HGB
seit 1917

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

GESCHÄFTS BERICHT

2024

Inhalt

- **Vorwort des Geschäftsführers** 04
- **Unternehmensdarstellung** 06
- **Die Organe der HGB Hamm** 07
- **Lagebericht** 08

1. Gegenstand des Unternehmens 08

2. Geschäftsverlauf 09

Wohnungsmarkt in Hamm 09

Bestandsbewirtschaftung 09

Vermietung 10

Instandhaltungstätigkeit 10

Modernisierungstätigkeit 11

Neubautätigkeit 12

Betreuungstätigkeit 13

3. Darstellung der Lage 13

Ertragslage 13

Vermögenslage 14

Finanzlage 15

Finanzielle Leistungsindikatoren 16

Nicht – finanzielle Leistungsindikatoren 16

4. Risiko- und Chancenbericht 17

Risikomanagement 17

Risiken der künftigen Entwicklung 17

Chancen der künftigen Entwicklung 19

Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen 20

Prognosebericht 21

Sonstiges 21

Bilanz zum 31. Dezember 2024 **22**

Aktivseite 22

Passivseite 23

Gewinn- und Verlustrechnung **24**

Anhang **26**

A. Allgemeine Angaben **26**

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden **27**

C. Erläuterungen zur Bilanz **28**

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 31

Anlagespiegel 32

Verbindlichkeitenspiegel 34

E. Sonstige Angaben 36

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers **38**

Bericht des Aufsichtsrates **42**

Gemeinsame Entsprechenserklärung **44**

Vorwort des Geschäftsführers

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

das Geschäftsjahr 2024 war für uns eines der erfolgreichsten seit dem Bestehen der Gesellschaft. Ein starkes Ergebnis, das in einem anspruchsvollen Umfeld keineswegs selbstverständlich ist. Es bestätigt unseren Kurs: wirtschaftliche Stabilität mit gesellschaftlicher Verantwortung zu verbinden und die Transformation unseres Bestands entschlossen voranzutreiben.

Unsere Branche, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, steht auch lokal vor großen Herausforderungen. Von dem Preis- und Zinsschock der letzten Jahre erholt sich die Branche so langsam wieder. Die Investitionen steigen zwar wieder an, doch sie reichen bei Weitem nicht aus, um die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten spürbar zu entschärfen.

Vor diesem Hintergrund prägen vor allem die Dekarbonisierung der Bestände und die Finanzierbarkeit der Vorhaben die aktuelle Diskussion. Hinzu kommt eine enger gefasste Förderkulisse. Dementsprechend werden klare Prioritäten und pragmatische Lösungen verlangt. Gleichzeitig erwarten unsere Mieterinnen

und Mieter bezahlbaren Wohnraum, verlässlichen Service und spürbare Entlastungen bei den Energiekosten. Diesem Anspruch fühlen wir uns verpflichtet – in unseren Quartieren, in unseren Gebäuden, hier vor Ort.

2024 haben wir einen Klimafahrplan entwickelt und unseren Bestand systematisch auf Dekarbonisierungspotenziale geprüft. Auf dieser Basis priorisieren wir Maßnahmen nach Wirkung, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit – von der Gebäudehülle über Heizungssysteme bis zur erneuerbaren Eigenstromerzeugung. Ein zentraler Baustein ist unser Kooperationsmodell mit den Stadtwerken zum Ausbau der Photovoltaik. Gemeinsam konnten wir im Jahr 2024 die ersten Anlagen in Betrieb nehmen und damit den Grundstein für eine weitere Skalierung legen.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben wir konsequent in den Wohnungsneubau und in die Modernisierung unserer Bestände investiert. Unser Fokus lag auf der energetischen Sanierung, der Verbesserung der Wohnqualität und der barrierearmen Gestaltung – immer mit Blick auf die Bezahlbarkeit. Darüber hinaus haben wir mit dem Neubau weiterer Kitas einzusätzliches Handlungsfeld neben der klassischen Wohnungswirtschaft besetzt. Damit folgen wir unserem Anspruch, auch soziale und gesellschaftlich notwendige Infrastruktur zu schaffen.

Der Ausblick auf 2025 ist klar: Wir werden die ersten Maßnahmenpakete aus dem Klimafahrplan umsetzen, den PV-Ausbau mit unserem Partner, den Stadtwerken, weiter vorantreiben, Fördermittel gezielt nutzen und Investitionen noch stärker auf die CO_2-Wirkung je Euro ausrichten. Parallel treiben wir digitale Prozesse im Bestand voran, um Verbräuche transparenter zu machen und gezielt die Effizienz unserer Heizungsanlagen zu optimieren. Bei all dem achten wir auf die nachhaltige Umsetzung, damit bleibt die Balance aus Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung unser Maßstab – für ein lebenswertes, bezahlbares Wohnen.

Wir erwarten auch für das Jahr 2025 ein gutes Ergebnis und weiterhin eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Wir danken allen, die zu dieser positiven Entwicklung beigetragen haben. Ein besonderer Dank gilt unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat sowie unseren Geschäftspartnern für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ebenso danken wir unseren Mieterinnen und Mietern für ihre Offenheit und ihre wertvolle Mitwirkung an den zahlreichen Veränderungen.

Dominique Lahme
Geschäftsführer

Unternehmens-darstellung

Gründung der Gesellschaft	18./20. Dezember 1917		
Eintrag ins Handelsregister	Abteilung B Nr. 43 des Amtsgerichts Hamm		
Sitz der Gesellschaft	Widumstraße 33, 59065 Hamm		
Stammkapital	300.000,00 Euro		
Jahresabschluss 2024	Die Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2024 erfolgte am 27.08.2025. Nach Ausschüttung einer Dividende von 10.600,00 Euro und Einstellung von 1.100.000,00 Euro in andere Gewinnrücklagen erfolgte ein Gewinnvortrag auf neue Rechnung in Höhe von 77.615,34 Euro.		
Gesellschafter / Anteile	Stadt Hamm	242.100,00 €	80,70 %
	THS GmbH, Essen	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 Karsten Weymann (Dipl.-Sozialarbeiter), Vorsitzender des Aufsichtsrates
- Ratsherr Oskar Burkert (Dipl.-Ing. i.R.), stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
- Andreas Mentz (Stadtbaurat)
- Ratsherr Andreas Feike (Verwaltungsfachwirt)
- Ratsfrau Erzina Brennecke (Erzieherin)
- Bürgervertreter Ulrich Reuter (Verlagskaufmann)
- Bezirksvertreter Wolfang Ruthe (Umweltschutztechniker)
- Wilfried Born (Dipl.-Ing.)
- Ratsfrau Petra Klatt (Dozentin)

Geschäftsführung

Geschäftsführer:

- Dominique Lahme

Lagebericht 2024

1. Gegenstand des Unternehmens

Das Kerngeschäft der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH (HGB) umfasst die Vermietung eigener Bestände und die Errichtung von Wohnungen im gesamten Stadtgebiet von Hamm. Die Wohnungsbestände werden kontinuierlich instandgesetzt und modernisiert. Dabei achtet die Gesellschaft auf eine ausgewogene Mietpreisstruktur in den Wohnungsbeständen, um somit insbesondere dem Auftrag, allen Bevölkerungsschichten angemessenen Wohnraum in Hamm anzubieten, nachzukommen. Neben der Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände vermietet die HGB außerdem Kitas, Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Stellplätze.

2. Geschäftsverlauf

Wohnungsmarkt in Hamm

Der Mangel an Mietwohnungen macht sich auch in der Stadt Hamm bemerkbar. Auf dieser Grundlage spielt der Wohnungsneubau, insbesondere von preisgünstigen und ebenso nachhaltigen Wohnungen, eine wichtige Rolle. Darüber hinaus steigen die Anforderungen an Wohnraum, sodass die nachfragegerechte Weiterentwicklung immer weiter in den Fokus rückt. Das Angebot von Mietwohnungen zu sozialverträglichen Mieten entspricht der Geschäftspolitik der Gesellschaft. Die HGB investiert langfristig in die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau von Mehrfamilienhäusern im gesamten Stadtgebiet, um den Bedürfnissen der Bürger:innen in Hamm nachzukommen.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2024 befanden sich im Eigentum der Gesellschaft:

- 646 Häuser mit 3.408 Mietwohnungen
- 1 Verwaltungsgebäude mit 16 Stellplätzen
- 3 Kindertagesstätten
- 684 Garagen und 423 Einstellplätze
- 36 sonstige Vermietungseinheiten
- 1 Bauhof mit 2 Garagen

Vermietung

Im vergangenen Jahr lagen die Mieten überwiegend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug monatlich 5,47 €/qm (Vorjahr 5,31 €/qm).

Die Fluktuationsquote lag bei rund 6,3 % (Vorjahr 6,9 %) des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote lag am Bilanzstichtag bei 3,5 % (Vorjahr 4,8 %) und somit 118 Wohnungen (Vorjahr 163 Wohnungen). Ein Teil des Wohnungsleerstands wurde gezielt aufgrund von geplanten Modernisierungen aufgebaut. Hierbei handelt es sich vor allem um den Leerzug des Quartiers Holstenstraße im Hammer Westen. Im Rahmen einer Quartiersentwicklung werden hier 138 Wohnungen nachfragegerecht weiterentwickelt. Der maßnahmenbedingte Leerstand beläuft sich daher auf 85 Wohneinheiten (2,5 %) während sich der marktbedingte Leerstand auf 33 Wohneinheiten (1,0 %) beläuft.

