

# Geschäftsbericht

der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH









# Inhaltsverzeichnis

<b>Unternehmensdaten</b>	<b>04</b>
<b>Nachhaltigkeit bei der HGW</b>	<b>06</b>
1. Ökonomie	08
2. Ökologie	10
3. Soziales	12
<b>Lagebericht der Geschäftsführung</b>	<b>14</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>40</b>
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang	45





# **1** Unternehmensdaten

bei der HGW

## **Gesellschafter**

Stadt Herne  
Vermögensverwaltungsgesellschaft für  
Versorgung und Verkehr der Stadt Herne  
Herner Sparkasse

## **Stammkapital**

16.727.000,00 €

## **Geschäftsführer**

**Thomas Bruns**  
-Geschäftsführer-

## **Aufsichtsrat**

**Dr. Hans Werner Klee** bis 30.04.2024  
Vorsitzender  
Stadtdirektor

**Marc Alexander Ulrich** ab 01.05.2024 bis 31.12.2024  
Vorsitzender  
Stadtkämmerer

**Stefan Thabe** ab 01.01.2025  
Vorsitzender  
Stadtrat

**Jürgen Scharmacher**  
stellv. Vorsitzender  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Maschinenschlosser i. R.

**Antonio Blanquez**  
Vorstand Herner Sparkasse (Vorsitzender)

**Christian Dudda**  
Kommunalbeamter

**Guido Grützmacher**

Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Industriemechaniker

**Andreas Ixert**

Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Rentner

**Manuela Lukas**

Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Hausfrau

**Barbara Merten**

Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Hausfrau

**Thomas Reinke**

Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Lehrer

**Frank Salzmann**

Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Elektroinstallateur

**Ulrich Syberg**

Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Kreisvermessungsrat

**Uwe Waffel**

Sparkassenbetriebswirt

**Sitz der Gesellschaft**

Kirchhofstraße 5  
44623 Herne

**Gründung der Gesellschaft**

30. Oktober 1953

**Eintragung ins Handelsregister**

Amtsgericht Bochum HRB 9585

**Verbundenes Unternehmen**

Herner Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH  
Stammkapital: 52 T€

**Abschlussprüfer für das Jahr 2024**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft;  
gewählt durch die Gesellschafterversammlung im  
schriftlichen Verfahren



An aerial photograph of a modern building complex with a green roof. The building has a long, low profile with a corrugated metal roof. The roof is covered in green vegetation. In the foreground, there are solar panels and a small pond with a bridge. The background shows a parking lot with several cars and a large glass-fronted building.

# Nachhaltigkeit

bei der HGW





## Die Zukunft im Blick

Als soziales Wohnungsunternehmen stehen für uns die Menschen der Region und ihre Bedürfnisse im Vordergrund. Unser Ziel ist es, nicht nur in der Gegenwart gutes Wohnen zu ermöglichen, sondern auch in Zukunft. Nach dem Grundprinzip der Nachhaltigkeit wollen wir unsere Geschäftstätigkeit so ausrichten, dass auch nachfolgenden Generationen ein gutes Leben ermöglicht wird. In diesem Kapitel beschreiben wir anhand der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, Ökonomie, Ökologie und Soziales, wie zukunftsorientiertes Handeln bei der HGW aussieht.



# 1 Ökonomie

## bei der HGW

Ökonomisch nachhaltig handeln heißt, bei der eigenen unternehmerischen Tätigkeit auf langfristig tragbare Strategien zu setzen. Durch sorgsame und vorausschauende Entscheidungen soll gewährleistet werden, dass Menschen sowohl heute als auch in Zukunft von der eigenen Geschäftstätigkeit profitieren können. Für die HGW bedeutet dies, so zu handeln, dass wir langfristig Wohnraum und Arbeitsplätze für Herne schaffen können. So treiben wir die Entwicklung der Region voran.



### Investitionen mit Weitsicht

Als Tochter der Stadt Herne ist unser Hauptanliegen, Wohnungen für die Bevölkerung anzubieten. Um dieses Ziel auch auf lange Sicht zu erreichen, investieren wir unser Kapital in Maßnahmen, die unseren Bestand zukunftsfähig machen. Dazu gehören Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauten. Außerdem konnten wir unsere Eigenkapitalquote erhöhen, wodurch wir unabhängiger von Fremdfinanzierung sind.





## Gemeinsam mehr erreichen

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Immobilienwirtschaft kann nur gelingen, wenn Unternehmen aus der Branche zusammenarbeiten. Deshalb sind wir Mitglied im Verband der Wohnungswirtschaft im Westen, dem größten Regionalverband der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Außerdem engagieren wir uns in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe und sind Teil von „WIR – Wohnen im Revier“, einer Zusammenarbeit von kommunalen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet. Durch unsere Teilnahme an diesen Initiativen treiben wir Innovation und Entwicklung in der Branche voran. Zusätzlich stehen wir im regelmäßigen Austausch mit anderen Herner Wohnungsunternehmen. Denn nur im Kollektiv können wir Synergieeffekte nutzen und die Zukunft über den eigenen Bestand hinaus nachhaltig gestalten.







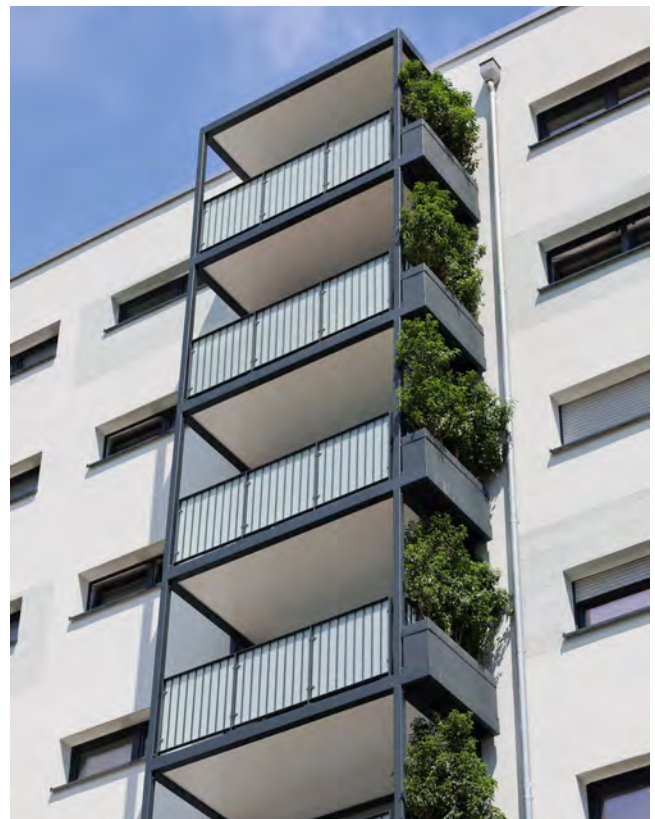
## 2 Ökologie

### bei der HGW

Ökologische Nachhaltigkeit fordert einen verantwortungsvollen und bewussten Umgang mit der Umwelt. Das heißt für Unternehmen, sparsam mit natürlichen Ressourcen umzugehen, Biodiversität zu fördern und Schäden am Ökosystem zu vermeiden. Die HGW setzt hierbei auf Maßnahmen, die Klimafreundlichkeit, Energieeffizienz und Ressourcenschonung in unseren Gebäuden vorantreiben.

### Nachhaltig modernisieren

Um unseren Bestand umweltfreundlicher zu gestalten, modernisieren wir regelmäßig. Zum Beispiel unsere Wohnanlage am Hölkeskampring 43 und 45, die wir ressourcenschonend saniert haben. Beide Gebäude erfüllen den KfW-Effizienzhaus 55 Standard, verfügen über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine gedämmte Fassade sowie Bepflanzung und ein begrüntes Dach.







## Mit einem klaren Plan den Weg bereiten

Für unseren gesamten Bestand entwickeln wir einen Klimapfad, der uns eine eindeutige Richtung für eine umweltfreundlichere Zukunft vorgeben wird. Zur Unterstützung nutzen wir die Software „mevivoECO“, mit der wir eine detaillierte Analyse des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes unserer Gebäude durchführen. Daraus wird am Ende ein konkreter Sanierungsplan entstehen.

## Nachhaltiges Verhalten fördern

Mit diversen Maßnahmen wollen wir unseren Mieterinnen und Mietern eine nachhaltige Lebensweise erleichtern. So unterstützen wir zum Beispiel den Umstieg auf nachhaltige Mobilität mit E-Ladesäulen an unserem Neubau Lohofbogen. Außerdem bieten wir unseren Mietern und Mieterinnen am Hölkeskampring eine moderne Fahrradgarage mit Stromanschlüssen für E-Bikes. Außerdem haben wir eine neue Rubrik in unserem Mietermagazin eingeführt. Unter dem Titel „Umweltbewusst leben“ geben wir Tipps zu nachhaltigerem Verhalten im Alltag.

Im Rahmen der Aktion „Herne spart Energie – Gemeinsam gegen die Krise!“ informieren wir zusammen mit der Stadt Herne unsere Mieterinnen und Mieter über geeignete Energiesparmaßnahmen.

