



Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

2023

GESCHÄFTS **BERICHT**

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 2023	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
Verbindlichkeitspiegel	34
E. Sonstige Angaben	36
■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	38
■ Bericht des Aufsichtsrates	42
■ Gemeinsame Entsprechenserklärung	44



Vorwort des Geschäftsführers

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Auswirkungen des Weltgeschehens – vor allem die Corona-Pandemie und der Ausbruch des Krieges zwischen Russland und der Ukraine – waren in den letzten Jahren prägend für die Gesellschaft und die gesamtwirtschaftliche Lage. Inflation, volatile Zinsmärkte und Baukostensteigerungen waren sowohl für Unternehmen als auch Privatpersonen richtungsweisend. Als Tochtergesellschaft der Stadt Hamm tragen wir eine besondere soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung. Daher haben wir trotz der Herausforderungen unseren Auftrag, die breiten Schichten der

Bevölkerung mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, weiterhin verfolgt.

Durch umfangreiche Modernisierungen im Bestand können wir unseren Mieter:innen nachfrage- und bedarfsgerechten sowie energieeffizienten Wohnraum anbieten. Exemplarisch hierfür steht die Modernisierung in unserem Wohnquartier an der Holstenstraße im Hammer Westen. Dort werden 138 Wohnungen als auch die Außenanlagen den Bedürfnissen unserer Mieter:innen angepasst und energieeffizient weiterentwickelt.

Ziel ist es, urbane Grün- und Quartiersplätze zu entwickeln, Nahmobilität zu fördern und Nachbarschaftsstrukturen zu stärken. Darüber hinaus wurden 32 öffentlich geförderte Wohnungen in der Roßbachstraße im Hammer Westen sowie 19 frei finanzierte Wohnungen in der Wilhelminen- und Rietzgartenstraße in der Stadtmitte von 2022 bis 2023 umfangreich modernisiert und weiterentwickelt. Die Wohnungen wurden inzwischen von unseren Mieter:innen bezogen.

Auch die Neuschaffung von Wohnraum liegt uns sehr am Herzen. An der Lippestraße 16 errichteten wir im vergangenen Jahr ein innovatives und nachhaltiges Achtfamilienhaus in Brettsperrholzbauweise. Zudem wurden im Berichtsjahr drei öffentlich geförderte Gebäude mit insgesamt 53 Wohnungen an der Schützenstraße errichtet. Die Neubauten wurden bereits an die Mieter:innen übergeben.

Bei all unseren Projekten setzen wir einen Fokus auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, wodurch wir auch den Klimazielen der Stadt Hamm Rechnung tragen. Bei Neubauprojekten wird modernste energieeffiziente Anlagentechnik zur Beheizung der Gebäude verbaut und Photovoltaikanlagen werden installiert. Zudem statten wir unsere Bestandsgebäude sukzessive mit Photovoltaikanlagen aus. Darüber hinaus streben wir eine erhebliche Einsparung von CO₂ an, indem wir im Jahr 2022 mit der Errichtung von Fernwärmeleitungen im Hammer Westen begonnen haben. Hiervon werden zukünftig über 800 HGB-Wohnungen profitieren.

Im Jahr 2023 haben wir unterschiedliche Projekte im Rahmen der Digitalisierung verfolgt. Wir konnten mit der Einführung der Mieter-App „meineHGB“ einen großen Schritt unseres Digitalisierungsfahrplans verwirklichen und werden auch in Zukunft an der Umsetzung des Fahrplans arbeiten, um die Prozesse unserer Gesellschaft zu digitalisieren und hiermit die Effizienz unserer Mitarbeiter:innen zu steigern.

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeiter:innen der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Darüber hinaus bedanke ich mich bei den Vertreter:innen des Aufsichtsrates sowie bei unseren Gesellschaftern für die stetige Unterstützung und den Zusammenhalt im vergangenen Jahr. Mein Dank gilt außerdem unseren langjährigen Geschäftspartner:innen und Mieter:innen für die gute Kommunikation und das entgegengebrachte Vertrauen in unsere Gesellschaft.

Das Ziel, unsere ca. 10.000 Mieter:innen durch die Bereitstellung unserer 3.363 Wohnungen mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, werden wir in den kommenden Jahren weiterhin verfolgen. Dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden, belegen die nachfolgenden Zahlen.

Dipl.-Ing.
Thomas Jörrißen
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 2021	Die Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2022 erfolgte am 20.09.2023. 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 67.654,94 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 Wolfgang Ruthe (Umweltschutztechniker)
- Wilfried Born (Dipl.-Ing.)
- Ratsfrau Petra Klatt (Dozentin)

Geschäftsführung

Geschäftsführer:

- Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen



Lagebericht 2023

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. Darüber hinaus verwaltete die HGB bis zum Ende des Berichtsjahres Wohnungseigentümergeinschaften und Bestände für Dritte.



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 31.12.2023 befanden sich im Eigentum der Gesellschaft:

- 644 Häuser mit 3.363 Mietwohnungen
- 1 Verwaltungsgebäude mit 16 Stellplätzen
- 3 Kindertagesstätten
- 684 Garagen und 386 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 5,31 €/qm (Vorjahr 5,20 €/qm).