Instandhaltungstätigkeit

Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 3.309,8 T€ (Fremdkosten einschließlich Versicherungsschäden) aufgewandt.

Modernisierungstätigkeit

Um die Attraktivität und Marktfähigkeit unserer Wohnungen zu erhalten und zu verbessern, wurden die Bestände nachfragegerecht weiterentwickelt. Das Volumen der Modernisierungsmaßnahmen ohne Anlagen im Bau betrug im Berichtsjahr insgesamt 10.078,5 T€. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen durchgeführt oder befanden sich in Planung:

Quartiersentwicklung Holstenstraße (Hammer Westen)

Für den Wohnstandort Hammer Westen wurde bereits 2019 ein umfangreiches Modernisierungskonzept erarbeitet, um die insgesamt 138 Wohnungen weiterzuentwickeln und das Quartier sowie die Nachbarschaft zu stärken. Hier ist es durch den Umfang und die Ausgestaltung der Maßnahmen gelungen, zusätzliche öffentliche Mittel aus dem Programm Modernisierungsoffensive des Landes NRW zu generieren. Im Jahr 2021 wurde ein umfassendes Energiekonzept erstellt, um eine möglichst hohe Einsparung von CO2 zu ermöglichen. In diesem Zuge wurde der Ausbau von Fernwärmeleitungen durch die Stadtwerke Hamm im Hammer Westen angestoßen und umgesetzt. Außerdem wurde ein (Elektro-) Mobilitätskonzeptes entwickelt, um das Quartier bestmöglich an aktuelle Mobilitätsanforderungen anzupassen. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich bis Ende 2025 durchgeführt. Im Berichtsjahr fielen 4.739,0 T€ für die Quartiersentwicklung an.

Roßbachstraße 1-7

Im Jahr 2022 wurde mit der Vollmodernisierung von 32 öffentlich geförderten Wohnungen an der Roßbachstraße 1-7 begonnen. 24 Wohnungen in den Häusern 3, 5 und 7 wurden Jahr 2023 bereits fertiggestellt und von den Mieter:innen bezogen. Zum 01.02.2024 konnten die übrigen acht Wohnungen des Hauses 1 bezogen werden. Hierfür sind im vergangenen Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 1.340,3 T€ angefallen.

Wilhelminenstraße 15/17 und Rietzgartenstraße 29

Die Vollmodernisierung der Gebäude an der Wilhelminenstraße und Rietzgartenstraße mit insgesamt 19 Wohnungen wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Hierbei wurden die Wohnungen bedarfsgerecht weiterentwickelt und die Objekte wurden energetisch optimiert. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 1.344,1 T€ angefallen.

Langewanneweg 29

Die Vollmodernisierung der Wohnanlage wird mit öffentlichen Mitteln der Wohnraumförderung finanziert. Die Förderzusage wurde Ende des Jahres 2023 erteilt und mit den Arbeiten wurde im Berichtsjahr begonnen. Hierzu gehört u.a. die energetische Sanierung des Gebäudes sowie die bedarfsgerechte Modernisierung der 21 Wohnungen. Im Jahr 2024 fielen Kosten in Höhe von 1.212,8 T€ an.

Weißenburger Straße 38-42

In den Objekten Weißenburger Straße 38-42 befinden sich 17 Wohnungen, welche umfangreich modernisiert werden. Darüber hinaus wird das Dachgeschoss ausgebaut, sodass drei weitere Wohnungen geschaffen werden. Die Maßnahme wird mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert. Die Förderzusage wurde im Berichtsjahr erteilt und es wurde mit den Baumaßnahmen begonnen. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 712,5 T€ angefallen.

Energetische Modernisierungen – Förderung von Fernwärme und Photovoltaik

Dem Klimaschutz trägt die Gesellschaft durch die energetische Modernisierung der Bestandsgebäude Rechnung. Eine große Rolle spielt dabei die Einsparung von CO2. Bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen betrachtet die HGB verschiedene Möglichkeiten, die Nachhaltigkeit der Objekte zu fördern. Die Gesellschaft forciert in Kooperation mit den Stadtwerken Hamm die

Errichtung von Fernwärmeleitungen und Photovoltaikanlagen, um dem Ziel der Stadt Hamm – Klimaneutralität im Jahr 2035 – näher zu kommen. Im Hammer Westen werden Fernwärmeleitungen errichtet, an die insgesamt 837 Wohnungen der HGB sowie eine Gewerbeeinheit klimaneutral mit Fernwärme versorgt werden können. Zum anderen werden die Dächer der Bestandsimmobilien sukzessive durch die Stadtwerke Hamm mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, sodass Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt wird.

In der aktuellen Planung befand sich folgendes Modernisierungsprojekt:

- **An der Insel 21**

Das Objekt wurde im Jahr 2023 von der Stadtentwicklungsgesellschaft angekauft, um zukünftig umfangreich durch die HGB modernisiert zu werden. Für die Vollmodernisierung der neun Wohnungen wurden Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung zugesagt. Im Jahr 2024 sind für die Maßnahme Kosten in Höhe von 105,6 T€ angefallen.

Neubautätigkeit

Durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern schafft die Gesellschaft dringend benötigten Wohnraum in Hamm. Vor allem im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung kommt die HGB ihrem Auftrag, den Bürger:innen der Stadt Hamm bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nach.

Im Geschäftsjahr befanden sich folgende Mietobjekte im Bau:

- **Schützenstraße 34,35,36**

Das Grundstück wurde im Jahr 2020 unter Abzug eines Verbilligungsabschlages von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angekauft. Mit dem Neubau von drei öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern mit 53 Wohnungen wurde im Sommer 2021 begonnen. In Haus A befinden sich 15 Wohnungen, welche zu September 2023 bezogen wurden. Zu Februar 2024 wurden weitere 18 Wohnungen in Haus B vermietet. Weitere 20 Wohnungen in Haus C wurden zu Mai 2024 an die Mieter:innen übergeben.

- **Lippestraße 16**

Im Jahr 2019 wurde das Grundstück an der Lippestraße 16 erworben. Zunächst war ein frei finanziertes Objekt in Brettsperrholzbauweise geplant. Allerdings haben die unsicheren Rahmenbedingungen in Form steigender Zinsen sowie steigender Baukosten eine wirtschaftliche Darstellung des Projektes unmöglich gemacht. Mit Hilfe öffentlicher Mittel der Wohnraumförderung konnte die Gesellschaft das geplante Achtfamilienhaus in Brettsperrholzbauweise jedoch als öffentlich gefördertes Objekt realisieren. Das nachhaltige Bauprojekt wurde im Sommer 2024 an die Mieter:innen übergeben.

- **Stadthausstraße – Neubau von Azubi- und Studentenapartments und einem Fahrradparkhaus**

In der Stadtmitte wird ein ebenerdiges Fahrradparkhaus mit ungefähr 300 Fahrradabstellplätzen errichtet. In den Geschossen darüber entstehen 17 Apartments für Auszubildende und Studenten. Darüber hinaus wird ein Gemeinschaftsraum realisiert.

In der aktuellen Planung befanden sich folgende Bauvorhaben:

- **Neubau von zwei Kitas an der Schloßstraße**

An der Schloßstraße in Hamm-Heessen wurde der Neubau von zwei Kitas in Modulbauweise geplant. Die zukünftigen Betreiber werden der Sportverein DJK SV Eintracht 22/26 Heessen e.V. sowie der Waldorfkindergarten sein. Beide Kitas wurden als vier-Gruppen-Kitas mit einem Effizienzhausstandard 40 geplant.

Weitere Maßnahmen

Umbaumaßnahmen Zentrale Unterbringungseinrichtung

Auf dem Gelände der Zentralen Unterbringungseinrichtung werden aktuell Sanierungsarbeiten in den Bestandsgebäuden durchgeführt. Darüber hinaus wird das bisher ungenutzte Kappellengebäude auf dem Grundstück hergerichtet. Weitere Maßnahmen sind aktuell in Vorbereitung.

Betreuungstätigkeit

Die verwaltungsmäßige Betreuungstätigkeit erstreckte sich im Geschäftsjahr 2024 auf die Verwaltung von 1 Wohnungseigentümergemeinschaft mit 5 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 3 Stellplätzen. Im Übrigen wurden in der Fremdverwaltung für Dritte 2 Eigentümer mit insgesamt 36 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 11 Garagen betreut. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit für Dritte (ohne Mehrwertsteuer) belaufen sich auf 21,8 T€ (Vorjahr 66,4 T€).