Um Emissionen und Ressourcen auch im Arbeitsalltag zu sparen, optimieren wir die Prozesse in unserer Geschäftsstelle. Durch fortschreitende Digitalisierung der Mieterakten reduzieren wir unseren Papierverbrauch. Außerdem haben wir ein Online-Mieterportal entwickelt und bieten unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, mobil zu arbeiten. Die dadurch entfallenden Fahrten von und zur Geschäftsstelle reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.





## 3 Soziales bei der HGW

Soziale Nachhaltigkeit stellt den Menschen und sein Recht auf ein würdevolles Leben in den Mittelpunkt. Unternehmen haben deshalb die Verantwortung, zu einer faireren und gerechteren Gesellschaft beizutragen. Dazu gehört zum Beispiel, Chancen auf Bildung, Gesundheit, Sicherheit und faire Bezahlung zu schaffen. Die HGW setzt in diesem Bereich den Fokus darauf, Menschen ein lebenswertes Zuhause zu bieten und unseren Mitarbeitenden eine sichere berufliche Zukunft zu ermöglichen. Unser Handeln wird dabei von gemeinsamen Werten angetrieben.

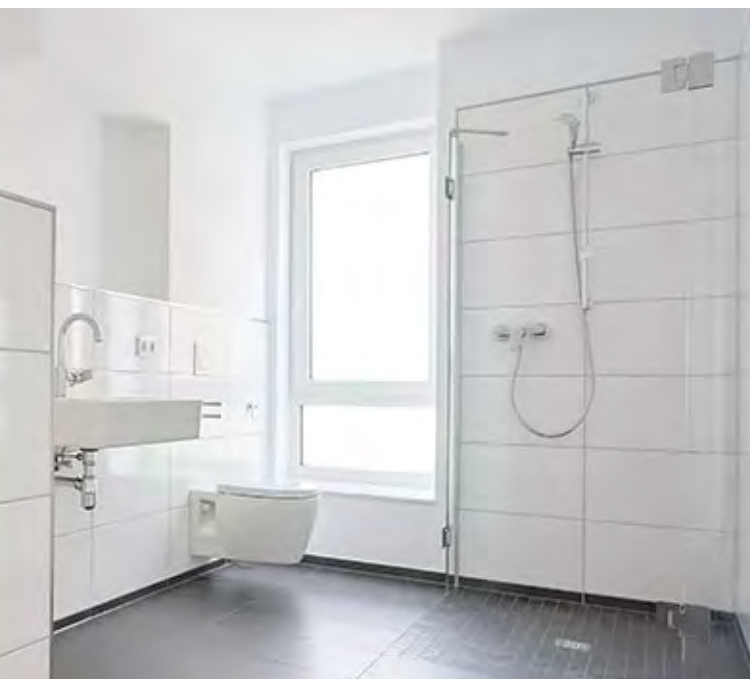


### Wohnungen für jede Lebenslage

Als soziales Wohnungsunternehmen sehen wir es als unsere Pflicht, Menschen in verschiedenen Situationen ein angemessenes und schönes Zuhause zu ermöglichen. Das gilt auch für Umstände, die es Personen erschweren, eine geeignete Wohnung zu finden. Zum Beispiel entstehen im Alter viele Bedürfnisse, die eine normale Wohnung nicht decken kann. Deshalb haben wir ein großes Angebot an seniorengerechtem Wohnraum, von einzelnen Wohnungen bis hin zu vollständigen Wohnanlagen. Außerdem bieten wir mit unserem Programm „Wohnen 60+“ Beratung und Unterstützung zum Wohnen im Alter an.

Auch die finanzielle Lage beeinflusst die Wohn- und Lebensqualität. Deshalb erheben wir Marktmieten in sozialverträglichen Grenzen, um Menschen mit unterschiedlichem Einkommen ein geeignetes Zuhause zu bieten. Darüber hinaus stellen wir auch für Notfälle und Flüchtlinge Wohnungen zur Verfügung.

Damit unsere Mieterinnen und Mieter in Sicherheit leben können, unterstützen wir die Aktion „Riegel vor“ der Polizei Bochum. Im Rahmen dieser Initiative erhalten unsere Mieterinnen und Mieter Beratung, wie sie sich vor Einbrüchen schützen können. Außerdem bieten wir finanzielle Unterstützung bei der Nachrüstung von Sicherheitsmaßnahmen in den Wohnungen.







## Berufliche Perspektiven schaffen

Jedes Jahr bilden wir junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus und schaffen so Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung sowie die Chance auf einen sicheren Arbeitsplatz und tarifliche Bezahlung. Auch bei unseren Mitarbeitenden fördern wir die regelmäßige Teilnahme an Fortbildungen und Seminaren.

## Gemeinsame Werte leben

Für eine gute und wertschätzende Beziehung zu unseren Stakeholdern haben wir im Rahmen eines Workshops ein gemeinsames Leitbild erarbeitet. Im Geschäftsalltag richten wir unser tägliches Handeln deshalb nach den Werten Kundenorientierung, Transparenz, Zuverlässigkeit, Beständigkeit, Zukunftsorientierung, Teamgeist und Flexibilität aus. So können wir unseren Mieterinnen und Mietern bestmöglichen Service bieten, ein gutes Arbeitsklima für unsere Mitarbeitenden schaffen und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern gewährleisten.





An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large apartment building with a brown facade and multiple balconies is visible. To its right, another building with a grey facade and balconies is seen. In the background, more apartment buildings and a dense line of trees are visible under a clear blue sky. The text 'Lagebericht der HGW' is overlaid in white on the upper part of the image.

# Lagebericht der HGW





2024 war geprägt von Herausforderungen. Geringe Konsumausgaben, schwaches Wachstum und politische Entscheidungen beeinflussten die gesamtwirtschaftliche Lage. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen zeichneten sich auch auf dem Immobilienmarkt ab. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnte die HGW Erfolge verzeichnen: Beispielsweise konnte die Leerstandsquote verringert und die Eigenkapitalquote gesteigert werden. Auch Maßnahmen zur Digitalisierung und die Arbeit am Klimapfad konnten weiter vorangetrieben werden.





# **1** Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## **1.1. Globale Krisen und allgemeine Wirtschaftslage in Deutschland**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legen sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolgeverhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

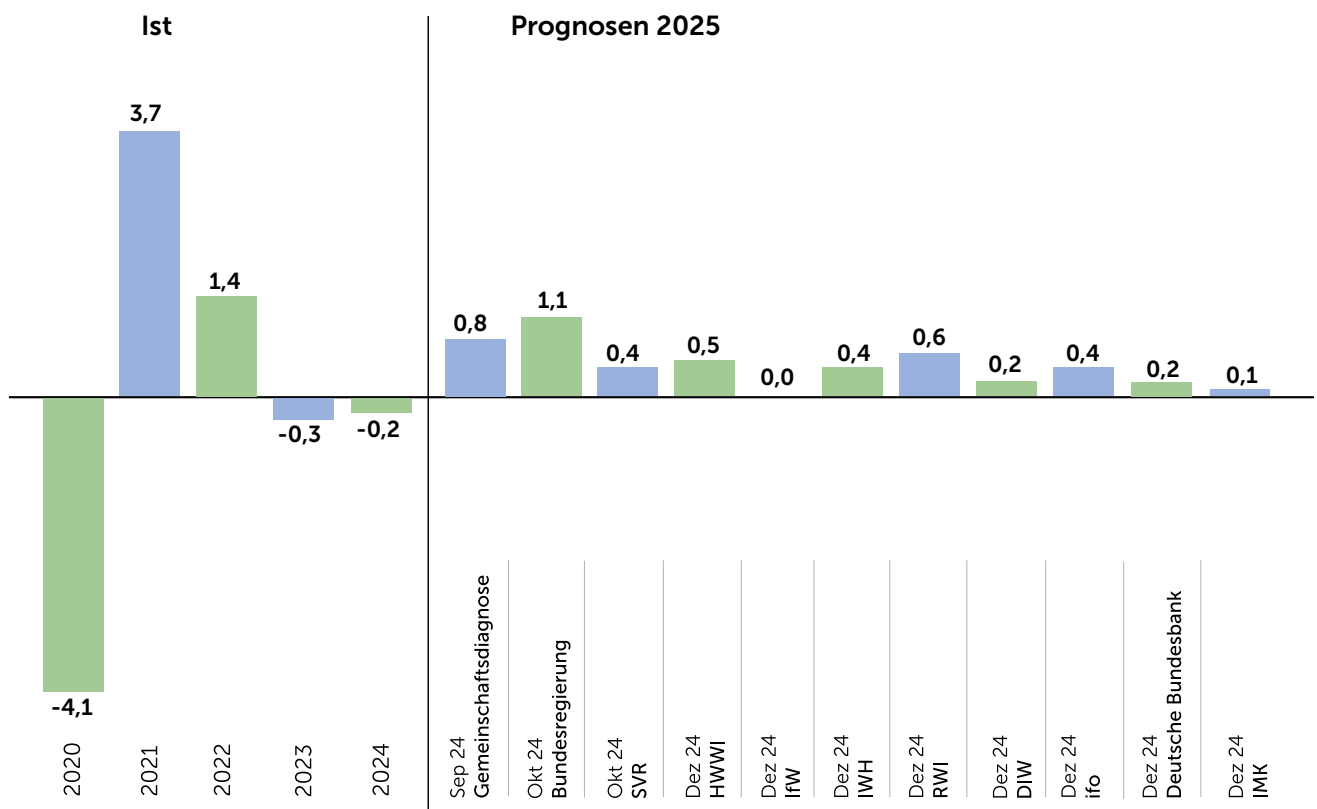
Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.





