 143.816,13. Die Arbeitgeberaufwendungen zur Sozialversicherung beliefen sich auf € 13.041,12. Der geldwerte Vorteil aus der Nutzung eines Dienstwagens belief sich auf € 8.037,12. An Unfallversicherungsbeitrag für den Geschäftsführer wurden € 303,52 gezahlt.

Die Gesamtbezüge des früheren Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr € 44.683,20. Für das frühere Mitglied der Geschäftsführung besteht eine Rückstellung für laufende Pensionen in Höhe von € 607.261,00.

Als Geschäftsführer ist bestellt:  
Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen

Die Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf € 27.025,00.

#### Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

	€
Ratsherr Dennis Kocker (Rechtsanwalt) (Vorsitzender) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	5.520,00 €
Ratsherr Oskar Burkert (Dipl.-Ing.), MdL (stellvertretender Vorsitzender) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €
Bürgermeisterin Monika Simshäuser (Lehrerin) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €
Stadtbaurätin Rita Schulze-Böing Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €
Ratsherr Karsten Weymann (Dipl. Sozialarbeiter) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €
Ratsfrau Birgit Borgmann (Heilpraktikerin) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €
Ratsherr Jörg Holsträter (Sozialversicherungsfachangestellter i. R.) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.645,00 €
Ratsherr Dr. Georg Scholz (Arzt) Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.300,00 €
Wilfried Born Leiter des Kundencenters Hamm der Vivawest Wohnen GmbH Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder	2.760,00 €

#### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2017 nicht eingetreten.

Hamm, den 27.02.2018

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 Bau- gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamm, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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 rechnungs-

legungsbezogenen 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, 23. März 2018

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

Dr. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer



*Nordstern: Einblick in den Garten zum verweilen und spielen*

# 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 sechs Aufsichtsratssitzungen wurden nach Gesetz und Satzung erforderliche Beschlüsse gefasst.

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

Der aufgestellte Jahresabschluss 2017 nebst Anhang und Lagebericht ist durch den VdW Rheinland Westfalen e. V., 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 dem Geschäftsführer hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2017 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 308.096,19 € wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn	308.096,19 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das gezeichnete Kapital (ohne eigene Anteile)	10.600,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	200.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	97.496,19 €

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

Hamm, 06. Juni 2018  
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](mailto:hgb@hgb-hamm.de)

[www.hgb-hamm.de](http://www.hgb-hamm.de)

## **Herausgeber**

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen, Geschäftsführer

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

## **Fotonachweise**

KMB Media Werbeagentur GmbH, Hamm