Die Fluktuationsquote lag bei rund 6,9 % (Vorjahr 7,0 %) des Wohnungsbestandes.

Die Leerstandsquote lag am Bilanzstichtag bei 4,8 % (Vorjahr 4,8 %) und somit 163 Wohnungen (Vorjahr 160 Wohnungen). Ein Teil des Wohnungsleerstands wurde

gezielt aufgrund von geplanten Modernisierungen auf-gebaut. 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 105 Wohneinheiten (3,1 %) während sich der marktbedingte Leerstand auf 58 Wohneinheiten (1,7 %) beläuft.

Instandhaltungstätigkeit

Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 3.617,0 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 9.498,6 T€. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen durchgeführt oder befanden sich in Planung:

■ Quartiersentwicklung 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. Außerdem wurde ein (Elektro-) Mobilitätskonzept entwickelt, um das Quartier bestmöglich an aktuelle Mobilitätsanforderungen anzupassen. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich bis Ende 2025 durchgeführt. Im Berichtsjahr fielen 2.729,9 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 im Berichtsjahr fertiggestellt und von den Mieter:innen bezogen. Zum 01.02.2024 konnten ebenso die Arbeiten in den acht Wohnungen des Hauses 1 abgeschlossen werden. Hierfür sind im vergangenen Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 3.872,9 T€ angefallen.

■ Wilhelminenstraße 15/17 und Rietzgartenstraße 29

An der Wilhelminenstraße wurde im Berichtsjahr mit der Vollmodernisierung von 19 Wohnungen begonnen. Hierzu gehört u.a. auch die energetische Sanierung des

Gebäudes. Die Wohnungen werden zum Sommer 2024 fertiggestellt und an die Mieter:innen übergeben. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 1.875,2 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 Erarbeitung umfangreicher Energiekonzepte bietet dabei die Grundlage, um Energie- und CO₂-einsparende Maßnahmen aufzuzeigen und bestmöglich an die individuellen Projekte anzupassen. Darüber hinaus forciert die Gesellschaft die Errichtung von Fernwärmeleitungen und Photovoltaik, um dem Ziel der Stadt Hamm – Klimaneutralität im Jahr 2035 – näher zu kommen. In Kooperation mit den Stadtwerken Hamm werden im Hammer Westen Fernwärmeleitungen errichtet. Hieran können insgesamt 837 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit klimaneutral mit Fernwärme versorgt werden. 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 befanden sich folgende Modernisierungsprojekte:

■ Langewanneweg 29

Die Vollmodernisierung der Wohnanlage wird mit öffentlichen Mitteln der Wohnraumförderung finanziert. Die Förderzusage wurde Ende des Jahres 2023 erteilt, sodass im Folgejahr mit den Arbeiten begonnen werden kann. Hierzu gehört u.a. die energetische Sanierung des Gebäudes sowie die bedarfsgerechte Modernisierung der 21 Wohnungen. Im Jahr 2023 fielen Kosten in Höhe von 171,8 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. Der Förderantrag wurde vorbereitet und wird im Jahr 2024 gestellt. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 35,2 T€ angefallen.

■ **An der Insel 21**

Das Objekt wurde im Berichtsjahr von der Stadtentwicklungsgesellschaft angekauft, um zukünftig umfangreich durch die HGB modernisiert zu werden. Für die Vollmodernisierung der neun Wohnungen werden öffentliche Mittel der Wohnraumförderung beantragt. Im Jahr 2023 sind für die Maßnahme Kosten in Höhe von 111,2 T€ angefallen.

Neubautätigkeit

Durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern schaffen wir dringend benötigten Wohnraum in Hamm. Vor allem im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung kommen wir unserem Auftrag, den Bürger:innen der Stadt Hamm bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen nach.

Im Geschäftsjahr befanden sich folgende

Mietobjekte im Bau:

■ **Brändströmstraße 19**

Das im Jahr 2020 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angekaufte Grundstück an der Brändströmstraße wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt und von den Mieter:innen bezogen. Insgesamt wurden 20 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen.

■ **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 werden 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 deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen in Form steigender Zinsen sowie steigender Baukosten eine wirtschaftliche Darstellung des Projektes unmöglich gemacht. Mit Hilfe öffentlicher Mittel der Wohnraumförderung kann die Gesellschaft das geplante Achtfamilienhaus in Brettsperrholzbauweise jedoch als öffentlich gefördertes Objekt realisieren.

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.

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

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

Betreuungstätigkeit

Die verwaltungsmäßige Betreuungstätigkeit erstreckte sich im Geschäftsjahr 2023 auf die Verwaltung von 18 Wohnungseigentümergeinschaften mit 176 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, 51 Garagen und 38 Stellplätzen. Im Übrigen wurden in der Fremdverwaltung für Dritte 5 Eigentümer mit insgesamt 76 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 20 Garagen betreut. Die Umsatzerlöse (ohne Mehrwertsteuer) belaufen sich auf 66,4 T€ (Vorjahr 60,2 T€).