## Prognosen für 2025: Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

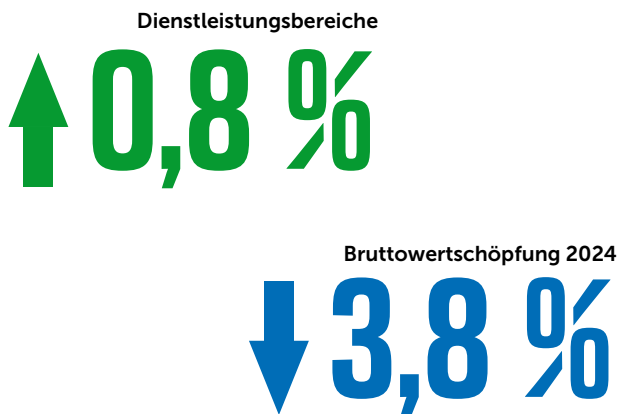
HWWI	Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut	IWF	Internationaler Währungsfonds, Washington
ifo	ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München	IWH	Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
IfW	Institut für Weltwirtschaft, Kiel	RWI	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
IMK	Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf	SVR	Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
IW	Institut der deutschen Wirtschaft, Köln		



## Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.



Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und

erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden €.

## Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4 %).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.



Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

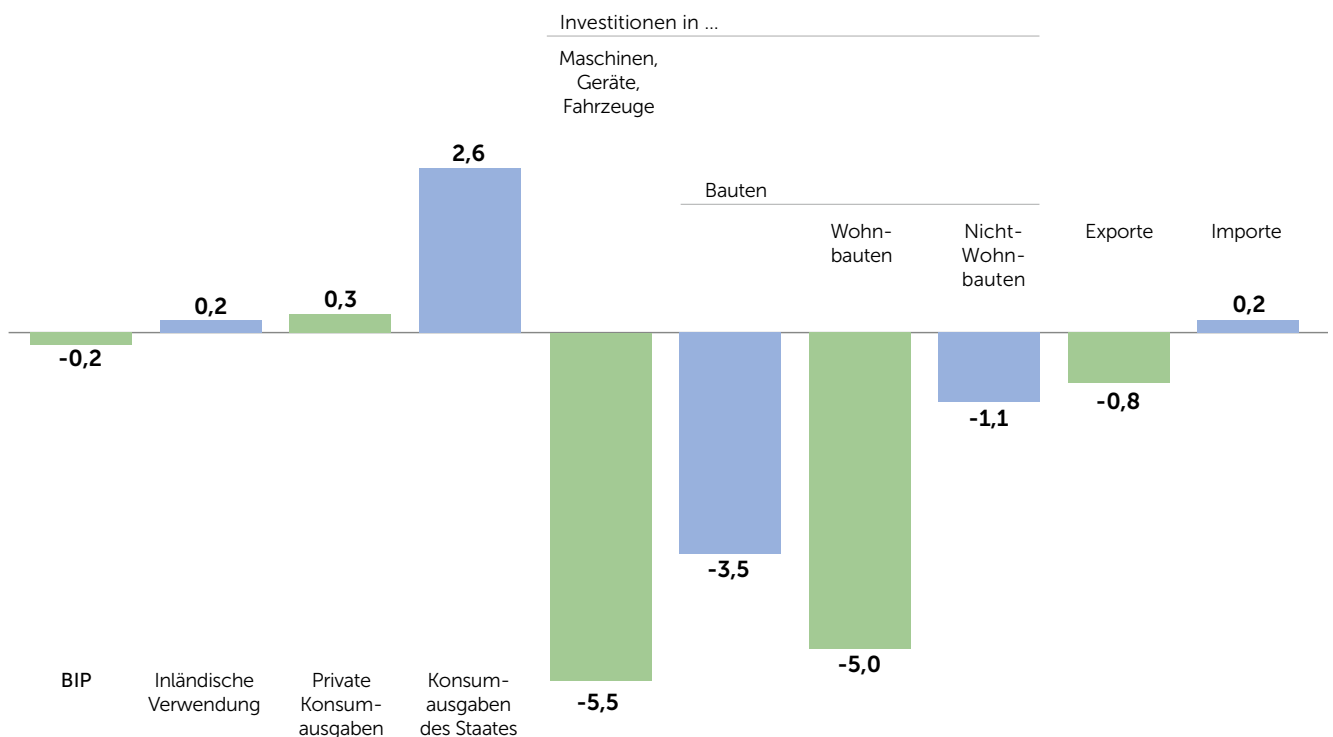
Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demo-

grafisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.<sup>1</sup> Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>2</sup>

## Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2024

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch privaten Organisationen ohne Erwerbszweck

<sup>1</sup> IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

<sup>2</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.





Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

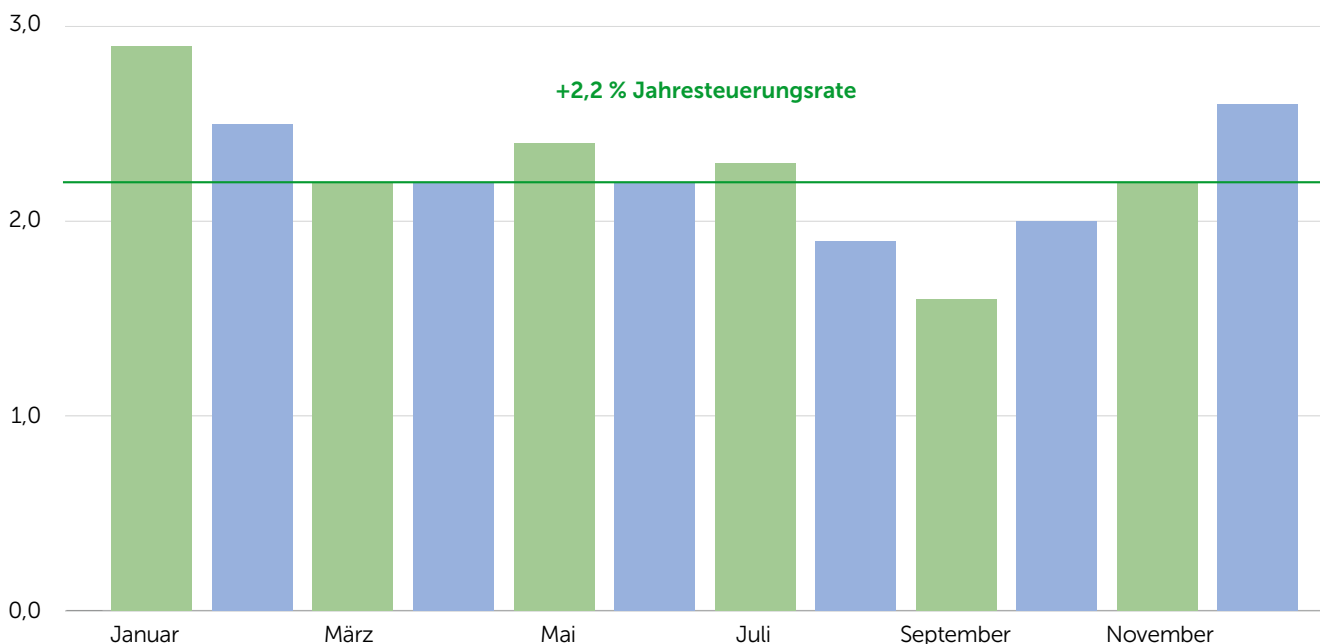
#### **Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht**

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enor-

## Verbraucherpreisindex

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, (Destatis), 2025.Quartal, 2020=100.

me Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metall-

bauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung





von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

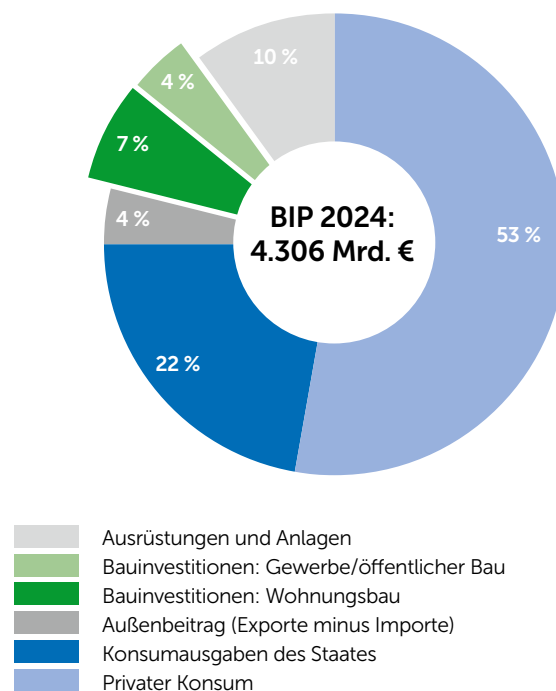
### Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

### Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2024

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2024, nominal, in Prozent



In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. €. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.



Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut 10 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

### **Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab**

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

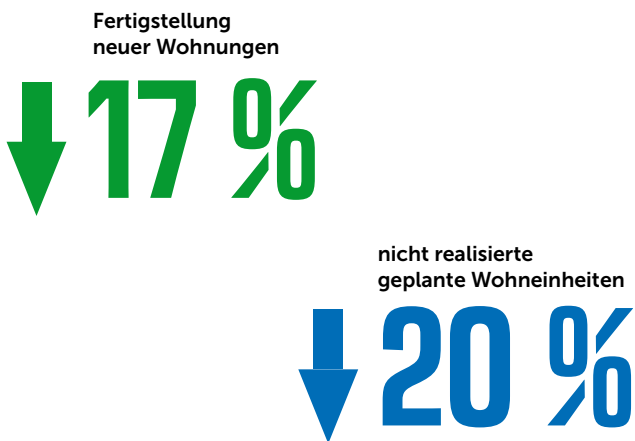
Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



## Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.



Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich

reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.<sup>3</sup> Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

<sup>3</sup> Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>





## 2 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir uns weiterhin im Kerngeschäft auf die marktgerechte Instandhaltung und Vermietung unseres Wohnungsbestandes fokussiert.

Die nach dem starken Anstieg im Jahr 2022 weiter steigenden Lebenshaltungskosten haben, soweit erkennbar, nicht zu erhöhten Mietzahlungsausfällen bei sich seitwärts entwickelnder Kaufkraft der Mieter geführt.

Der während der Pandemie stetig zu beobachtende Trend der sinkenden Kündigungsraten hat sich mit 7,4 % im laufenden Geschäftsjahr nach dem leichten Anstieg im Vorjahr auf 8,0 % weiter fortgesetzt.

Auf dem Herner Wohnungsmarkt ist nach Einschätzung der Anbieterseite weiterhin in allen Kategorien ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen. Der weiter ansteigende Zuzug in die Revierstädte zeigt auch hier Wirkung.

Es fehlen weiterhin barrierefreie moderne Wohnungen, was an dem deutlichen Nachfrageüberhang bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der Herner Wohnungswirtschaft abzulesen ist.

In der Wiedervermietung nutzt die HGW das am Markt wahrgenommene Mietsteigerungspotenzial bei neubaugleichen oder aufwendig sanierten Wohnungen zu Mietanpassungen. Der im Jahr 2024 erstmalig für die Stadt Herne entwickelte qualifizierte Mietspiegel mit Gültigkeit ab 01.01.2025 wird die Basis für die im Jahr 2025 vorzunehmenden Mietanpassungen im freifinanzierten Bestand sein.

### 2.1. Verkäufe

#### Einleitung

Das im Frühsommer 2022 beschlossene erweiterte Verkaufsprogramm wurde auch im Jahr 2024 fortgesetzt. Die daraus resultierenden Erlöse und Erträge werden vor allem zur Erwirtschaftung der vom Gesellschafter Stadt Herne geforderten regelmäßigen Gewinnausschüttung sowie den aus dem Anteilskaufvertrag mit der Sparkasse Herne vereinbarten Jahresausschüttungen in den Jahren 2023 bis 2025 herangezogen. Darüber hinaus bestehende Überschüsse dienen der Finanzierung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen. In den Bieterverfahren des abgelaufenen Jahres ist bei einigen Verkaufsobjekten eine quantitativ bzw. preislich geringere Nachfrage als bei Vergleichsobjekten der Vorjahre festzustellen gewesen.

Im Investorenauswahl- und Bieterverfahren für das Verkaufs- und Entwicklungsprojekt Rathauscarré in Herne-Wanne ist der Verkaufsbeschluss des Aufsichtsrates am 21. August 2024 gefasst worden. Die notarielle Beurkundung erfolgte in einem gemeinsamen Termin für die Flächen der HGW und der Stadt Herne am 13. März 2025.

#### Verkauf aus dem Paket zur Liquiditätssteigerung:

Insgesamt haben wir in diesem Jahr an 2 Standorten 58 Wohnungen mit einem Gesamtverkaufserlös von 3.566 T€ und einem Buchgewinn von 2.653 T€ veräußert.



## 2.2. Bestandsentwicklung/Modernisierung

### Einleitung

In Beständen mit Gasetagenheizungen oder Teilzentralen wurde weiter partiell die Zentralisierung der Heizungsanlagen vorangetrieben, um die Umrüstung auf weniger emissionsintensive Wärmeerzeugungsanlagen vorzubereiten.

Gemeinsam mit weiteren Wohnungsgesellschaften haben wir mit den Stadtwerken Herne einen Rahmenvertrag für den Ausbau der Fernwärmeversorgung in Herne-Süd geschlossen. In unserem Bestand werden damit künftig 118 Wohneinheiten sukzessive mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgt werden können.

### Zahlen zum Geschäftsverlauf

Bestandsentwicklung	Häuser	WE	GE	GA
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>459</b>	<b>2.815</b>	<b>73</b>	<b>855</b>
Kauf/ Bau	0	0	0	0
Sanierung	0	0	0	0
Verkauf	-9	-58	0	-3
Abgang/Stilllegung/Korrektur	0	-1	-1	0
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>450</b>	<b>2.756</b>	<b>72</b>	<b>852</b>
<b>Wohn-Nutzfläche (m²)</b>	227.264,11	185.490,38	30.673,67	11.100,06

Die Wohnungsgrößen, bezogen auf den Bestand von 2.756 Wohnungen, schlüsseln sich wie folgt auf:

	< 40m²;	> 40 m² und < 60 m²	> 60 m² und < 80 m²	> 80 m² und < 100 m²	> 100 m²
WE	<b>99</b> 3,59 %	<b>883</b> 32,04 %	<b>1.280</b> 46,44 %	<b>379</b> 13,75 %	<b>115</b> 4,17 %

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete für Wohnungen betrug im Geschäftsjahr 5,88 €/m²-Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 5,60 €/m², + 5,0 %). Zum 31. Dezember 2024 waren 735 Wohnungen öffentlich gefördert und unterlagen der Preisbindung.

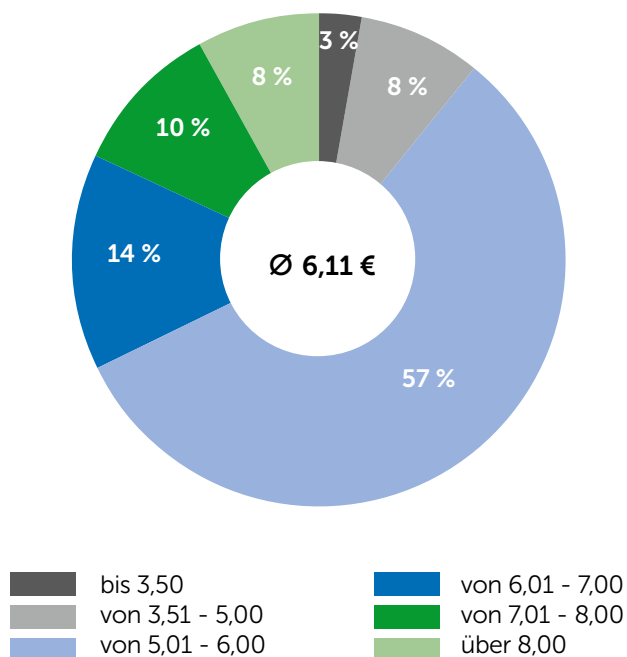


Nachfolgende Aufstellung veranschaulicht unser Mietpreisniveau:

Euro pro m <sup>2</sup> , mtl. netto	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl gesamt in %	davon frei- finanziert	Anzahl freifinanziert in %	davon öffentlich gefördert	Anzahl öffentlich- gefördert in %
bis 3,50	60	2,18 %	54	2,67 %	6	0,82 %
von 3,51 - 5,00	647	23,48 %	158	7,82 %	489	66,53 %
von 5,01 - 6,00	1.393	50,54 %	1.157	57,25 %	236	32,11 %
von 6,01 - 7,00	282	10,23 %	279	13,81 %	3	0,41 %
von 7,01 - 8,00	201	7,29 %	200	9,90 %	1	0,14 %
über 8,00	173	6,28 %	173	8,56 %	0	0,00 %
	<b>2.756</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.021</b>	<b>100,00 %</b>	<b>735</b>	<b>100,00 %</b>

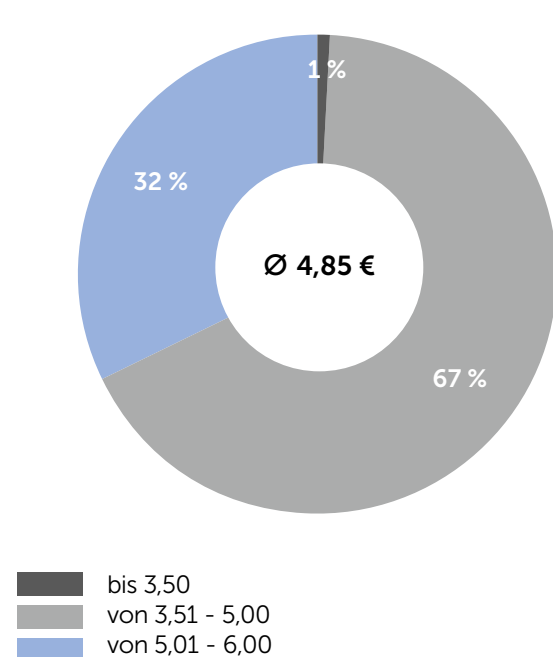
#### Freifinanzierter Wohnraum

Mietpreisniveau in €/m<sup>2</sup>



#### Öffentlich geförderter Wohnraum

Mietpreisniveau in €/m<sup>2</sup>



Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 203 Wohnungen gekündigt. 13 Kündigungen wurden davon vermierterseits ausgesprochen. Die Fluktuationsrate bezogen auf den Bestand von 2.795 Wohnungen beträgt 7,4 % (Vorjahr 8,0 %).