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	584	380	204
Betreuungstätigkeit	-13	31	-44
Sonstiger Geschäftsbereich	465	163	302
Betriebsergebnis	1.036	574	462
Finanzergebnis	-337	-318	-19
Neutrales Ergebnis	340	-64	404
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	1.039	192	847
Jahresüberschuss	**1.039**	**192**	**847**

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Strukturbilanz	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
Vermögen	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	160.173	89,5	153.053	89,4	7.120
Umlaufvermögen	18.100	10,1	17.883	10,5	217
Rechnungsabgrenzungsposten	674	0,4	225	0,1	449
Gesamtvermögen	**178.947**	100,0	**171.161**	100,0	7.786
Kapital					
Eigenkapital	22.979	12,8	21.951	12,8	1.028
Rückstellungen	13.517	7,6	13.721	8,0	- 204
Verbindlichkeiten	136.435	76,2	132.451	77,4	3.984
Rechnungsabgrenzungsposten	6.016	3,4	3.038	1,8	2.978
Gesamtkapital	**178.947**	100,0	**171.161**	100,0	7.786

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 von 171.161 T€ um 7.786 T€ auf 178.947 T€. Das Anlagevermögen erhöhte sich von 153.053 T€ um 7.120 T€ auf 160.173 T€. Das Umlaufvermögen betrug 18.100 T€.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr von 21.951 T€ um 1.028 T€ auf 22.979 T€. Die Eigenkapitalquote betrug demnach 12,8 %.

Die Verbindlichkeiten einschließlich der Rückstellungen betrugen am 31.12.2024 149.952 T€.

Finanzlage

Nachfolgend werden die Deckungsverhältnisse dargestellt:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	164.730	156.646	8.084
Finanzierungsmittel	158.801	149.116	9.685
Unterdeckung	**-5.929**	**-7.530**	1.601
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	250	250	0
Finanzierungsmittel	250	250	0
Über-/Unterdeckung	**0**	**0**	**0**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand/Flüssige Mittel	3.728	4.402	-674
Übrige Vermögenswerte	10.239	9.863	376
	13.967	**14.265**	**-298**
Finanzierungsmittel	19.896	21.795	-1.899
Stichtagsliquidität	**-5.929**	**-7.530**	1.601

Im langfristigen Bereich sind die Vermögenswerte durch zur Verfügung stehende langfristige Finanzierungsmittel (Eigen- und Fremdmittel) nicht gedeckt. Die Unterdeckung im langfristigen Bereich ergibt zusammen mit der ausgeglichenen Deckung im mittelfristigen Bereich zum Bilanzstichtag eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf) von -5.929 T€.

Der Netto-Geldbedarf zum Bilanzstichtag resultiert ausschließlich aus der Zwischenfinanzierung des Anlagevermögens in Höhe von 6.500 T€.

Die Zahlungsfähigkeit im Berichtsjahr war gegeben.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2024	2023	2022	2021
1) Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,1	1,1	1,2
2) Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	0,9	0,4	0,8
3) Eigenkapitalquote	%	12,8	12,8	13,4	13,9
4) Fremdkapitalquote (langfr. Darlehen)	%	65,2	64,8	67,5	65,7
5) Cashflow	T€	5.432	5.406	4.931	5.185
6) Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²/mtl.	5,47	5,31	5,20	5,08
7) Instandhaltungskosten	€/m²	20,29	20,12	19,95	19,72
8) Erlösschmälerungen (Sollmieten)*	%	3,6	4,5	4,5	4,5
9) Fluktuationsquote	%	6,3	6,9	7,0	8,2
10) Leerstandsquote	%	3,5	4,8	4,8	4,7

*in Relation zur Jahressollmiete

Der Jahresüberschuss als bedeutsamer finanzieller Leistungsindikator stieg im Geschäftsjahr von 192,4 T€ auf 1.038,7 T€.

Nicht – finanzielle Leistungsindikatoren

Ein Fahrplan für zukünftige Digitalisierungsprojekte und die Umstellung auf Wodis Yuneo sorgen dafür, interne Arbeitsprozesse zu optimieren und die Gesellschaft damit zukunftsfähig auszurichten. Dadurch wird die Effizienz der Mitarbeiter:innen gesteigert sowie die Kundenzufriedenheit durch erweiterte Kommunikationsmöglichkeiten gefördert.

Durch die Implementierung des „Mobilen Arbeitens“ können die Mitarbeiter:innen flexibel von zu Hause aus tätig werden. Hierbei hat sich gezeigt, dass das bereits in Angriff genommene Themengebiet Digitalisierung für flexibles Arbeiten unerlässlich ist. Arbeitsprozesse und Informationsflüsse werden maßgeblich erleichtert und standardisiert.

4. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Die Geschäftsführung der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH (HGB) hat ein Risikomanagement zur Kontrolle der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken eingerichtet.

Zentraler Bestandteil des Risikomanagements ist die Unternehmensplanung. Jährlich aufgestellte Wirtschafts-, Finanz- und Stellenpläne ermöglichen es, bestehende Risiken für die Gesellschaft frühzeitig zu erkennen.

Durch eine laufende interne Berichterstattung sowie die Erstellung von Quartalsberichten für den Hauptgesellschafter können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Die Auswertung von Bilanzkennzahlen sowie der stetige Vergleich mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen der Region dient der Kontrolle der Entwicklung der Gesellschaft.

Regelmäßige Bautenstandsberichte und Kontrollen des Bauzeiten– und Kostenplans informieren den Aufsichtsrat über den Planungs-, Durchführungs- und Kostenstand der laufenden Bauprojekte.

Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 herrscht ein struktureller Wandel der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die konjunkturelle Schwäche wirkt sich seitdem vor allem im Hinblick auf Kosten- und Zinsrisiken auf die Wohnungswirtschaft aus.

Aus Gesellschaftssicht besteht ein erhöhtes Kostenrisiko bei der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsprojekten. Durch die Corona-Pandemie sowie den Krieg in der Ukraine stiegen die Baupreise im Neubau laut dem Statistischen Bundesamt von 2019 bis 2024 um 44 Prozent1. Zwar hat sich der Anstieg der Baupreise mittlerweile verlangsamt, dennoch betrug dieser im vierten Quartal 2024 noch immer 3,1 Prozent1 im Vergleich zum Vorjahresquartal und lag damit über der allgemeinen Preissteigerung von 2,2 Prozent1. Die Instandhaltungsarbeiten liegen mit 3,6 Prozent1 Steigerung im vierten Quartal 2024 ebenfalls deutlich über der Inflationsrate. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen verfolgt die HGB weiterhin ihren Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierfür wird der Fokus auf Investitionen in klimafreundliche und energieeffiziente Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gelegt.

Während die Baupreissteigerung deutlich über der Inflationsrate liegt, bewegen sich die Steigerungen der Mieten im Bestand mit 2,3 Prozent1 auf einem ähnlichen Niveau der Inflation. Dadurch ergibt sich für die HGB ein Liquiditätsrisiko, welches als moderat eingeschätzt wird. Um die Belastung der Mieter:innen möglichst gering zu halten, wurden in den letzten Jahren moderate Mieterhöhungen unter dem Niveau der allgemeinen Preissteigerung durchgeführt.

Die erheblichen Zinssteigerungen der letzten Jahre haben für erhebliche Zinsänderungsrisiken gesorgt. Im Berichtsjahr sind die Zinsen jedoch wieder leicht gesunken, sodass Baufinanzierungen sicherere Planbarkeiten aufwiesen. Dadurch wird das Zinsänderungsrisiko als moderat eingeschätzt.

Aufgrund der steigenden Zinsen in den letzten Jahren, war eine wirtschaftliche Darstellung freifinanzierter Neubauten und Modernisierungen häufig nicht umsetzbar. Dadurch wurde vermehrt auf Förderprogramme der öffentlichen Wohnraumförderung und der KfW zurückgegriffen. Die Strategie, Projekte mit öffentlichen

Mitteln anstelle von Kapitalmarktmitteln umzusetzen wurde im Rahmen der Zinssteigerungen in der gesamten Wohnungswirtschaft zunehmend umgesetzt. Da die begrenzten Fördermittel frühzeitig ausgeschöpft sein können, besteht das Risiko, Fördermittel nicht zugewiesen zu bekommen und die Projekte daher umplanen zu müssen oder sogar nicht umsetzen zu können. Zudem haben sich die Bearbeitungszeiten durch die hohe Nachfrage an Förderungen verlängert, sodass eine frühzeitige Antragsstellung in der Planungsphase berücksichtigt werden muss. Ebenso die Auszahlungszeitpunkte von Fördermitteln sind häufig aufgrund ungewisser Bearbeitungszeiträume nicht planbar, was zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Diesem wirkt die HGB durch regelmäßige Liquiditätsplanungen und interne Abstimmungen zwischen der Geschäftsführung, Finanzbuchhaltung und Finanzierungsabteilung entgegen. Daher wird das Liquiditätsrisiko als moderat eingeschätzt.

Durch die hohe Bautätigkeit der Gesellschaft in den letzten Jahren verringerte sich die Eigenkapitalquote der HGB zunehmend. Höhere Jahresüberschüsse sollen dem künftig entgegenwirken. In den Folgejahren wird durch die Tilgung von Darlehen eine positive Entwicklung erwartet. Gemäß dem Wirtschaftsplan für die nächsten fünf Geschäftsjahre sind deutliche höhere Jahresüberschüsse als in den Vorjahren geplant, um einer weiteren Absenkung der Eigenkapitalquote entgegenzuwirken. Die Entwicklung der Eigenkapitalquote wird im laufenden Controlling beobachtet.