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

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

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	380	415	-35
Betreuungstätigkeit	31	15	16
Sonstiger Geschäftsbereich	163	56	107
Betriebsergebnis	574	486	88
Finanzergebnis	-318	-341	23
Neutrales Ergebnis	-64	-68	4
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	192	77	115
Jahresüberschuss	192	77	115

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Strukturbilanz	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Vermögen					T€
Anlagevermögen	153.053	89,4	139.906	90,2	13.147
Umlaufvermögen	17.883	10,5	15.140	9,7	2.743
Rechnungsabgrenzungsposten	225	0,1	126	0,1	99
Gesamtvermögen	171.161	100,0	155.172	100,0	15.989
Kapital					
Eigenkapital	21.951	12,8	20.769	13,4	1.182
Rückstellungen	13.721	8,0	12.455	8,0	1.266
Verbindlichkeiten	132.451	77,4	119.802	77,2	12.649
Rechnungsabgrenzungsposten	3.038	1,8	2.146	1,4	892
Gesamtkapital	171.161	100,0	155.172	100,0	15.989

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 von 155.172 T€ um 15.989 T€ auf 171.161 T€. Das Anlagevermögen erhöhte sich von 139.906 T€ um 13.147 T€ auf 153.053 T€. Das Umlaufvermögen betrug 17.883 T€.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr von 20.769 T€ um 1.182 T€ auf 21.951 T€. Die Eigenkapitalquote betrug demnach 12,8 %.

Die Verbindlichkeiten einschließlich der Rückstellungen betragen am 31.12.2023 146.172 T€.

Finanzlage

Nachfolgend werden die Deckungsverhältnisse dargestellt:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	156.646	143.943	12.703
Finanzierungsmittel	149.116	139.656	9.460
Über-/Unterdeckung	-7.530	-4.287	-3.243
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	250	250	0
Finanzierungsmittel	250	250	0
Über-/Unterdeckung	0	0	0
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand/Flüssige Mittel	4.402	2.012	2.390
Übrige Vermögenswerte	9.863	8.967	896
Über-/Unterdeckung	14.265	10.979	3.289
Finanzierungsmittel	21.795	15.266	6.529
Stichtagsliquidität	-7.530	-4.287	-3.243

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 -7.530 T€.

Der Netto-Geldbedarf zum Bilanzstichtag resultiert ausschließlich aus der Zwischenfinanzierung des Anlagevermögens in Höhe von 9.000 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	2023	2022	2021	2020
1) Gesamtkapitalrentabilität	%	1,1	1,1	1,2	1,4
2) Eigenkapitalrentabilität	%	0,9	0,4	0,8	1,9
3) Eigenkapitalquote	%	12,8	13,4	13,9	13,6
4) Fremdkapitalquote (langfr. Darlehen)	%	64,8	67,5	65,7	70,6
5) Cashflow	T€	5.406	4.931	5.185	5.007
6) Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ² /mtl.	5,31	5,20	5,08	5,01
7) Instandhaltungskosten	€/m ²	20,12	19,95	19,72	18,32
8) Erlösschmälerungen (Sollmieten)*	%	4,5	4,5	4,5	4,4
9) Fluktuationsquote	%	6,9	7,0	8,2	7,5
10) Leerstandsquote	%	4,8	4,8	4,7	4,8

*in Relation zur Jahressollmiete

Der Jahresüberschuss als bedeutsamer finanzieller Leistungsindikator stieg im Geschäftsjahr von 77,1 T€ auf 192,4 T€.

Nicht – finanzielle Leistungsindikatoren

Die Digitalisierung zieht immer mehr in den Arbeitsalltag ein. Dem trägt unsere Gesellschaft Rechnung, indem ein Fahrplan für zukünftige Digitalisierungsprojekte entwickelt wurde. Diese dienen vor allem der Effizienzsteigerung der Mitarbeiter:innen sowie der Kundenzufriedenheit durch erweiterte Kommunikationsmöglichkeiten.

Durch die Implementierung des „Mobilen Arbeitens“ konnten 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

Im Jahr 2023 wurde Europa und damit auch die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen gestellt. Der im Jahr 2022 ausgebrochene und weiterhin andauernde Krieg zwischen Russland und der Ukraine beeinträchtigt die wirtschaftliche Lage Deutschlands und wirkt sich damit auch auf die Wohnungswirtschaft aus. Zudem sorgt der Angriff der Hamas im Herbst 2023 auf Israel für Unsicherheiten. Die Auswirkungen auf die Weltwirtschaft sind bisher unklar.