## Mieterwechsel

Ursachen der Mieterwechsel	Anzahl	%
Persönliche Gründe	35	17,24 %
Mieter verstorben	35	17,24 %
Umzug in Pflegeheim/Altenwohnung	26	12,81 %
Wohnung zu klein	18	8,87 %
Umzug im HGW Bestand	15	7,39 %
Kündigung durch HGW	13	6,40 %
Stadtwechsel	11	5,42 %
Anschlussmietvertrag	11	5,42 %
Probleme mit Nachbarn/Wohnumfeld	8	3,94 %
Wohnung zu teuer	6	2,96 %
Landwechsel	5	2,46 %
Wohnung zu groß	4	1,97 %
Wird nicht mehr benötigt	1	0,49 %
Mangel in der Wohnung	4	1,97 %
Erwerb von Eigentum	4	1,97 %
Trennung	3	1,48 %
Sonstiges/keine Angabe gewünscht	2	0,99 %
Arbeitsplatzwechsel	1	0,49 %
Wohnung zu hoch gelegen	1	0,49 %
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>203</b>	<b>100,00 %</b>

## Wohnungsleerstand

Am 31. Dezember 2024 waren insgesamt 89 Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 96 Wohnungen), davon standen 26 WE modernisierungsbedingt und 21 WE wegen geplanter Veräußerung leer.

Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2024 verringerte sich die Gesamtleerstandquote auf 3,23 % (Vorjahr: 3,41 %). Die Quote für den nachfragebedingten Leerstand verringerte sich auf 1,52 % (Vorjahr 1,88 %).

Die durch Leerstände entstandenen Mietausfälle betrugen im Geschäftsjahr 479,0 T€ (Vorjahr: 497,0 T€).

Die leerstandbedingten Ausfälle für Betriebskosten betrugen im Jahr 2024 146,7 T€ (Vorjahr: 322,3 T€).

Für 9 Wohnungen wurden Räumungsverfahren wegen Mietrückstand oder mietwidrigen Verhaltens eingeleitet.

## Bestandsbewirtschaftung

### Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 hat die HGW die Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der eigenen Bestände weiter fortgesetzt.

Die Aufwendungen für technische Maßnahmen im Bestand betrugen im Geschäftsjahr 6.450 T€ (Vorjahr: 5.319 T€), wovon 2.069 T€ (Vorjahr: 1.259 T€) aktiviert worden sind. Abzüglich der aktivierten Modernisierungskosten entspricht dies 19,03 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 17,64 €). Der bestehende 10-Jahresaktivierungsplan wird um weitere 10 Jahre verlängert, da der angestrebte Modernisierungsgrad bislang noch nicht vollständig erreicht wurde.

### 2.3. Dekarbonisierung

Für den Gesamtbestand der Gesellschaft wird ein theoretischer „Klimapfad“ entwickelt. Durch eine detaillierte Darstellung und Analyse des Gebäudeportfolios soll die Grundlage für die Zustandsanalyse, die Planung und die Kalkulation der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie die damit einhergehenden Kosten für sämtliche Gebäude ermittelt werden. Dazu wurde bereits im Jahr 2022 zusätzlich zur bestehenden Gebäudeinformationssoftware ein Zusatzmodul „MevivooEco“ implementiert.

Durch eine umfassende Verknüpfung der Gebäudedaten zu Bauteilen und derzeitiger Energieerzeugung, den Durchschnittskosten und Fördermöglichkeiten für

energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Mietanpassungsmöglichkeiten bis hinunter auf die Hausebene soll ein Fahrplan zur energetischen Anpassung des Bestandes entwickelt werden. Im Ergebnis soll nicht nur eine Aussage über die Gesamtkosten, sondern auch über die jeweilige Energieeffizienz der einzusetzenden Mittel generiert werden, um daraus einen Sanierungsfahrplan zu entwickeln.

Zur Verbesserung der Datengrundlage vor allem auf der Verbrauchsseite sind im Berichtsjahr umfangreiche Gasverbrauchsdaten für alle Lieferstellen durch die Stadtwerke Herne für die Jahre 2021 bis 2023 ermittelt und in das System eingepflegt worden.

Zahlen 2023 der Energieeffizienzklassen zur Veranschaulichung:

Energieklasse [kWh/m²] mit den zugeordneten Objekten [Anzahl Häuser] [%]									
2023	A+ (< 30)	A (30 - 50)	B (50 - 70)	C (75 - 100)	D (100 - 130)	E (130 - 160)	F (160 - 200)	G (200 - 250)	H (> 250)
	1	4	26	81	83	61	29	3	2
	0,3 %	1,4 %	9,0 %	27,9 %	28,6 %	21,0 %	10,0 %	1,0 %	0,7 %

Angesichts der weitgehenden Nutzung des Energieträgers Gas im HGW-Bestand, mit dem annähernd 90 % aller Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgt werden und dem momentanen energetischen Zustand des durchschnittlich über 65 Jahre alten Gebäudebestandes sind die Herausforderungen offensichtlich. Hier wird es auf der Energieseite auf einen intelligenten Mix aus Fernwärme, Wärmepumpen mit ergänzenden Photovoltaikanlagen sowie Geothermie und weiteren dezentral einsetzbaren Techniken hinauslaufen.

Nach ersten Erkenntnissen aus Pilotprojekten zur Dekarbonisierung wird die Gesellschaft aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit den Fokus zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes vor allem auf Maßnahmen der Energieerzeugung für Wärme und Warmwasser legen.

Bei der Umsetzung des Klimapfades sollte nicht aus den Augen verloren werden, dass wir uns im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz, sozialer Gerechtigkeit, den gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie den Ausschüttungserfordernissen an die Gesellschafter bewegen.

### 2.4. Betriebliche Organisation

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat die HGW Maßnahmen zur Optimierung von Geschäftsprozessen getroffen und die Digitalisierung weiter vorangetrieben. Im September wurde die Systemumstellung von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo umgesetzt. Damit wurde das in der HGW eingesetzte ERP-System zukunftsfest gemacht. In der Arbeitsorganisation setzen wir weiterhin auf die Flexibilisierung von Arbeitszeit und -ort. Daneben haben wir begonnen, sämtliche Arbeitsplätze durch die Ausstattung mit höhenverstellbaren Schreibtischen ergonomischer zu gestalten.



## 3

## Corporate Governance

# Bericht

Der Begriff Corporate Governance bezeichnet die verantwortungsvolle Führung und Kontrolle eines Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsleitung abgehalten. Alle wesentlichen Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden von der Geschäftsleitung offengelegt.

Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt; die Geschäftsleitung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet. Die Geschäftsleitung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt.

Die Geschäftsleitung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in mündlicher und schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend. Soll/Ist - Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt; Maßnahmen eventuell erforderlicher Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

Geschäftsleitung und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen.



## 4

## Personalwesen

Neben dem hauptamtlichen Geschäftsführer wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 30 Mitarbeiter, davon 5 Teilzeitkräfte beschäftigt. Derzeit werden 2 Mitarbeiterinnen zur Immobilienkauffrau ausgebildet.

Die fachliche Aus- und Weiterbildung wird durch interne und externe Seminare sowie Mitarbeiterschulungen unterstützt.

## 5 Tochterunternehmen

Die Gesellschaft hält 100 % Kapitalanteile an der Her-  
ner Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH. Das  
Stammkapital beträgt 52.000,00 €. Das Eigenkapital  
beläuft sich auf 98.738,42 €.