In der Krisenzeit sind die Energiepreise drastisch gestiegen. Die hohen Verbraucherpreise belasten private Haushalte, sodass sich Unsicherheiten im Konsumverhalten zeigten. Dennoch stieg die Sparrate der privaten Haushalte an. Dadurch lässt sich eine langsame Stabilisierung der Zahlungsfähigkeit der Mieter:innen vermuten, wodurch das Erlösausfallrisiko als moderat eingeschätzt wird. Um den Betriebskostenanstieg der Mieter:innen zu senken, verfolgt die HGB weiterhin die Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung. Die Gesamtbelastung für Mieter:innen mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Hierzu trägt wesentlich die ansteigende CO2-Steuer bei. Um die Aufwendungen in diesem Bereich zu reduzieren und die Klimaneutralität zu erreichen, modernisiert die HGB laufend die Heizanlagen in den Bestandsobjekten. Darüber hinaus werden in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Hamm Fernwärmeleitungen in den Hammer Westen verlegt. An dieses klimaneutrale Fernwärmenetz werden in einem ersten Schritt insgesamt über 800 Wohnungen der HGB angeschlossen.

Anhand der fortlaufenden Analyse der Entwicklung des Wohnungsbestandes stellt die HGB kontinuierlich den Bedarf an umfangreichen Modernisierungen als auch laufenden Instandhaltungsmaßnahmen fest. Dadurch sichert und verbessert die Gesellschaft die Wohn- und Lebensqualität der Mieter:innen, verringert die Fluktuation und beseitigt Leerstände. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnraum in Hamm wird das Leerstandsrisiko für die HGB als gering eingeschätzt.

Bei der Umsetzung der Neubau- und Modernisierungsprojekte als auch bei der Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategie belastet der Fachkräftemangel die Gesellschaft zunehmend. Eine frühzeitige Planung und Förderung des Personalbestandes sind essenziell, um die qualifizierte Besetzung der Stellen zu gewährleisten. Die Gesellschaft unterstützt die Mitarbeiter:innen durch Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie durch den Besuch praxisorientierter Tagesseminare. Neuerungen im Bereich der Digitalisierung sowie erhöhte Anforderungen und Projekte im Rahmen der Nachhaltigkeit stellen die Belegschaft vor Herausforderungen. Die Gesellschaft unterstützt die Mitarbeiter:innen vor allem in diesen Bereichen durch gezielte Weiterbildungsangebote und interne Schulungen sowie Inbezugnahme bei der Anpassung von Arbeitsprozessen.

[1] GdW Information 172 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 (Januar 2025)

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft wird mit stetig wachsenden Anforderungen an Wohnraum konfrontiert. Durch Investitionen in den Wohnungsbestand im Rahmen laufender Instandhaltungen und umfangreicher Modernisierungen wird die Marktfähigkeit des Angebotes kontinuierlich erhalten und verbessert. Die Bestandswohnungen werden der Nachfrage und dem Bedarf der Mieter:innen angepasst. Durch energetische Modernisierungen und der Einsparung von CO2 kommt die HGB nicht nur dem Ziel der Klimaneutralität näher, sondern trägt auch zur Kostenreduzierung bei den Mieter:innen bei. Dies sorgt für langfristige Mietverhältnisse, eine geringe Fluktuation sowie eine geringe Leerstandsquote. Die Auswirkungen der Bestandsinvestitionen werden für die Gesellschaft daher als gut eingeschätzt.

Das Klimaschutzgesetz bildet die Grundlage für das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 in der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft hat im vergangenen Jahr gemeinsam mit dem Dienstleister eco2nomy eine Klimastrategie erarbeitet, um die Investitionstätigkeit in energetische Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zukünftig strategisch zu steuern. Hierzu wurde der Zustand des gesamten Portfolios im Detail analysiert und notwendige Investitionen zur Erreichung der Defossilisierung des Gebäudebestands ermittelt. Die Investitionsplanung wird sukzessive fortgeschrieben und im Rahmen der Wirtschaftsplanung weitergehend für die nächsten Jahre konkretisiert. Dadurch wird der Gebäudebestand zunehmend verbessert und die Aufwendungen für die CO2-Steuer werden langfristig reduziert. Außerdem wurde ein Rahmenvertrag mit den Stadtwerken Hamm geschlossen, welcher vorsieht, dass die Stadtwerke jährlich Photovoltaikanlagen mit insgesamt ungefähr 500 Kilowattpeak auf den Gebäuden der HGB installieren. Dadurch wird die nachhaltige Erzeugung von Strom vorangetrieben und das Ziel der Klimaneutralität der Stadt Hamm wird gemeinsam verfolgt.

Neben der Wohnwertverbesserung der Wohnungen und der energetischen Optimierung der Gebäude konzentriert sich die HGB ebenfalls auf die nachfragegerechte Weiterentwicklung der Außenanlagen der Bestände. Beispielhaft hierfür steht die Quartiersentwicklung an der Holstenstraße im Hammer Westen.

Seit 2020 werden dort insgesamt 138 Wohnungen nachfragegerecht weiterentwickelt. Die Außenanlagen wurden grundlegend überplant, sodass ebenerdige Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Quartiershöfe zum gemeinschaftlichen Zusammenkommen errichtet werden. Darüber hinaus wird eine Gemeinschaftsfläche in Form eines Neubaus das Quartier ergänzen und gemeinsame Aktivitäten fördern.

Gute Chancen ergeben sich für die HGB aus der öffentlichen Wohnraumförderung. Durch die Beanspruchung von Tilgungsnachlässen und die Aufnahme zinsgünstiger Darlehen können Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wirtschaftlich geplant und durchgeführt werden. Hierdurch wird die Vermietung zu sozialverträglichen Mietpreisen gewährleistet. Darüber hinaus kann die Realisierung nachhaltiger und energieeffizienter Bauprojekte durch die Inanspruchnahme von Zusatzdarlehen der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden. Das Neubauprojekt an der Lippestraße in Hamm steht exemplarisch für die gelungene Umsetzung von Bauprojekten unter Inanspruchnahme von Fördermitteln. Die Förderung des Projektes mit öffentlichen Mitteln der Wohnraumförderung zur Errichtung von Wohnbauten sowie ein Zusatzdarlehen zum Bauen mit Holz ermöglichte den Neubau in Brettsperrholzbauweise und damit die Errichtung von acht klimafreundlichen Wohnungen, welche im Berichtsjahr an die Mieter:innen übergeben wurden. Mit diesem Projekt betrachtet die Gesellschaft den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie und den damit verbundenen CO2-Emissionen. Mit der Verwendung von Holz für den Rohbau wird auf einen besonders umweltschonenden Baustoff und damit verbunden einen niedrigen Energie- und Ressourcenverbrauch gesetzt. Ohne öffentliche Wohnraumförderung und damit als frei finanzierter Neubau wäre das Projekt aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar gewesen. Damit kommt die Gesellschaft dem Auftrag, angemessenen sowie nachhaltigen Wohnraum für die Bevölkerung im Hammer Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen, nach. Aufgrund des Wohnraummangels in Nordrhein-Westfalen setzt die HGB den Fokus darauf, diesen Auftrag weiter zu verfolgen.

Es ist zwar eine Verlangsamung der Baukostensteigerung12zu beobachten, jedoch liegt diese noch immer über der allgemeinen Preissteigerung. Durch den Rückgang der Baugenehmigungen seit 20221 ist damit zu rechnen, dass die Baukosten sowie die Zinsen für Baufinanzierungen aufgrund einer geringeren Nachfrage zeitverzögert stagnieren oder sogar leicht nachgeben werden. Mit einem Rückgang auf das Niveau vor Ausbruch des Ukraine-Krieges ist jedoch nicht zu rechnen. Daher wird die Chance auf wirtschaftlich planbare frei finanzierte Bauprojekte zunächst als gering eingeschätzt.

Gute Chancen ergeben sich durch die Ausschöpfung von Digitalisierungspotenzialen. Hierzu hat die Gesellschaft eine „Roadmap Digitalisierung“ mit Projekten für die kommenden Jahre ausgearbeitet. Die Umstellung von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo erfolgte im Jahr 2024 und setzte den Grundstein für die weitere Optimierung der Arbeitsprozesse auf digitalem Wege, um die Effizienz der Mitarbeiter:innen zu unterstützen. Darüber hinaus plant die Gesellschaft ein neues Raumkonzept. Dieses sieht die innovative und flexible Arbeitsplatzgestaltung vor und wird gemeinsam mit den Mitarbeiter:innen entwickelt. Aufgrund von modernen Arbeitsplätzen und Gemeinschaftsflächen, die die Arbeit im Team fördern, wird die Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Mitarbeiterbindung gestärkt. Die HGB präsentiert sich damit außerdem als attraktiver Arbeitgeber, sodass dem Mangel an Fach- und Führungskräften entgegengewirkt wird.

Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung für die kommenden Geschäftsjahre 2025 und 2026 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Prognosebericht

Die Gesellschaft konnte das gesteckte Ziel, im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 100,0 T€ zu erwirtschaften, deutlich übertreffen. Im Geschäftsjahr 2024 gab es einen ungeplanten Ertrag aus der Auflösung der Pensionsrückstellung i.H.v. 653,3 T€, die bedingt durch den Tod eines früheren Mitglieds der Geschäftsführung war. Zudem hat sich durch die Bauverzögerung des Fernwärme-Projekts ein Teil (566,0 T€) der geplanten Aufwendungen in das nächste Wirtschaftsjahr verschoben. Diese beiden Faktoren waren wesentlich dafür, dass die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von 1.038,7 T€ erzielen konnte. Daher fiel die Entwicklung der Leistungsindikatoren 1, 2, 3 und 5 entsprechend positiver aus als prognostiziert. Das Modernisierungs- und Neubauprogramm der vergangenen Jahre zeigt sich in der Entwicklung der Leistungsindikatoren 8 und 10, welche im Geschäftsjahr ebenfalls positiver ausgefallen sind. Die restlichen finanziellen Leistungsindikatoren haben sich weitgehend entsprechend der Prognose im Geschäftsjahr 2023 entwickelt.