Aus Gesellschaftssicht besteht ein erhöhtes Kostenrisiko bei der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsprojekten. Die Corona-Pandemie sorgte in den Vorjahren bereits für immense Kostensteigerungen im Bausektor. Das aktuelle Kriegsgeschehen sorgt erneut für einen Anstieg der Baukosten. Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Baupreise bei Wohngebäuden im

vierten Quartal 2023 um 4,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen. Damit verlangsamt sich der Anstieg der Baukosten zwar erheblich im Vergleich zu den Vorjahren, doch eine Stabilisierung wurde noch nicht erreicht. Hinzukommend sorgen die hohen Anforderungen an Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit bei aktuellen Bauprojekten für umfangreiche Investitionen, welche gerade vor dem Hintergrund der hohen Baukosten wirtschaftlich häufig nicht darstellbar sind. Die HGB verfolgt dennoch weiterhin ihren Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierunter versteht sich ebenso das Ziel, auch unter schwierigen Rahmenbedingungen klimafreundliche und energieeffiziente Neubauten zu errichten und energetische Modernisierungen im Bestand durchzuführen.

Die Realisierung der Bauprojekte im Bestand als auch im Neubaubereich werden zudem durch ein erhöhtes Zinsänderungsrisiko gefährdet. Durch die inflationären Prozesse wurden in den Jahren 2022 und 2023 Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank durchgeführt. Infolgedessen hat sich der Kapitalmarkt verteuert. Der volatile Zinsmarkt sorgte für Unsicherheiten in den Projektplanungen der Gesellschaft, da die Aufnahme von Fremdkapital im Rahmen der Bauprojektfinanzierung essenziell ist.

Durch die hohe Aufnahme von Fremdkapital im Rahmen der hohen Bautätigkeit der Gesellschaft, verringert sich die Eigenkapitalquote der HGB zunehmend. Derzeit ist mit einer Senkung der Eigenkapitalquote auf bis zu 10,5 Prozent im Jahr 2025 zu rechnen. In den Folgejahren wird durch die Tilgung von Darlehen eine positive Entwicklung erwartet. Die Entwicklung der Eigenkapitalquote wird im laufenden Controlling beobachtet.

Darüber hinaus besteht ein Liquiditätsrisiko, welches aktuell als moderat eingeschätzt wird. Das Angebot von nachfragegerechtem Wohnraum zu sozialverträglichen Mietpreisen entspricht dem Leitbild der Gesellschaft. Aus diesem Grund wurden während der Corona-Krise zunächst keine Mieterhöhungen durchgeführt. Im Anschluss fanden in den letzten Jahren moderate Mieterhöhungen statt, welche im frei finanzierten Bereich auch geplant sind. Diese liegen jedoch unterhalb der Inflationsrate und gleichen die Mehrbelastung der Gesellschaft durch Preissteigerungen und erhöhte Anforderungen im Bausektor nicht aus. Um die Belastung der Mieter:innen in Krisenzeiten möglichst gering zu halten, wird weiterhin ein moderates Mietniveau gehalten.

Dennoch besteht ein erhöhtes Erlösausfallrisiko. Durch den Krieg in der Ukraine sind die Energiepreise drastisch gestiegen. Durch die Mehrkosten für Energie kann die Zahlungsfähigkeit einiger Mieter:innen, insbesondere bei Einpersonen- oder Alleinerziehendenhaushalten, eingeschränkt werden. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent

das Ziel, den Betriebskostenanstieg für Mieter:innen zu senken. 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 insgesamt über 800 Wohnungen der HGB angeschlossen. Darüber hinaus werden durch die Stadtwerke Hamm Photovoltaikanlagen auf HGB-Objekten installiert, um Strom aus erneuerbaren Energien zu gewinnen.

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, der Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategie belastet der Fachkräftemangel die Gesellschaft zunehmend. Eine frühzeitige Planung des Personalbestandes wird immer wichtiger, um die qualifizierte Besetzung der Stellen zu gewährleisten. Die Gesellschaft unterstützt die Mitarbeiter:innen durch Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie durch den Besuch praxisorientierter Tagesseminare. Ebenso stellt die Digitalisierung neue Anforderungen an die Mitarbeiter:innen. Durch interne Schulungen wird die Handhabung digitaler Arbeitsprozesse unterstützt.



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.

Im Rahmen umfangreicher Modernisierungen konzentriert die HGB sich neben der Wohnwertverbesserung der Wohnungen 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 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.

Bei der Planung von Bauprojekten berücksichtigt die Gesellschaft außerdem die Anforderungen an Elektromobilität und die Implementierung von Lademöglichkeiten. Durch die Kooperationen mit den Stadtwerken Hamm werden bei Neubauprojekten Ladesäulen installiert, sodass Mieter:innen direkten Zugriff hierauf erlangen. Dies fördert die Attraktivität der Projekte und

gewährleistet, dass die Infrastruktur zur Nutzung von Elektromobilität im Bestand gesichert wird. Die Attraktivitätssteigerung der Bauprojekte sowie die positiven Auswirkungen, die sich aus der Errichtung einer Elektromobilitätsinfrastruktur ergeben, werden für die Gesellschaft als gut eingeschätzt.