## 6 Darstellung der Lage des Unternehmens

### 6.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2024	2023	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,4	3,0	3,0	3,2
Eigenkapitalrentabilität	%	8,9	7,6	8,0	9,6
Eigenkapitalquote	%	24,7	23,4	22,8	18,9
Fremdkapitalquote	%	64,0	65,8	67,3	71,5
Cashflow	T€	7.245	6.772	6.091	6.203
Ø Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,88	5,75	5,56	5,41
Instandhaltungskosten inkl. Verrechnung von Personal- und Sachaufwendungen	€/m <sup>2</sup>	20,75	19,24	18,89	17,62
Erlösschmälerungen zur Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,2	0,2	0,2	0,3
Fluktuationsquote	%	7,4	8,0	6,9	8,8
Leerstandsquote	%	3,2	3,4	3,4	4,2



## 6.1. Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	0,0	27	0,0	-7
Sachanlagen	127.701	87,0	134.088	89,5	-6.387
Finanzanlagen	79	0,1	77	0,1	2
	<b>127.800</b>	<b>87,1</b>	<b>134.192</b>	<b>89,6</b>	<b>-6.392</b>
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>langfristig</b>					
Sonstige Vermögensgegenstände	179	0,1	186	0,1	-7
<b>mittelfristig</b>					
Verkaufsgrundstücke	3.543	2,4	3.553	2,4	-10
Forderungen aus Vermietung	43	0,0	46	0,0	-3
	<b>3.586</b>	<b>2,4</b>	<b>3.599</b>	<b>2,4</b>	<b>-13</b>
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.304	5,0	6.475	4,3	829
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.154	4,2	4.720	3,2	1.434
Übrige Aktiva	1.735	1,2	623	0,4	1.112
	<b>15.193</b>	<b>10,4</b>	<b>11.818</b>	<b>7,9</b>	<b>3.375</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>146.758</b>	<b>100,0</b>	<b>149.795</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.037</b>

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	16.727	11,4	16.727	11,2	0
Kapitalrücklage	5.976	4,1	5.526	3,7	450
Gewinnrücklagen	8.767	6,0	8.767	5,9	0
Gewinnvortrag	1.790	1,2	1.224	0,8	566
Jahresüberschuss	2.974	2,0	2.761	1,8	213
	<b>36.234</b>	<b>24,7</b>	<b>35.005</b>	<b>23,4</b>	<b>1.229</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>langfristig</b>					
Rückstellungen	471	0,3	463	0,3	8
Verbindlichkeiten	93.944	64,0	98.598	65,8	-4.654
Rechnungsabgrenzungsposten	1.430	1,0	1.612	1,1	-182
	<b>95.845</b>	<b>65,3</b>	<b>100.673</b>	<b>67,2</b>	<b>-4.828</b>
<b>mittelfristig</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.250	2,2	3.250	2,2	0
<b>kurzfristig</b>					
Rückstellungen	429	0,3	266	0,2	163
Erhaltene Anzahlungen	7.291	5,0	6.552	4,3	739
Übrige Verbindlichkeiten	3.709	2,5	4.049	2,7	-340
	<b>11.429</b>	<b>7,8</b>	<b>10.867</b>	<b>7,2</b>	<b>562</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>146.758</b>	<b>100,0</b>	<b>149.795</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.037</b>

Die Bilanzsumme der Gesellschaft verringerte sich im Geschäftsjahr 2024 um 3.037 T€ auf 146.758 T€. Die Verringerung auf der Aktivseite resultiert u. a. durch den Verkauf von Anlagevermögen, einem Anstieg der Unfertigen Leistungen sowie gestiegenen Bausparguthaben und liquiden Mitteln.

der kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten bei gleichzeitigem Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten bedingt. Die Vermögenstruktur wird zu 87,1 % durch das Sachanlagevermögen geprägt (Vorjahr: 89,5 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 24,7 % (Vorjahr: 23,4 %).

Auf der Passivseite ist die Erhöhung vor allem durch die Zunahme des Eigenkapitals auf Grund einer Zunahme der Kapitalrücklage, des Gewinnvortrages und des Jahresüberschusses sowie durch eine Zunahme



## 6.2. Finanzlage

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>2. Finanzlage</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	127.979	134.378	-6.399
Finanzierungsmittel	132.079	135.678	-3.599
Überdeckung	<u>4.100</u>	<u>1.300</u>	<u>2.800</u>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	3.586	3.599	-13
Finanzierungsmittel	3.250	3.250	0
Kostenvorlagen	<u>-336</u>	<u>-349</u>	<u>13</u>
<b>Saldo lang- und mittelfristiger Bereich</b>	3.764	951	2.813
Überdeckung			
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Flüssige Mittel	3.232	2.252	980
Übrige Vermögenswerte	11.961	9.566	2.395
	<u>15.193</u>	<u>11.818</u>	<u>3.375</u>
Übrige Verpflichtungen	11.429	10.867	562
<b>Stichtagsliquidität Überdeckung</b>	<u>3.764</u>	<u>951</u>	<u>2.813</u>

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 sowie bis zum heutigen Zeitpunkt jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

### 6.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.974 entfällt auf folgende Bereiche:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
A: Bewirtschaftungstätigkeit	1.016	2.376	-1.360
B: Verkaufstätigkeit	-149	-120	-29
C: Sonstige	-221	-391	170
D: Finanzergebnis	-299	-206	-93
E: Neutrales Ergebnis	2.871	1.009	1.862
F: Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-244	93	-337
	<b>2.974</b>	<b>2.761</b>	<b>213</b>

Das "Neutrale Ergebnis" resultiert zum überwiegenden Teil aus den Erträgen von Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 2.653 .

Die Veränderung aus der Bewirtschaftungstätigkeit setzt sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen u. a.	271
Betriebskosten	-607
Instandhaltung	-348
Verwaltung	-550
Kapitalkosten	80
Abschreibungen	-218
Sonstige Kosten	12
	<b>-1.360</b>





## **7** Risiko-, Chancen und Prognosebericht

### **7.1. Risikomanagement**

Die HGW hat ein Risikomanagementsystem implementiert. Für das Unternehmen sind eine Reihe von Risikoarten aus internen und externen Faktoren definiert worden, die jeweils mit einem Schadensausmaß und einer Schadenshöhe definiert werden. Aus dieser Kombination wird ein Index für das jeweilige Risiko ermittelt. Für jedes Risiko werden sodann Maßnahmen zur Risikominderung bzw. -vermeidung definiert, deren Anwendung im Idealfall zur Senkung der Risikoindizes führen.

Die HGW prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind die jährliche und rollierende Wirtschaftsplanung, das monatliche Reporting sowie das strukturierte Verfahren zur Risikoermittlung und -bewertung.

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche,

wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Fokus steht dabei der Ansatz, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

In regelmäßigen wöchentlichen und monatlichen Geschäftsleitungssitzungen (Geschäftsführer und die Prokuristen) werden die standardisierten Bewirtschaftungsberichte analysiert sowie Risikopotentiale und Chancen bewertet. Der Aufsichtsrat wird in seinen Sitzungen ausführlich über den unterjährigen Geschäftsverlauf und eventuelle Planabweichungen informiert.

Das Mahn- und Klagewesen orientiert sich an der Rechtsprechung. Kündigungen werden bei Vorliegen entsprechender Rechtssachverhalte zeitnah ausgesprochen. Zur weiteren Verfolgung der Unternehmensinteressen bedient sich die Gesellschaft externen juristischen Sachverständigen. Parallel wird zur Vermeidung von Forderungsausfällen sozialarbeiterische Dienstleistung fallweise in Anspruch genommen.



## 7.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft hat sich bislang als robust gegen die Verschlechterung der Rahmenbedingungen erwiesen. Auf der Einnahmenseite sind wenige bis keine Einbußen zu verzeichnen gewesen.

Die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH liegen vor allem auf der Beschaffungs- und Finanzierungsseite. Die seit dem Jahr 2020 durchgängigen Kostensteigerungen für Baumaterialien und Bauleistungen haben sich, allerdings leicht abgeschwächt, auch in diesem Geschäftsjahr fortgesetzt. Bei einem feststehenden Budget für Instandhaltung und Modernisierungsleistungen können weniger Maßnahmen in die Bestände gebracht werden.

Der zu Jahresende 2021 begonnene Zinsanstieg hatte sich auf Grund der geänderten Zinspolitik der EZB Anfang 2022 nochmal beschleunigt und zum Jahresende 2023 seinen Höhepunkt erreicht. Bis zum Ende des Berichtsjahres sind die langfristigen Finanzierungszinsen dann um rund 1 Prozentpunkt gesunken.

Angesichts der langfristigen Laufzeiten des bestehenden Fremdkapitals hat dieses Risiko nur moderate Ergebnisauswirkungen. Lediglich im Jahr 2027 stehen mit einem Gesellschafterdarlehen rund 13,46 % des langfristigen Fremdkapitals zur Prolongation an. Im Falle einer Wiederkehr steigender Zinsen könnte hieraus eine moderate Ergebnisverschlechterung resultieren.

Die Kumulation der vorgenannten Risiken führt dazu, dass auf absehbare Zeit Investitionen in Neubau oder Großmodernisierungen bei gleichbleibender Einnahmenseite für modernisierte oder neu gebaute Wohnungen weniger oder gar nicht rentabel sein werden.

Dies kann zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Stau für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führen.

Die jetzt vorliegenden Zahlen aus der Grundsteuerbelastung aus der Grundsteuerreform, die ab 2025 wirksam werden, zeigen einen deutlichen Anstieg der Zahllast für Mietwohnungen (durchschnittlich je 115 € je Wohneinheit p. a.). Hier ist weiter von eher geringen Einflüssen auf das Zahlungsvermögen der Mieter oder die Leerstandsentwicklung und damit geringen Ergebnisbelastungen auszugehen.

Durch die anhaltenden Kostensteigerungen für Energie aber auch für Nahrungsmittel sowie Waren des täglichen Bedarfs werden die Budgets unserer Mieter zunehmend belastet. Inwiefern sich dies auf das Zahlungsvermögen für Miete und Betriebskosten auswirkt, ist derzeit nicht abzuschätzen.

Aus dem Gesellschaftsanteilskaufvertrag mit der Herner Sparkasse resultieren beginnend mit dem Jahr 2023 ansteigende Ausschüttungsansprüche der Gesellschafter. Diese werden weiterhin nur zu einem Teil aus den Bewirtschaftungsüberschüssen zu erwirtschaften sein.