Der Fokus wird weiterhin auf die Ausarbeitung und Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie laufende Instandhaltungsmaßnahmen gelegt. So wird der Wohnungsbestand nachhaltig verbessert und an die Marktgegebenheiten angepasst. Dabei orientieren wir uns sowohl an den Bedürfnissen des lokalen Wohnungsmarktes als auch an der demografischen Entwicklung, den gesetzten Klimazielen und den Interessen der Gesellschafter. Mit den Modernisierungs- und Neubauprojekten beteiligt sich die HGB stetig daran, städtebauliche Ziele zu erreichen und die Wohnqualität in der Stadt Hamm zu verbessern.

Bei der Erstellung von Finanzierungskonzepten verfolgt unsere Gesellschaft weiterhin das Ziel, wirtschaftliche Projekte mit sozialverträglichen und angemessenen Mietpreisen zu vereinbaren. Hierbei wird die Entwicklung der Zinsmärkte sowie der Fördermöglichkeiten verfolgt.

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2025 von folgender Entwicklung der Leistungsindikatoren aus:

- Leistungsindikator(en) 7: Keine Veränderung
- Leistungsindikator(en) 1, 2, 3, 8 ,9 ,10: Leicht sinkend
- Leistungsindikator(en) 4, 5, 6: Leicht steigend

Aufgrund von moderaten Mieterhöhungen und Neuvermietungen wird die durchschnittliche Wohnungsmiete voraussichtlich leicht steigen. Der Ukraine-Krieg beeinflusst diese Entwicklung nicht, da Mietkosten für die anerkannten Flüchtlinge aus der Ukraine durch das Kommunale Jobcenter der Stadt Hamm getragen werden.

Gemäß vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen weist der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 825,0 T€ aus. Aufgrund der hohen Bautätigkeit und des prognostizierten Bedarfs an zusätzlichen Wohnraum in Hamm steht einer weiteren positiven Entwicklung der Gesellschaft nichts im Wege.

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 10.03.2025

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Geschäftsführer
Dominique Lahme

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		33.099,48	48.655,36
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.841.087,24		134.117.444,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.769.660,80		6.980.924,80
Grundstücke ohne Bauten	250.449,96		250.449,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	697.431,09		697.431,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.923,68		178.836,70
Anlagen im Bau	1.048.855,49		10.630.396,70
Bauvorbereitungskosten	308.571,93	160.112.980,19	121.511,99
Finanzanlagen			
Beteiligungen	22.293,38		22.293,38
Sonstige Ausleihungen	0,00		511,11
Andere Finanzanlagen	4.950,00	27.234,38	4.950,00
Anlagevermögen insgesamt		**160.173.323,05**	**153.053.406,00**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	67.656,07		67.656,07
Unfertige Leistungen	8.010.614,48		7.537.020,22
Andere Vorräte	10.465,00		25.005,00
Geleistete Anzahlungen	1.515.443,74	9.604.179,29	1.680.277,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	201.551,96		105.168,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.414.177,16		3.908.702,52
Sonstige Vermögensgegenstände	151.319,02	4.767.048,14	156.777,56
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.728.456,93	4.402.135,85
Umlaufvermögen insgesamt		**18.099.684,36**	**17.882.742,98**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	137.887,85		129.477,82
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	536.437,97	**674.325,82**	95.787,05
Bilanzsumme		**178.947.333,23**	**171.161.413,85**

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
Kapitalrücklagen	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84		2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	16.985.000,00	19.525.858,72	16.885.000,00
Gewinnvortrag		149.487,97	67.655,04
Jahresüberschuss		1.038.727,37	192.432,93
Eigenkapital insgesamt		22.979.074,06	21.950.946,69
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.134.306,00		13.089.005,00
Sonstige Rückstellungen	382.929,22	13.517.235,22	631.821,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.900.452,12		113.323.104,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.223.770,79		6.660.849,38
Erhaltene Anzahlungen	11.761.953,78		10.992.202,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen aus Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	373.624,99		365.645,09
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	918.642,57		1.097.101,76
Sonstige Verbindlichkeiten	256.689,64	136.435.133,89	12.705,02
davon aus Steuern: **6.243,94 €** (5.502,07 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		6.015.890,06	3.038.032,33
Bilanzsumme		**178.947.333,23**	**171.161.413,85**

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.712.538,34		21.212.160,27
b) aus Betreuungstätigkeit	206.679,16		251.265,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	92.627,22	23.011.844,72	83.711,95
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		473.594,26	621.155,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		541.714,00	576.285,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.474.117,97	580.082,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-11.0627.609,80	-11.627.609,80	-11.178.295,33
Rohergebnis		**13.873.661,15**	**12.146.364,75**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.506.296,83		-2.330.600,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.300.562,21	-3.806.859,04	-1.666.490,74
davon für Altersversorgung: **830.956,43 €** (1248198,75 €)			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.545.956,79	-4.271.657,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.725.928,51	-1.306.054,38
Erträge aus Beteiligungen		1.318,00	1.054,40
Erträge aus anderen Finanzanlagen		206,00	116,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		142.244,90	153.657,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.247.640,75	-1.884.425,73
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 212.006,00 € (208.105,00 €)			
Ergebnis nach Steuern		1.691.044,96	841.963,67
Sonstige Steuern		-652.317,59	-649.530,74
Jahresüberschuss		**1.038.727,37**	**192.432,93**

Anhang

zum Jahresabschluss 2024

der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft
mit beschränkter Haftung, Hamm
Widumstr. 33, 59065 Hamm

Gründungsjahr: 1917
Handelsregistereintrag: Amtsgericht Hamm Nr. B 43

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesellschaftervertrags aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Das Geschäftsjahrentspricht dem Kalenderjahr.

Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

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

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 wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren (= 2%) bemessen.

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten der Erbbaugrundstücke werden über die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge abgeschrieben. Gewerbliche Bauten werden mit einem Satz von 4% abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Nennwerten bilanziert.

Die Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens 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 Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung Rechnung getragen. Die Wertberichtigung ist im Saldo mit € 120.000,00 dotiert.

Für angefallene Geldbeschaffungskosten wurde vom Wahlrecht zur Aktivierung Gebrauch gemacht

Die planmäßige Abschreibung wurde auf die Dauer der Zinsfestschreibung der Verbindlichkeiten vorgenommen.

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

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Rückstellungen für Pensionen	X	
Sonstige Rückstellungen	X	

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

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgte für die Körperschaftssteuer gem. § 23 (1) KStG mit einem Steuersatz i.H.v. 15% des zu versteuernden Einkommens. Der Solidaritätszuschlag beträgt 5,5% der Körperschaftsteuer (§ 4 SolzG).

Für die Gewerbesteuer wurde die Steuermesszahl gem. § 11 GewStG mit 3,5% angesetzt. Der aktuell gültige Gewerbesteuerhebesatz der Stadt Hamm beträgt 465%.

Die Pensionsrückstellung per 31.12.2024 ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,90 % p.a. (Vorjahr 1,82 %) und eines 2,0%igen Gehaltstrendes p.a. sowie eines 2,0%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 1,96 %.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt die (Soll-) Rückstellung zum 31.12.2024 € 13.000.067,00. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt € - 134.239,00 (Vorjahr € 184.113,00).

Es wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck angewandt.

Die Jubiläumsrückstellung ist ebenfalls nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,96 % (Vorjahr 1,74 %) und einer 2,0%igen (Vorjahr 1,90 %) Gehaltsdynamik p.a. gebildet worden.
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.

Aufwendungsdarlehen wurden passiviert.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen.

Die Tilgungszuschüsse im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden über die Laufzeit der Zinsfestbindung i.d.R. zwischen 25 und 30 Jahren aufgelöst.

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.