Für die HGB ergeben sich außerdem erhebliche Chancen aus der öffentlichen Wohnraumförderung. Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen können durch Förderprogramme wirtschaftlich geplant und durchgeführt werden, da Fremdkapital auch in Zeiten steigender Zinsen zu niedrigen Konditionen aufgenommen werden kann. Hierdurch wird die Vermietung zu sozialverträglichen Mietpreisen gewährleistet. Darüber hinaus kann die Realisierung nachhaltiger Bauprojekte durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Zusatzdarlehen der Wohnraumförderung weiter 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 Brettspertholzbauteilbauweise und damit die Errichtung von acht klimafreundlichen Wohnungen. Mit dem Bau wurde im Frühjahr 2023 begonnen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 geplant. 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 finanziertes Neubaugebiet 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.

Die Verlangsamung der Baukostensteigerung im Jahr 2023 deuten auf eine langsame Stabilisierung des Marktes hin. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass das Kosten- und Zinsniveau wieder auf das Niveau vor Ausbruch des Ukraine-Krieges abflacht. 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. Diese wurde im Jahr 2023 weiterverfolgt, indem die Systemumstellung von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo vorbereitet wurde. Diese wird im Jahr 2024 umgesetzt. Hieraus ergeben sich Optimierungen der Arbeitsprozesse, welche die Effizienz der Mitarbeiter:innen unterstützen.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr mit der Planung eines neuen Raumkonzeptes begonnen. 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, so dass dem Mangel an Fach- und Führungskräften entgegenwirkt wird.

Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung für die kommenden Geschäftsjahre 2024 und 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Prognosebericht

Die Gesellschaft konnte das gesteckte Ziel, im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 100,0 T€ zu erwirtschaften, übertreffen. Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich weitgehend entsprechend der Prognose im Geschäftsjahr 2022 entwickelt.

Der Fokus wird weiterhin auf die Ausarbeitung und Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie laufende Instandhaltungsmaßnahmen gelegt. Mittelfristig werden aktuelle Neubauprojekte abgeschlossen. 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 2024 von folgender Entwicklung der Leistungsindikatoren aus:

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

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.

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.

Aktuell wird von einem leichten Anstieg der Leerstandsquote ausgegangen. Grund hierfür sind aktuelle Modernisierungsprojekte im Bestand sowie Verzögerungen im Bau auf Grundlage von kriegsbedingten Kostensteigerungen und Lieferschwierigkeiten.

Aufgrund hoher Inflationsraten geht die Gesellschaft einerseits von einem leichten Rückgang der Fluktuation andererseits aber von einem leichten Anstieg der Erlösschmälerungen aus.

Gemäß vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen weist der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 100,0 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.

Hamm, den 08.03.2024

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		48.655,36	18.321,77
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.117.444,91		120.849.013,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.980.924,80		7.274.697,15
Grundstücke ohne Bauten	250.449,96		521.535,08
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	697.431,09		697.431,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.836,70		108.495,01
Anlagen im Bau	10.630.396,70		10.040.169,30
Bauvorbereitungskosten	121.511,99	152.976.996,15	367.473,15
Finanzanlagen			
Beteiligungen	22.293,38		22.293,38
Sonstige Ausleihungen	511,11		1.533,52
Andere Finanzanlagen	4.950,00	27.754,49	4.950,00
Anlagevermögen insgesamt		153.053.406,00	139.905.912,71
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	67.656,07		67.656,07
Unfertige Leistungen	7.537.020,22		6.915.864,85
Andere Vorräte	25.005,00		39.771,79
Geleistete Anzahlungen	1.680.277,66	9.309.958,95	1.502.460,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	105.168,10		91.692,44
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.908.702,52		4.337.698,12
Sonstige Vermögensgegenstände	156.777,56	4.170.648,18	79.224,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.402.135,85		2.012.103,39
Bausparguthaben	0,00	4.402.135,85	93.127,57
Umlaufvermögen insgesamt		17.882.742,98	15.139.599,17
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	129.477,82		122.449,72
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	95.787,05	225.264,87	3.632,90
Bilanzsumme		171.161.413,85	155.171.594,50

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	1.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84		2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	16.885.000,00	19.425.858,72	16.785.000,00
Gewinnvortrag		67.655,04	101.145,44
Jahresüberschuss		192.432,93	77.109,50
Eigenkapital insgesamt		21.950.946,69	20.769.113,66
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.089.005,00		12.046.135,00
Sonstige Rückstellungen	631.821,00	13.720.826,00	408.655,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.323.104,73		102.318.906,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.660.849,38		6.875.807,00
Erhaltene Anzahlungen	10.992.202,85		9.407.340,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	365.645,09		385.017,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.097.101,76		804.134,60
Sonstige Verbindlichkeiten	12.705,02	132.451.608,83	10.210,50
davon aus Steuern: 5.502,07 € (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.038.032,33	2.146.274,15
Bilanzsumme		171.161.413,85	155.171.594,50

Gewinn- und Verlustrechnung



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.212.160,27		20.531.289,00
b) aus Betreuungstätigkeit	251.265,31		245.024,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.711,95	21.547.137,53	81.538,67
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		621.155,37	221.269,78
Andere aktivierte Eigenleistungen		576.285,00	310.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		580.082,18	449.690,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.178.295,33	-11.178.295,33	-10.691.625,70
Rohergebnis		12.146.364,75	11.147.186,85
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.330.600,66		-2.154.325,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.666.490,74	-3.997.091,40	-1.324.083,13
davon für Altersversorgung:	1.248.198,75 € (928.659,57 €)		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.271.657,90	-4.145.909,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.306.054,38	-1.182.704,47
Erträge aus Beteiligungen		1.054,40	1.054,40
Erträge aus anderen Finanzanlagen		116,50	147,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		153.657,43	163.936,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.884.425,73	-1.783.300,85
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:	212.006,00 € (208.105,00 €)		
Ergebnis nach Steuern		841.963,67	722.001,70
Sonstige Steuern		-649.530,74	-644.892,20
Jahresüberschuss		192.432,93	77.109,50

Anhang

zum Jahresabschluss 2023

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 Formblätter

für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Das Geschäftsjahr entspricht 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.

Bei dem im Jahr 1996 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.

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 Körperschaftsteuer 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 31.12.2023 ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,82 % p.a. (Vorjahr 1,78 %) und eines 1,9%igen Gehaltstrendes

p.a. sowie eines 1,9%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 1,74 %.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt die (Soll-) Rückstellung zum 31.12.2023 € 13.273.118,00. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt € 184.113,00 (Vorjahr € 750.636,00).

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 1,74 % (Vorjahr 1,44 %) und einer 1,9%igen (Vorjahr 1,75 %) Gehaltdynamik 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.

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 € 7.287.362,72 (Vorjahr € 6.666.207,35)	7.537.020,22
Forderungen aus Vermietung davon längerfristig € 28.249,45 (Vorjahr € 42.091,63) An Wertberichtigungen wurden € 120.000,00 abgesetzt. Forderungen an die Stadt Hamm in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	105.168,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen davon längerfristig € 3.283.083,48 (Vorjahr € 3.712.079,08) Ausgewiesen ist die Forderung an das Land NRW wegen der Errichtungskosten der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE).	3.908.702,52
Sonstige Vermögensgegenstände Ausgewiesen sind im Wesentlichen Forderungen aus der Abrechnung von Versicherungsschäden und Steuern. Der Posten enthält € 84,64 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 805,05) und € 11.951,29 gegenüber den Stadtwerken Hamm (Vorjahr € 350,19)	156.777,56

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 01.01.2023	Einstellung	Bestand 31.12.2023
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88		511.291,88
Bauerneuerungsrücklage	2.029.566,84		2.029.566,84
Andere Gewinnrücklagen	16.785.000,00	100.000,00	16.885.000,00
	19.325.858,72	100.000,00	19.425.858,72

	Betrag (€)
Gewinnvortrag	67.655,04
Jahresüberschuss	192.432,93
	260.087,97
Die Geschäftsführung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:	
Dividendenausschüttung	-10.600,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-100.000,00
	149.487,97

Rückstellungen

Position	Betrag (€)
Pensionsrückstellungen	13.089.005,00
Für 21 Versorgungsfälle wurden im Wirtschaftsjahr € 381.640,88 entnommen.	
Sonstige Rückstellungen	
für Prüfungskosten	56.000,00
für interne Jahresabschlusskosten	5.000,00
für hydr. Heizungsabgl. gem. EnSimiMaV	400.000,00
für Mitarbeiterjubiläen	71.821,00
für nicht genommenen Urlaub	74.000,00
für CO ₂ -Kosten gem. CO ₂ KostAufG	25.000,00
	631.821,00

Verbindlichkeiten

Position	Betrag (€)
Erhaltene Anzahlungen	10.992.202,85
Der Betrag enthält Anzahlungen von € 562.781,50 von der Stadt Hamm für die Betriebskostenabrechnung diverser Unterkünfte sowie für eine Erschließungsmaßnahme (Vorjahr € 511.511,50).	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.660.849,38
In den ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind Darlehen der Stadt Hamm in Höhe von € 6.102.464,05 enthalten (Vorjahr € 6.296.987,15).	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	365.645,09
Davon € 46.447,40 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 41.013,33).	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.097.101,76
Es sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen. Im Posten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Hamm i.H.v. € 2.232,75 (Vorjahr € 11.352,32) und gegenüber den Stadtwerken Hamm i.H.v. € 42.410,22 (Vorjahr € 30.325,77) enthalten.	
Sonstige Verbindlichkeiten	12.705,02
Davon € 0,00 gegenüber der Stadt Hamm (Vorjahr € 7.970,58).	