Umlaufvermögen

Position	Betrag (€)
Unter **unfertige Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten und eine Erschließungsmaßnahme gezeigt. Auf nicht abgerechnete Betriebskosten entfallen € 7.760.956,98 (Vorjahr € 7.287.362,72)	8.010.614,48
Forderungen aus Vermietung davon längerfristig € 33.561,88 (Vorjahr € 28.249,45) An Wertberichtigungen wurden € 120.000,00 abgesetzt. Forderungen an die Stadt Hamm in Höhe von € 66.247,70 (Vorjahr € 0,00)	201.551,96
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen davon längerfristig € 3.788.558,12 (Vorjahr € 3.283.083,48) Ausgewiesen ist die Forderung an das Land NRW wegen der Errichtungskosten der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE).	4.414.177,16
Sonstige Vermögensgegenstände Ausgewiesen sind im Wesentlichen Forderungen aus der Abrechnung von Versicherungsschäden und Steuern. Der Posten enthält € 3.993,96 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 84,64) und € 7.720,66 gegenüber den Stadtwerken Hamm (Vorjahr € 11.951,29)	151.319,02

Passiva

Eigenkapital

Position	Betrag (€)	Betrag (€)	Betrag (€)
Gezeichnetes Kapital			300.000,00
Eigene Anteile			-35.000,00
			265.000,00
Kapitalrücklagen			2.000.000,00

Gewinnrücklagen	Bestand 01.01.2024	Einstellung	Bestand 31.12.2024
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84		2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	16.885.000,00	100.000,00	16.985.000,00
	19.425.858,72	100.000,00	19.525.858,72

	Betrag (€)
Gewinnvortrag	149.487,97
Jahresüberschuss	1.038.727,37
	1.188.215,34
Die Geschäftsführung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:	
Dividendenausschüttung	-10.600,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-1.100.000,00
	77.615,34

Rückstellungen

Position	Betrag (€)
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.134.306,00
Für 22 Versorgungsfälle wurden im Wirtschaftsjahr € 364.226,61 entnommen.	
Sonstige Rückstellungen	
für Prüfungskosten	56.000,00
für interne Jahresabschlusskosten	5.000,00
für andere Verpflichtungen	46.134,22
für Mitarbeiterjubiläen	61.795,00
für nicht genommenen Urlaub	59.000,00
für Prozesskosten	50.000,00
für Prozesskosten	105.000,00
für CO2-Kosten gem. CO2KostAufG	382.929,22

Verbindlichkeiten

Position	Betrag (€)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern In den ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind Darlehen der Stadt Hamm in Höhe von € 11.691.384,29 enthalten (Vorjahr € 6.102.464,05).	12.223.770,79
Erhaltene Anzahlungen Der Betrag enthält Anzahlungen von € 565.615,50 von der Stadt Hamm für die Betriebskostenabrechnung diverser Unterkünfte sowie für eine Erschließungsmaßnahme (Vorjahr € 562.781,50).	11.761.953,78
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen Es sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen. Im Posten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Hamm i.H.v. € 1.707,82 (Vorjahr € 2.232,75) und gegenüber den Stadtwerken Hamm i.H.v. € 46.896,66 (Vorjahr € 42.410,22) enthalten.	918.642,57
Sonstige Verbindlichkeiten Davon € 250.000,00 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 0,00).	256.689,64

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	Betrag (€)
Sonstige betriebliche Erträge Im Posten sind Erträge aus der Auflösung aus sonstigen Rückstellungen i.H.v. € 410.500,97 und Erträge aus der Auflösung aus Rückstellungen für Pensionen i.H.v. € 653.281,00 enthalten.	1.474.117,97

Anlage-spiegel

Position	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.24 €	Zugänge €	Abgänge €	"Umbuchungen" €	"Zuschrei-bungen" €	Stand 31.12.24 €
I. Immaterielle Vermögensgegen-stände/ Entgeltlich erwor-bene Lizenzen	**186832,34**	-	-	-	-	**186.832,34**
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-bauten	224.271.463,41	11.400.067,26	2.258.214,73	11.830.784,36	-	245.244.100,30
2. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.745.325,22	7.871,11	-	-	-	10.753.196,33
3. Grundstücke ohne Bauten	250.449,96	-	-	-	-	250.449,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	697.431,09	-	-	-	-	697.431,09
5. Betriebs- und Ge-schäftsausstattung	893.501,35	89.296,27	54.704,6	-	-	928.093,02
6. Anlagen im Bau	10.636.247,60	1.974.064,46	-	-11.555.605,67	-	1.054.706,39
7. Bauvorberei-tungskosten	121.511,99	462.300,58	-	-275.178,69	-	308.633,88
Summe II	**247.615.930,62**	**13.933.599,68**	**2.312.919,33**	-	-	**259.236.610,97**
Summe I+II	**247.802.762,96**	**13.933.599,68**	**2.312.919,33**	-	-	**259.423.443,31**
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	22.293,38	-	-	-	-	22.293,38
2. Sonstige Aus-leihungen	511,11	-	511,11	-	-	-
3. Andere Finanz-anlagen	4.950,00	-	-	-	-	4.950,00
Summe III	**27.754,49**		**511,11**			**27.243,38**
Summe I-III	**247.830.517,45**	**13.933.599,68**	**2.313.430,44**			**259.450.686,69**

Abschreibungen						Buchwerte	
Stand 01.01.24 €	"Im Geschäftsjahr" €	Zugänge €	Abgänge €	"Umbuchungen" €	Stand 31.12.24 €	Stand 31.12.24 €	Stand 31.12.23 €
138.176,98	**15.555,88**	**-**	**-**	**-**	**153.732,86**	**33.099,48**	**48.655,36**
90.154.018,50	4.248.998,56	-	-	-	94.403.013,06	150.841.087,24	134.117.444,91
3764.400,42.	219.135,11	-	-	-	3.983.535,53	6.769.660,80	6.980.924,80
-	-	-	-	-	-	250.449,96	250.449,96
-	-	-	-	-	-	697.431,09	697.431,09
714.664,65	62.209,29	-	45.704,60	-	731.169,34	196.923,68	178.836,70
5.850,90	-	-	-	-	5.850,90	1.048.855,49	10.630.396,70
-	61,95	-	-	-	61,95	308.571,93	121.511,99
94.638.934,47	**4.530.400,91**	**-**	**45.704,60**	**-**	**99.123.630,78**	**160.112.980,19**	**152.976.996,15**
94.777.111,45	**4.545.956,79**	**-**	**45.704,60**	**-**	**99.277.363,64**	**160.146.079,67**	**153.025.651,51**
-	-	-	-	-	-	22.293,38	22.293,38
-	-	-	-	-	-	-	511,11
-	-	-	-	-	-	4.950,00	4.950,00
						27.243,38	**27.754,49**
94.777.111,45	**4.545.956,79**	**-**	**45.704,60**	**-**	**99.277.363,64**	**160.173.323,05**	**153.053.406,00**

Verbindlich-keitenspiegel

2024	Insgesamt €	Davon < 1 Jahr €	Davon 1-5 Jahre €	Davon > 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.900.452,12	110.900.452,12	22.118.661,89	84.849.860,36	110.900.452,12	*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.223.770,79	299.829,80	1.256.142,16	10.667.798,83	7.747.566,43	**
Erhaltene Anzahlungen	11.761.953,78	11.761.953,78	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	373.624,99	373.642,99	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	918.642,57	918.642,57	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	256.689,64	256.689,64				
Gesamtbetrag	136.453.133,89	17.542.670,65	23.374.804,05	95.517.659,19	118.948.018,55	

2023	Insgesamt €	Davon < 1 Jahr €	Davon 1-5 Jahre €	Davon > 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.323.104,73	10.777.238,97	19.824.019,07	82.721.846,69	113.323.104,73	*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.660.849,38	222.578,63	981.140,80	5.457.129,95	2.029.628,96	**
Erhaltene Anzahlungen	10.992.202,85	10.992.202,85	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	365.645,09	365.645,09	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.097.101,76	1.097.101,76	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	12.705,02	12.705,02				
Gesamtbetrag	132.451.608,83	23.467.472,32	20.805.159,87	88.178.976,64	115.352.733,69	

* Die Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

** Die Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte und Bürgschaften gesichert.

E. Sonstige Angaben

Für die im Bau befindlichen Objekte des Anlagevermögens werden noch Kosten in Höhe von € 23.310.000,00 anfallen. Finanzierungsmittel hierfür in Höhe von € 25.820.000,00 stehen noch aus.

Das Treuhandvermögen (Mietkautionen) betrug am 31. Dezember 2024 € 2.565.267,31 (Vorjahr € 2.415.091,16). In entsprechender Höhe bestehen Treuhandverbindlichkeiten gegenüber den Mietern.

Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2023 belief sich auf € 53.035,03. Für Steuerberatungsleistungen belief sich das Honorar auf € 6.936,51.

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

Mitarbeiter	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	6	1
Technische Mitarbeiter	11	-	-
Regiebetrieb	4	-	-
Hauswarte	-	1	12
	32	**7**	**13**
Auszubildende	3		

Geschäftsführung

Geschäftsführer der Gesellschaft ist seit dem 01.01.2025: Dominique Lahme (M.A.).

Herr Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen war im gesamten Geschäftsjahr als Geschäftsführer bestellt und ist zum 31.12.2024 aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Position im Geschäftsjahr	Betrag (€)
Gesamtbezug	169.175,68
Arbeitgeberaufwendungen zur Sozialversicherung	16.212,33
Geldwerter Vorteil aus der Nutzung eines Dienstwagens	1.999,20
Unfallversicherungsbeitrag	413,79
Bildung einer Rückstellung für laufende Pensionen	320.166,00

Die Gesamtbezüge des früheren Geschäftsführers betrugen im Geschäftsjahr € 4.463,65.

Aufgrund des Todes eines früheren Mitglieds der Geschäftsführung wurde die Rückstellung für laufende Pensionen in Höhe von € 653.281,00 aufgelöst.

Vorschüsse und Kredite wurden an aktuelle und gewesene Mitglieder der Geschäftsführung nicht gewährt.

Aufsichtsrat

Die Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf € 37.160,00.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglied	Betrag für Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder (€)
Vorsitzender Ratsherr Karsten Weymann (Dipl. Sozialarbeiter)	7.350,00
Stellv. Vorsitzender Ratsherr Oskar Burkert (Dipl.-Ing. i.R.)	4.755,00
Wilfried Born (Dipl.-Ing.)	3.150,00
Andreas Mentz (Stadtbaurat)	3.325,00
Ratsherr Andreas Feike (Verwaltungsfachwirt)	4.580,00
Ratsfrau Erzina Brennecke (Erzieherin)	3.675,00
Bürgervertreter Ulrich Reuter (Verlagskaufmann)	3.325,00
Ratsfrau Petra Klatt (Dozentin)	3.325,00
Bezirksvertreter Wolfgang Ruthe (Umweltschutztechniker)	3.675,00
	37.160,00

Vorschüsse und Kredite wurden an aktuelle und gewesene Mitglieder des Aufsichtsrates nicht gewährt.