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Position	Betrag (€)
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.212.160,27
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	251.265,31
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.711,95



Anlage- spiegel

Position	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.23 €
	Stand 01.01.23 €	Zugänge €	Abgänge €	"Umbuchungen" €	"Zuschrei- bungen" €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände/ Entgeltlich erworbene Lizenzen	144.291,37	42.540,97	-	-	-	186.832,34
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.163.132,01	10.103.640,25	305.398,14	7.310.089,29	-	224.271.463,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.717.334,41	27.990,81	-	-	-	10.745.325,22
3. Grundstücke ohne Bauten	521.535,08	-	-	-271.085,12	-	250.449,96
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	697.431,09	-	-	-	-	697.431,09
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	833.158,13	115.655,36	55.312,14	-	-	893.501,35
6. Anlagen im Bau	10.040.169,30	7.462.736,75	188.380,13	-6.678.278,32	-	10.636.247,60
7. Bauvorbereitungskosten	367.473,15	114.764,69	-	-360.725,85	-	121.511,99
Summe II	230.340.233,17	17.824.787,86	549.090,41	-	-	247.615.930,62
Summe I+II	230.484.524,54	17.867.328,83	549.090,41	-	-	247.802.762,96
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	22.293,38	-	-	-	-	22.293,38
2. Sonstige Ausleihungen	1.533,52	-	1.022,41	-	-	511,11
3. Andere Finanzanlagen	4.950,00	-	-	-	-	4.950,00
Summe III	28.776,90	-	1.022,41	-	-	27.754,49
Summe I-III	230.513.301,44	17.867.328,83	550.112,82	-	-	247.830.517,45



Abschreibungen					Buchwerte		
Stand 01.01.23 €	"Im Geschäftsjahr" €	Zugänge €	Abgänge €	"Umbuchungen" €	Stand 31.12.23 €	Stand 31.12.23 €	Stand 31.12.22 €
125.969,60	12.207,38	-	-	-	138.176,98	48.655,36	18.321,77
86.314.118,75	3.887.485,60	-	47.585,85	-	90.154.018,50	134.117.444,91	120.849.013,26
3.442.637,26	321.763,16	-	-	-	3.764.400,42	6.980.924,80	7.274.697,15
-	-	-	-	-	-	250.449,96	521.535,08
-	-	-	-	-	-	697.431,09	697.431,09
724.663,12	44.350,86	-	54.349,33	-	714.664,65	178.836,70	108.495,01
-	5.850,90	-	-	-	5.850,90	10.630.396,70	10.040.169,30
-	-	-	-	-	-	121.511,99	367.473,15
90.481.419,13	4.259.450,52	-	101.935,18	-	94.638.934,47	152.976.996,15	139.858.814,04
90.607.388,73	4.271.657,90	-	101.935,18	-	94.777.111,45	153.025.651,51	139.877.135,81
-	-	-	-	-	-	22.293,38	22.293,38
-	-	-	-	-	-	511,11	1.533,52
-	-	-	-	-	-	4.950,00	4.950,00
-	-	-	-	-	-	27.754,49	28.776,90
90.607.388,73	4.271.657,90	-	101.935,18	-	94.777.111,45	153.053.406,00	139.905.912,71

Verbindlich- keitspiegel



2023	Insgesamt €	Davon			gesichert €	
		< 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	113.323.104,73	10.777.238,97	19.824.019,07	82.721.846,69	113.323.104,73	*
Verbindlichkeiten gegen- über 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 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	

2022	Insgesamt €	Davon			gesichert €	
		< 1 Jahr €	1-5 Jahre €	> 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	102.318.906,42	8.126.230,15	14.393.590,52	79.799.085,75	102.318.906,42	*
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	6.875.807,00	214.957,66	953.491,57	5.707.357,77	2.090.567,42	**
Erhaltene Anzahlungen	9.407.340,81	9.407.340,81	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	385.017,36	385.017,36	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	804.134,60	804.134,60	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.210,50	10.210,50	-	-	-	
Gesamtbetrag	119.801.416,69	18.947.891,08	15.347.082,09	85.506.443,52	104.409.473,84	

* 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 € 33.480.000,00 anfallen. Finanzierungsmittel hierfür in Höhe von € 34.800.000,00 stehen noch aus.

Das Treuhandvermögen (Mietkautionen) betrug am 31. Dezember 2023 € 2.415.091,16 (Vorjahr € 2.317.364,53). In entsprechender Höhe bestehen Treuhandverbindlichkeiten gegenüber den Mietern.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für die Jahresabschlussprüfung belief sich auf € 44.710,38. Für Steuerberatungsleistungen belief sich das Honorar auf € 6.247,50.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	6	1
Technische Mitarbeiter	10	-	-
Regiebetrieb	4	-	-
Hauswarte	-	1	12
	31	7	13
Auszubildende	4		

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr € 162.144,88. Die Arbeitgeberaufwendungen zur Sozialversicherung beliefen sich auf € 15.361,38. Der geldwerte Vorteil aus der Nutzung eines Dienstwagens belief sich auf € 2.559,48. An Unfallversicherungsbeitrag für den Geschäftsführer wurden € 392,89 gezahlt.

Die Gesamtbezüge des früheren Geschäftsführers betragen im Geschäftsjahr € 52.360,26. Für das frühere Mitglied der Geschäftsführung besteht eine Rückstellung für laufende Pensionen in Höhe von € 653.281,00.

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

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

Die Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf € 32.610,00.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglied	Betrag für Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder (€)
Vorsitzender Ratsherr Karsten Weymann (Dipl.-Sozialarbeiter)	6.300,00
Stellv. Vorsitzender Ratsherr Oskar Burkert (Dipl.-Ing. i.R.)	4.055,00
Wilfried Born (Dipl.-Ing.)	2.975,00
Andreas Mentz (Stadtbaurat)	3.150,00
Ratsherr Andreas Feike (Verwaltungsfachwirt)	4.055,00
Ratsfrau Erzina Brennecke (Erzieherin)	2.800,00
Bürgervertreter Ulrich Reuter (Verlagskaufmann)	3.150,00
Ratsfrau Petra Klatt (Dozentin)	3.150,00
Bezirksvertreter Wolfgang Ruthe (Umweltschutztechniker)	2.975,00
	32.610,00

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

Hamm, den 08.03.2024

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamm

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamm, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt

werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

■ beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 19. April 2024

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 sechs Aufsichtsratssitzungen wurden nach Gesetz und Satzung erforderliche Beschlüsse gefasst.

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

Der aufgestellte Jahresabschluss 2023 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 2023 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 260.087,97 € wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss / Gewinnvortrag	260.087,97 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das gezeichnete Kapital (ohne eigene Anteile)	10.600,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	100.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	149.487,97 €

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

Hamm, 19. Juni 2024
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, 19.06.2024

Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen

Geschäftsführung

Hamm, 19.06.2024

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: 13.06.2023 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: 19.06.2024

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 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 Quartalsberichterstattung 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
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. 13.06.2023

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 Im lfd. Geschäftsjahr erfolgte keine GF-Bestellung.
3.4	Soweit notwendig, kann der AR/VR Ausschüsse zu bestimmten 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 der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.
3.7	Hinweise zur Vorgehensweise bei Interessenkonflikten der AR/VR-Mitglieder	Festgestellt Es liegen keine Interessenkonflikte vor.
3.2	Entsante Mitglieder haben Beschlüsse des Rates der Stadt Hamm sowie die Stellungnahme der Konzernsteuerung bei der Beurteilung des jeweiligen Sachverhalts mit einzubeziehen 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. Beschlüsse unter Vorbehalt der Zustimmung der städtischen Gremien sind im Jahr 2023 nicht gefasst worden.



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 noch nicht notwendig.
4.2	Vorgaben zur Aufstellung des Jahresabschlusses (vgl. Anlage Checkliste zum Jahresabschluss)	Feststellung Vorgaben sind vorhanden.

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

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
4.3/ 5.1	Vorbereitung Gremiensitzungen der Gesellschaft: <ul style="list-style-type: none"> ■ Rechtzeitige und vollständige Bereitstellung der Sitzungsunterlagen an Konzernsteuerung (14 Tage vor dem Termin) zur Vorbereitung einer qualifizierten Stellungnahme ■ Auch bei Beschlüssen im Umlaufverfahren ist eine rechtzeitige und vollständige Bereitstellung der Beschlussvorlagen an die Konzernsteuerung (14 Tage vor dem Termin ggf. verkürzt) zur Vorbereitung einer qualifizierten Stellungnahme notwendig. 	Abweichung AR 08.12.2023 Vorlagenversand 24.11.2023 zu genehmigende Niederschriften wurden am 04.12.2023 nachgereicht, da Herr Mentz bis Vorlagenversand im Urlaub war und bis dahin keine Unterschrift erfolgte 05.12.2023 veränderte Vorlage zu TOP 5 Bauvorhaben erneut zugesandt.
5.1	Niederschriften zu AR-/VR-Sitzungen und Gesellschafterversammlungen sind spätestens vier Wochen nach der Sitzung zuzuleiten!	Erledigt Abweichungen 2023: Protokoll vom 08.12.2023: Zur Durchsicht/Freigabe an die BL und GF am 14.12.23 - Freigabe GF erst am 19.01.24 - am 23.01.24 zu Herrn Mentz und anschließend zu Hr. Weymann - 07.02.24 Versand an den AR.

Kapitel 6 „Wirtschaftsplan“

Kapitel	Sachverhalt	Erledigung ! Datum ! Zustimmung ! Feststellung ! Abweichung
6.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<p>Feststellung Wird bereits so umgesetzt.</p>
6./10.	<p><u>EU-Beihilfenrechtliche Überprüfung:</u></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trennungsrechnung im Jahresabschluss soweit sachlich begründet, ■ Überkompensationskontrolle, ■ Überprüfung, Bekanntgabe und Darstellung neuer Geschäftsfelder (Tätigkeitsbereiche) bezogen auf EU-Beihilfenrecht 	<p>Feststellung Im Jahr 2023 wurde eine Trennungsrechnung über den Kauf der Grundstücke Brändströmstraße und Schützenstraße für die Jahre 2020-2022 durchgeführt. Am 22.06.2023 hat der VdW dies testiert.</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	Erledigt Termine müssen künftig besser koordiniert und abgestimmt werden.
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 05.12.2023 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: Dipl.-Ing. Thomas Jörrißen, Geschäftsführer

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

Fotonachweise

Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH

S. 1, 3, 8 **Schützenstraße**

S. 10, 19 **Wilhelminen/Rietzgartenstraße**

S. 24, 26, 31 **Roßbachstraße**

S. 34, 41, 47, 51 **Lippestraße**