Hamm, den 10.03.2025

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH
Geschäftsführer
Dominique Lahme

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamm

Prüfungsauftrag

Wir haben den Jahresabschluss der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamm, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamm, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Düsseldorf, 29. April 2025

Domus Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anja Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

Patrick Köhler
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Karsten Weymann
(Dipl.-Sozialarbeiter),
Vorsitzender 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 neun Aufsichtsratssitzungen wurden nach Gesetz und Satzung erforderliche Beschlüsse gefasst.

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

Der aufgestellte Jahresabschluss 2024 nebst Anhang und Lagebericht ist durch die DOMUS AG, 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 2024 gebilligt und den Lagebericht des Geschäftsführers zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat tritt dem Vorschlag des Geschäftsführers bei und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag in Höhe von insgesamt 1.188.215,34 € wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss zuzüglich Gewinnvortrag	1.188.215,34 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das gezeichnete Kapital (ohne eigene Anteile)	10.600,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.100.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	77.615,34 €

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

Hamm, 11. Juni 2025
Dipl.-Sozialarbeiter Karsten Weymann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Gemeinsame Entsprechenserklärung

von Geschäftsführung und Aufsichts-/Verwaltungsrat

Der Aufsichtsrat der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH erklärt hiermit, dass grundsätzlich den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Hamm im Berichtsjahr entsprochen wurde.

Abweichungen ergaben sich gem. Auflistung der angehängten Checkliste.

Darüber hinaus folgen die Geschäftsführung und der Aufsichts-/Verwaltungsrat auch den Anregungen des PCGK.

Hamm, 11.06.2025
Dominique Lahme
Geschäftsführung

Hamm, 11.06.2025
Dipl.-Sozialarbeiter Karsten Weymann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Checkliste „Abgabe der Entsprechenserklärung“

(Stand: 07.05.2024)

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Kurze Hinweise zur Checkliste

Die Geschäftsführung (GF) und der Aufsichts-/Verwaltungsrat (AR/VR) bzw. die Gesellschafterversammlung (GV) haben dem Gesellschafter jährlich über ihre Arbeit im Hinblick auf die Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) und insbesondere über eventuelle Abweichungen von den Empfehlungen des PCGK zu berichten.

Bei Abweichungen von Empfehlungen ist hierzu Stellung zu nehmen. Zur Bestätigung der Einhaltung werden im Zusammenhang mit den Jahresabschlüssen in Anlehnung an § 161 AktG jährliche Entsprechenserklärungen durch die Verantwortungsträger abgegeben.

Diese Checkliste soll die Verantwortungsträger (AR/VR bzw. GV und GF) in den Beteiligungsgesellschaften unterstützen, die Regelungen aus dem PCGK auf ihre Einhaltung/Beachtung hin sowohl im eigenen Unternehmen als auch im Verhältnis zu den Unternehmensgremien zu prüfen. Sie richtet sich somit sowohl an die Geschäftsführung als auch an die entsandten Vertreterinnen und Vertreter der Gesellschafter in den Gremien der Gesellschaft (AR/VR und GV).

Sie soll dem Nutzer einen schnellen und verständlichen Einstieg in wesentliche und entscheidungsrelevante Sachverhalte, die der PCGK beschreibt, erleichtern. Letztlich bindend ist der vom Rat der Stadt Hamm beschlossene PCGK in der jeweils gültigen Fassung.

Darüber hinaus dient die Checkliste als Grundlage für die Prüfung der Regelungen aus dem PCGK hinsichtlich der Zusammenarbeit mit den Beteiligungsgesellschaften, der Steigerung der Transparenz und Effizienz sowie der Information der Vertreterinnen und Vertreter in den Gremien der Gesellschaften sowie den Gremien der Stadt Hamm.

Empfehlungen sind im Text durch die Verwendung des Wortes „soll“ gekennzeichnet. Die Gesellschaften können hiervon abweichen, sind dann aber verpflichtet, dies in der Entsprechenserklärung jährlich offenzulegen und zu begründen. Dies ermöglicht den Gesellschaften die Berücksichtigung unternehmensspezifischer Bedürfnisse. Mit diesen über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Empfehlungen verpflichten sich die Gesellschaften freiwillig selbst, die im Folgenden aufgeführten Standards zur Effizienz, Transparenz und Kontrolle bei ihrer Unternehmensführung zu beachten oder Abweichungen davon im Rahmen der Jahresabschlussgespräche offenzulegen.

Ferner enthält der PCGK Anregungen von denen ohne Offenlegung abgewichen werden kann; hierfür werden Begriffe wie „sollte“ oder „kann“ verwendet.

Grundsätzliches

- Behandlung des PCGK und Beschluss der Selbstverpflichtungserklärung in den Gesellschaftsgremien erforderlich (Beschluss zur (ausschließlichen) Anwendung des PCGK; erneut bei Änderung!)

Sitzung am: 11.06.2025 Gremium: Aufsichtsrat

- Abgabe einer (jährlichen) Entsprechenserklärung mit Begründungen für Abweichungen zu Regelungen aus dem PCGK (durch GF, AR/VR bzw. GV) (vgl. auch Anlage „Muster Entsprechenserklärung“)

Vorgesehen für die Sitzung am: 11.06.2025

Kapitel 2 „Gesellschafter“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
2.2/ 2.6/ 3.1	Grundsätzliche Rechte und Kompetenzen sollen in einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und für den AR/ VR geregelt werden. Die Geschäftsordnungen sollten insbesondere Regelungen hinsichtlich ■ der Weisungsbefugnis gegenüber der Geschäftsführung, ■ der Überwachung der Geschäftsführung und ■ der Zusammenarbeit und der Abgrenzung der Kompetenzen bezüglich des AR/VR enthalten.	**Erledigt** Gesellschaftervertrag. Letzte Fassung v. 23.09.2023 Regelungen sind in §1 Geschäftsordnung getroffen.
2.1	Berücksichtigung der strategischen Zielsetzungen des „Konzerns Stadt Hamm“ (s. aktuelle Haushaltsplanung der Stadt Hamm)	**Erledigt** Durch den Gesellschaftszweck und die Quartalsberichterstat-tung an die Stadt Hamm

Kapitel 3 „Aufsichts-/Verwaltungsrat“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
3.2	Jedes AR-/VR-Mitglied sollte durch seine eigene persönliche und fachliche Qualifikation dafür sorgen, dass es seine Aufgabe und Verantwortlichkeit erfüllen kann. Die entsendenden Gesellschafterinnen und Gesellschafter bzw. die Gesellschaften sollen die Fort- und Weiterbildung der AR-/ VR-Mitglieder durch geeignete Maßnahmen unterstützen.	**Erledigt** Möglichkeiten wurden durch die HGB nach der letzten Kommunalwahl gegeben (siehe Anlage Mail v. 04.01.2021). Im Februar 2024 Seminar "Grundlagenwissen für Aufsichtsräte in kommunalen Wohnungsunternehmen" vom EBZ angeboten - kam durch zu geringe Teilnehmerzahl nicht zustande.
3.2	AR-/VR-Mitglieder sollen sicherstellen, dass ihnen ausreichend Zeit für ihr Mandat zur Verfügung steht. Sie sollen nicht mehr als fünf Mandate gleichzeitig in Überwachungsorganen wahrnehmen.	**Zugestimmt** Anzahl der Mandate wird durch die Konzernsteuerung überwacht!
3.2	Der AR/VR soll regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit überprüfen. Weiterhin soll die Umsetzung, die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Zielsetzung sowie die Erfüllung der öffentlichen Zwecksetzung sorgfältig überprüft werden. Dies soll insbesondere dadurch geschehen, dass er einmal im Jahr über Verbesserungsmöglichkeiten berät und das Ergebnis in einem Tätigkeitsbericht dokumentiert. Dieser ist der GV zur Kenntnis zu bringen.	**Zugestimmt**
3.3	Die/der AR-/VR-Vorsitzende ist über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch die Geschäftsführung zu informieren. Die/der AR-/VR-Vorsitzende soll sodann den AR/VR unterrichten und – falls erforderlich – eine außerordentliche AR-/ VR-Sitzung einberufen.	**Festgestellt** Entsprechende außergewöhnliche Ereignisse lagen jedoch im Berichtszeitraum nicht vor.
3.2/ 3.3	Einhaltung der Regelungen zur Beauftragung der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers.	**Festgestellt** Siehe AR-Sitzungsprotokoll v. 19.06.2024

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
3.3/ 3.8	Die vorsitzende Person des AR/VR achtet auf die Einhaltung der Verschwiegenheitspflichten des AR/VR und ergreift Maßnahmen bei Verstößen.	**Zugestimmt**
4.1/ 4.3	Falls im laufenden Geschäftsjahr eine Bestellung zur GF erfolgte: Wurden die Regelungen zur Bestellung der GF eingehalten (auch in Bezug auf GO NRW)? Wurde/n GF-Vertrag/Verträge, soweit geschlossen oder geändert/angepasst, im AR/VR behandelt?	**Festgestellt** Das Auswahl- und Anstellungsverfahren wurde transparent und nach den Vorgaben des Gesell-schaftervertrags bzw. den gesetz-lichen Vorgaben durchgeführt.
3.4	Soweit notwendig, kann der AR/VR Ausschüsse zu bestimm-ten Themen bilden. Soweit Ausschüsse gebildet wurden, soll über die Arbeit und die Ergebnisse im Tätigkeitsbericht kurz informiert werden.	**Festgestellt** Spenden- und Vergabeausschuss existieren.
3.6	Politische Mitglieder haben ihr Mandat persönlich wahrzunehmen, können jedoch Stimmbotschaften erteilen. Falls ein Mitglied des AR/VR in einem Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen hat, ist dies in der Entsprechenserklärung zu vermerken.	**Festgestellt** Alle Mitglieder des AR haben an mehr als die Hälfte der Sitzungen teilgenommen.
3.7	Hinweise zur Vorgehensweise bei Interessenkonflikten der AR/VR-Mitglieder	**Festgestellt** Es liegen keine Interessenkonflikte vor.
3.2	Entsandte Mitglieder haben Beschlüsse des Rates der Stadt Hamm sowie die Stellungnahme der Konzernsteuerung bei der Beurteilung des jeweiligen Sachverhalts mit einzubezie-hen und in ihrer Entscheidungsfindung entsprechend zu berücksichtigen. In manchen Fällen können Beschlüsse nur mit Vorbehalten der Zustimmung der Gremien der Stadt Hamm getroffen werden.	**Festgestellt** Die Mitglieder des AR haben die Beschlüsse der Stadt Hamm sowie der Konzernsteuerung berücksichtigt. Der Beschluss zur Bestellung der neuen GF wurde unter Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafterversammlung sowie der Zustimmung des Rates getroffen. Diese sind im Nachhinein erfolgt.

Kapitel 4 „Geschäftsführung“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
4.1	Die GF soll eine Geschäftsordnung erstellen, aus der die Geschäftsverteilung und die Grundlagen der Zusammenarbeit in der GF hervorgehen. Diese ist durch den/die AR/VR/GV zu genehmigen.	**Feststellung** Einzelgeschäftsführung
3.10	Prüfung über den Abschluss einer D&O-Versicherung erfolgt	**Feststellung** Liegt vor und wurde auch durch den Jahresabschlussprüfer kontrolliert.
4.2	Implementierung eines aussagekräftigen Berichtswesens einschließlich Liquidität, Risikolage, Spartenrechnung im Sinne EU-Beihilfenrecht	**Feststellung** Liegt monatlich vor und wird quartalsweise an die Stadt Hamm berichtet. Eine Spartenrechnung ist bisher nicht notwendig.
4.2	Vorgaben zur Aufstellung des Jahresabschlusses (vgl. Anlage Checkliste zum Jahresabschluss)	**Feststellung** Vorgaben sind vorhanden und wurden befolgt.

Kapitel 5 „Unterlagen für Aufsichts-/Verwaltungsrat und die Gesellschafterversammlung“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
4.3/ 5.1	Vorbereitung Gremiensitzungen der Gesellschaft: ■ Rechtzeitige und vollständige Bereitstellung der Sitzungsunterlagen an Konzernsteuerung (14 Tage vor dem Termin) zur Vorbereitung einer qualifizierten Stellungnahme ■ Auch bei Beschlüssen im Umlaufverfahren ist einerechtzeitige und vollständige Bereitstellung der Beschlussvorlagen an die Konzernsteuerung (14 Tage vor dem Termin ggf. verkürzt) zur Vorbereitung einer qualifizierten Stellungnahme notwendig.	**Feststellung** Sämtliche Sitzungsunterlagen wurden fristgerecht zur Verfügung gestellt.
5.1	Niederschriften zu AR-/VR-Sitzungen und Gesellschafterversammlungen sind spätestens vier Wochen nach der Sitzung zuzuleiten!	**Feststellung** Sämtliche Niederschriften sind innerhalb v. vier Wochen zugestellt worden.

Kapitel 6 „Wirtschaftsplan“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
6.	■ Erörterung Wirtschaftsplan zwei Wochen vor der AR-/VR-Sitzung, in der er behandelt werden soll ■ Einarbeitung in das Berichtsformular für Lucanet und Übersendung an die Konzernsteuerung ■ Beschluss spätestens im Dezember für WP des Folgejahres ■ Beachtung der notwendigen Bestandteile, des Planungszeitraums und der Hinweise zum Inhalt des Wirtschaftsplanentwurfs ■ Hinweise Behandlung/Darstellung Zuschüsse im Jahresabschluss ■ Strategische unternehmensbezogene Rahmenvorgaben wurden berücksichtigt ■ Wesentliche Investitionsvorhaben wurden gesondert erläutert	**Feststellung** Wird bereits so umgesetzt.
6./ 10.	Für die Prüfungen (Verantwortung liegt bei der GF der Gesellschaft) sind bei betrauten Unternehmen ggf. Zusatzaufträge im Rahmen der Jahresabschlussprüfung zu erteilen. Sie können sich auf folgende Aspekte beziehen: ■ Trennungsrechnung im Jahresabschluss soweit sachlich begründet, ■ Überkompensationskontrolle, ■ Überprüfung, Bekanntgabe und Darstellung neuer Geschäftsfelder (Tätigkeitsbereiche) be-zogen auf EU-Beihilfenrecht	**Feststellung** Im Jahr 2024 wurde eine Trennungsrechnung über den Kauf der Grundstücke Brändströmstraße und Schützenstraße für das Jahr 2023 durchgeführt. Am 15.05.2024 hat der VdW dies testiert.

Kapitel 7 „Jahresabschluss“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
7	Abstimmung der zeitlichen Planung für die Aufstellung des Entwurfes des Jahresabschlusses mit der Konzernsteuerung (vor Beginn der Jahresabschlussarbeiten)	**Erledigt**
7.2	■ Übersendung des Entwurfs des Jahresabschlussberichts inklusive der beauftragten Sonderprüfungen (z. B. Trennungsrechnung, Überkompensation u. a.; sieben Tage vor der Vorbesprechung ■ Einarbeitung in das Berichtsformular für Lucanet und Übersendung an die Konzernsteuerung ■ Vorbesprechung des Entwurfs zum geprüften Jahresabschluss rechtzeitig (vier Wochen vor Behandlung im AR/VR) ■ Teilnehmer: Abschlussprüfer, GF, Verwaltung und Konzernsteuerung	**Feststellung** Die Termine wurden alle fristgerecht eingehalten.
4.2	Tätigkeitsbericht des AR/VR (zu behandeln in der AR-/VR-Sitzung, die den Jahresabschluss berät)	**Abweichung.** Muss entsprechend der Vorgaben umgesetzt werden.
7.1	Prüfung entsprechend den Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften (lt. Gesellschaftsvertrag bzw. GO NRW) => §§ 317 ff HGB	**Erledigt** =>Mittelgroße Kapitalgesellschaft, die lt. GV wie eine große Kapitalgesellschaft behandelt wird.
7.4	Aussagen zur öffentlichen Zwecksetzung und Nachhaltigkeit (im Lagebericht)	**Erledigt**
3.9	Individualisierter Ausweis der Bezüge (GF, Gremien) im Anhang (lt. Gesellschaftsvertrag bzw. GO NRW)	**Erledigt**
7.2	Vorlage des geprüften Jahresabschlusses bis zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres	**Erledigt**
7.4	Prüfung nach § 53 HGRG erfolgt	**Erledigt**
7	Beschlussfassung in den Gremien der Gesellschaft (AR/VR und Gesellschafterversammlung)	**Erledigt**
7.1	Übersendung des Prüfberichts in digitaler und Papierform (ggfs. Übersendung der finalen Fassung des Berichtsformulars für Lucanet an die Konzernsteuerung)	**Erledigt** Papierform gibt es nicht mehr.
7.7	Veröffentlichung eBundesanzeiger	**Erledigt** 21.10.2024 im Unternehmensregister
7.7	Bekanntmachung nach GO NRW	**Erledigt**
7.7	Mitteilung an Konzernsteuerung bzgl. Bekanntmachung	**Erledigt**
7.3	Wahl der Abschlussprüferin bzw. des Abschlussprüfers (Beauftragungszeitraum, Kenntnisse, Gremium und Beauftragung; Sieben-Jahres-Turnus berücksichtigen, s. Gesellschaftsvertrag)	**Erledigt**

Kapitel 8 „Berichtswesen“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
8	Beachtung der notwendigen Bestandteile (einschließlich Liquiditätsbericht) und der Hinweise zum Inhalt der Quartalsberichte sowie der vorgegebenen Termine	**Erledigt** Erfolgt in Abstimmung mit der Konzernsteuerung zu den notwendigen Terminen.

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: Dominique Lahme, Geschäftsführer
Konzept, Layout & Satz: KMB Media Werbeagentur GmbH, Hamm

Fotonachweise
Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

S. 1, 34, 47 **Holstenstraße**
S. 3 **Lippestraße**
S. 8, 9 **Schützenstraße**
S. 10, 24 **Langewanneweg**
S. 19, 26 **Schlossstraße**
S. 31 **Weißenburgerstraße**
S. 41 **Stadthausstraße**