Zur Generierung entsprechender Überschüsse und Liquidität aus ergänzenden Objektverkäufen haben HGW und Aufsichtsrat ein weiteres Verkaufsportfolio auf den Weg gebracht, das in den kommenden Jahren am Markt zu platzen sein wird. Im Jahr 2023 und 2024 waren bereits aufgrund der geänderten Kapitalmarktlage sowie der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen Preissenkungen für Immobilienanlageprojekte zu erkennen. Insofern ist erwartbar, dass weitere Einflüsse auf die geplanten Verkaufserlöse nicht ausgeschlossen werden können.

Die Liquiditätsabflüsse der nächsten Jahre durch die Ergebnisabführung an die Gesellschafter stehen im Spannungsfeld zu den Erwartungen an wohnungspolitische Maßnahmen, die Umsetzung des sozialpolitischen Auftrages und den Möglichkeiten zur Umsetzung klimaschonender Bau- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit identifizierten Risiken.



### 7.3. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der örtliche Wohnungsmarkt mit dem weiter bestehenden Nachfrageüberhang wird eine solide Grundlage für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft bieten.

Einerseits ist die Wohnungsnachfrage in Herne auch im Jahr 2024 durch die Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine und weitere Zuzüge aus dem In- und Ausland weiterhin spürbar angestiegen.

Ebenso werden für das Stadtgebiet Herne in den nächsten Jahren eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Bildung und Wissenschaft erwartet. Der Zuzug eines Teiles dieser neuen Arbeitskräfte könnte zu einer weiteren Nachfragesteigerung mit entsprechend hoher Kaufkraft führen, die dann weitere positive Auswirkungen auf das Mietniveau bei Neuvermietungen mit sich bringt.

Momentan ist nicht zuletzt aus der branchenweiten Zurückhaltung bei Neubauten eine Abschwächung der Baupreisanstiege sowie eine Angebotsverbreiterung bei der Ausschreibung von Bauleistungen zu erkennen. Sollte dieser Trend anhalten, könnte sich im Zusammenspiel mit der aktuell deutlich verbesserten Landesförderung für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum wieder Handlungsspielraum für rentablen Wohnungsneubau im geförderten Segment ergeben.

Die allgemeine Marktlage in der Wohnungswirtschaft lässt auch für die Zukunft positive Ergebnisbeiträge aus dem reinen Bewirtschaftungsgeschäft erwarten. Durch die Ausrichtung auf Leerstandsabbau, die konsequente Betreuung von Mietern mit Zahlungsschwierigkeiten sowie sozialverträgliche Mietsteigerung im Bestand und bei der Neuvermietung kann die Ertragslage weiter stabilisiert werden.

Durch die Umsetzung energetischer Maßnahmen in Kombination mit qualitativen Aufwertungsmaßnahmen können positive Effekte auf die Marktnachfrage und das Miethöhenpotential bewirkt werden.

Für die HGW werden im Bestand unter den vorgenannten Einschränkungen weiterhin zielgerichtete Investitionen zur Attraktivitäts- und Renditesteigerung sowie der nachhaltigen Vermietbarkeit angestrebt.

### 7.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige dinglich gesicherte Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten bis zu 25 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungs-

risiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements weiter beobachtet.

Liquiditätsrisiken bestehen nicht, da die im Jahr 2025 erwarteten Liquiditätsströme aus dem operativen Geschäft nur teilweise für Investitionen verausgabt werden. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen bzw. -verschiebungen könnten entstehen, sofern die Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen nicht in den geplanten Zeiträumen erfolgen.

### 7.5. Prognose

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum im Geschäftsgebiet der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, der bislang guten Ertragslage, der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe kann von einer weiteren, wenn auch abgeschwächten positiven Entwicklung auch vor dem Hintergrund der beschriebenen Risiken ausgegangen werden.

Die HGW wird auch in Zukunft den Schwerpunkt auf die nachfragegerechte Zurverfügungstellung eines passenden Wohnungsangebotes für breite Schichten der



Bevölkerung legen. Dabei werden energetische und mietsteigernde Modernisierungen, vorhandene Finanzmittel vorausgesetzt, mit Augenmaß durchgeführt werden müssen, um die Zahlungskraft des Mieterklientels nicht zu überfordern und um die Vermietbarkeit sicherzustellen.

Als einen wichtigen Impuls für die weitere Planung der Dekarbonisierung sieht die Gesellschaft die auch unter Einbeziehung der Herner Wohnungswirtschaft bis Juni 2026 zu entwickelnde kommunale Wärmeplanung.

Ziel ist dabei die nachhaltige renditeorientierte und wertsteigernde Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände und die Sicherung der Leistungsfähigkeit unserer Gesellschaft.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird von einer Gesamtleistung in Höhe von 13.933 T€ ausgegangen. Das betriebliche Ergebnis wird auf 6.067 T€ prognostiziert und es wird mit einem Jahresergebnis in Höhe von 2.932 T€ nach Steuern und vor Ergebnisabführung gerechnet.

Die Zukunftsaussichten der HGW bleiben insgesamt verhalten positiv.

## 7.6. Berichterstattung zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und Zweck-erreichung

Die Gesellschaft nimmt die sozialen Zwecke eines kommunalen Wohnungsunternehmens wahr. Dies geschieht insbesondere durch die Erhebung von Marktmieten in sozial verträglichen Grenzen, Bereitstellung von Wohnungen für Flüchtlinge im Rahmen des städtischen Wohnungsmanagements sowie für Notfälle und die Erbringung besonderer Leistungen für Problemmieter.

Herne, 31.03.2025








# Jahresabschluss

bei der HGW





Angesichts der schwierigen Bedingungen kann die HGW ein solides Ergebnis vorweisen. So konnte unter anderem das Eigenkapital der Gesellschaft gesteigert werden. Auch beim Jahresüberschuss kann ein Anstieg verzeichnet werden. Dies stärkt die finanzielle Stabilität des Unternehmens und schafft gleichzeitig Spielraum für wichtige zukünftige Investitionen.



# 1 Bilanz

zum 31. Dezember 2024

## Aktiva

### A. Anlagevermögen

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Entgeltlich erworbene Lizenzen	19.932,40	27.223,53

#### II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.614.249,61	104.581.487,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.090.482,73	27.519.538,09
3. Grundstücke ohne Bauten	1.626.057,93	1.626.057,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	111.836,01	66.164,71
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.409,99	295.433,14

**127.701.036,27**

#### III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.588,45	75.588,45
2. Beteiligungen	2.500,00	500,00
3. Andere Finanzanlagen	150,00	150,00

**78.238,45**

### Anlagevermögen insgesamt

**127.799.207,12**

**134.192.143,29**

### B. Umlaufvermögen

#### I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke ohne Bauten	187.346,59	187.346,59
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.356.514,52	3.365.623,52
3. Unfertige Leistungen	7.275.463,15	6.452.501,25
4. Andere Vorräte	28.707,58	22.319,95

**10.848.031,84**

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	43.259,99	46.070,75
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.280.355,00	270.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.384,54	28.191,55
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	115.864,12	103.943,46
5. Forderungen gegen Gesellschafter	13.613,35	28.705,71
6. Sonstige Vermögensgegenstände	494.871,73	377.825,46

**1.957.348,73**

#### III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.231.785,01	2.252.247,52
2. Bausparguthaben	2.921.596,41	2.467.601,05

### Bilanzsumme

**146.757.969,11**

**149.794.520,10**

Treuhandvermögen aus Mietkautionen	175.435,90	30.308,58
------------------------------------	------------	-----------

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	16.727.000,00	16.727.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>	5.976.100,94	5.526.100,94
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.010.000,00	1.010.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	7.757.614,57	7.757.614,57
	<b>8.767.614,57</b>	
<b>III. Gewinnvortrag</b>	1.789.453,66	1.223.465,38
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	2.973.473,35	2.760.988,28
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>36.233.642,52</b>	<b>35.005.169,17</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	443.475,00	434.642,00
2. Steuerrückstellungen	221.000,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	236.369,72	294.043,04
	<b>900.844,72</b>	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.029.839,29	81.909.591,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.664.346,90	20.853.748,14
3. Erhaltene Anzahlungen	7.291.218,74	6.552.586,39
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	377.369,26	456.938,92
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.609.139,63	2.443.912,65
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	162.628,59	177.657,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	58.278,03	52.827,34
(davon aus Steuern: 58.278,03 €)		(49.752,21)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €)		(59,92)
	<b>108.192.820,44</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten	1.430.661,43	1.613.403,62
<b>Bilanzsumme</b>	<b>146.757.969,11</b>	<b>149.794.520,10</b>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen	175.435,90	30.308,58



# 2 Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 01. Januar 2024 - 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	21.729.492,02	21.531.793,61
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.109,00	0,00
	<b>21.738.601,02</b>	<b>21.531.793,61</b>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	815.246,98	821.521,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	54.197,93	184.152,20
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.077.271,57	1.031.729,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.530.438,61	10.577.538,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	50.185,40	101.596,44
	<b>11.580.624,01</b>	<b>10.679.135,26</b>
6. Rohergebnis	<b>14.104.693,49</b>	<b>12.890.061,40</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.838.231,65	1.648.794,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	534.407,01	416.258,49
(davon für Altersversorgung: 162.609,97 €)		(95.754,99)
	<b>2.372.638,66</b>	<b>2.065.052,94</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.444.996,20	4.232.729,19
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.270.333,13	1.151.804,86
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	3,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.695,08	5.216,31
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	162.628,59	177.657,69
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.833.642,12	1.808.280,86
(davon 8.190,00 € aus der Aufzinsung von Rückstellungen)		(8.227,00)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	243.837,00	-93.438,11
15. Ergebnis nach Steuern	<b>3.783.312,87</b>	<b>3.553.194,03</b>
16. Sonstige Steuern	809.839,52	792.205,75
17. Jahresüberschuss	<b>2.973.473,35</b>	<b>2.760.988,28</b>



## **3** Anhang zum Jahresabschluss 2024

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH hat ihren Sitz in Herne und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Bochum (Register-Nr. 9585) eingetragen. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Veränderungen bei der Postenbezeichnung/-aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet.

### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

#### **Anlagevermögen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Der linearen Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Geschäftsjahr sind unter dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ (50.708,58 €) anteilige Kosten für eigene Leistungen (Verwaltungskosten) als Herstellungskosten der Gebäude aktiviert worden.



Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, die
  - a) vor dem 01. Januar 1925 fertig gestellt worden sind, jährlich 2,5 %
  - b) nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt worden sind, jährlich 2 %
  - c) Kosten für Außenanlagen werden seit 1991 mit 10 % p.a. abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten
  - linear 5 % bei Garagen
  - linear 3 - 4 % bei Geschäftsbauten
- Betriebs- und Geschäftsausstattung
  - linear bei Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 %

Geringwertige Vermögensgegenstände im Wert von bis zu 250,00 € werden voll abgeschrieben. Bewegliche abnutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 250,01 € bis 1.000,00 € werden nach § 6 Abs. 2a EStG in einen jahrgangsbezogenen Sammelposten eingestellt.

## Finanzanlagen

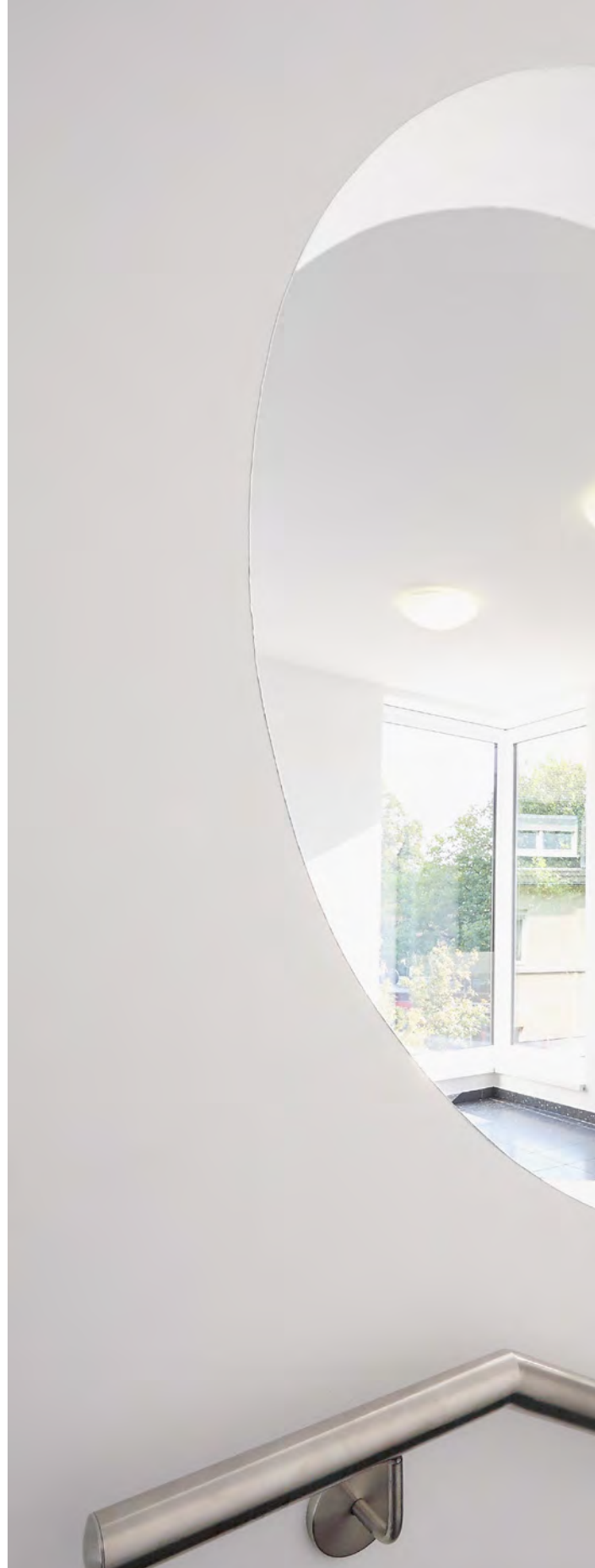
Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten unbebauten Grundstücke wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Bewertung der Grundstücke mit fertigen Bauten erfolgte ggf. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Unfertige Leistungen sowie Vorräte werden zum Nennwert abzüglich eines Bewertungsabschlages in Höhe von 287 T€ für auf leerstehende Einheiten anfallende Kosten und für mietvertraglich nicht umlegbare Betriebskosten ausgewiesen.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Bestehenden und latenten Ausfallrisiken wird durch eine Pauschalwertberichtigung angemessen Rechnung getragen.





## **Latente Steuern**

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren, die den Immobilienbestand und die Rückstellungen für Pensionen betreffen. Auf Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

## **Rückstellungen**

### **Pensionsrückstellungen**

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G, ein Abzinsungssatz von 1,90 % sowie ein Rententrend von 1,5 % p.a. zugrunde gelegt. Durch Artikel 7 des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert. Abzuzinsen sind derartige Rückstellungen nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren, sondern aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt. Die Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des Durchschnittzinssatzes hat zu einer Entlastung des Jahresergebnisses in Höhe von -2 T€ geführt (Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB).

### **Sonstige Rückstellungen**

Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

## **Verbindlichkeiten**

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

Sämtliche erhaltenen Valuten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 II.WoBauG) sind passiviert worden.

## **Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Neben Einzahlungen für Gestattungen des Folgejahres, sind hier passivisch abgegrenzte Tilgungsnachlässe der NRW.Bank und ein Investitionskostenzuschuss enthalten, die der Belegungsdauer bzw. Mietdauer entsprechend jährlich aufgelöst werden.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagengitter, die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie nach Art und Form der gewährten Sicherheiten dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 7.275 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Stromkosten für die Dachflächennutzung Langekampstraße enthalten.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagengitter dargestellt:

Posten		Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	86.346,19	0,00	0,00	0,00	86.346,19
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.111.368,20	1.987.859,35	4.320.819,59	0,00	171.778.407,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.036.238,39	106.117,31	498.421,41	0,00	40.643.934,29
Grundstücke ohne Bauten	1.626.057,93	0,00	0,00	0,00	1.626.057,93
Technische Anlagen und Maschinen	209.089,89	72.702,17	0,00	0,00	281.792,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	751.535,00	47.308,85	22.230,19	0,00	776.613,66
	<b>217.734.289,41</b>	<b>2.213.987,68</b>	<b>4.841.471,19</b>	<b>0,00</b>	<b>215.106.805,90</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.588,45	0,00	0,00	0,00	75.588,45
Beteiligungen	500,00	2.000,00	0,00	0,00	2.500,00
Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
	<b>76.238,45</b>	<b>2.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.238,45</b>
	<b>217.896.874,05</b>	<b>2.215.987,68</b>	<b>4.841.471,19</b>	<b>0,00</b>	<b>215.271.390,54</b>



### kumulierte Abschreibungen

01.01. €	Veränder- ungen i.Z.m. Abgängen €	Veränder- ungen i.Z.m. Umbuchungen €	Abschreibun- gen Geschäftsjahr €	31.12. €	Buchwert zum 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert zum 31.12. des Vorjahres €
59.122,66	0,00	0,00	7.291,13	66.413,79	19.932,40	27.223,53
69.529.880,76	-655.313,35	0,00	3.289.590,94	72.164.158,35	99.614.249,61	104.581.487,44
13.516.700,30	0,00	0,00	1.036.751,26	14.553.451,56	26.090.482,73	27.519.538,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.626.057,93	1.626.057,93
142.925,18	0,00	0,00	27.030,87	169.956,05	111.836,01	66.164,71
456.101,86	-22.230,19	0,00	84.332,00	518.203,67	258.409,99	295.433,14
<b>83.645.608,10</b>	<b>-677.543,54</b>	<b>0,00</b>	<b>4.437.705,07</b>	<b>87.405.769,63</b>	<b>127.701.036,27</b>	<b>134.088.681,31</b>
75.588,45	0,00	0,00	0,00	0,00	75.588,45	75.588,45
500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	500,00
150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00
<b>76.238,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.238,45</b>	<b>76.238,45</b>
<b>83.780.969,21</b>	<b>-677.543,54</b>	<b>0,00</b>	<b>4.444.996,20</b>	<b>87.472.183,42</b>	<b>127.799.207,12</b>	<b>134.192.143,29</b>



## Verbindlichkeitspiegel

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, sowie die Zusammensetzung entsprechend der Laufzeit stellt sich wie folgt dar: (Vergleichszahlen 2023)

Verbindlichkeiten per 31.12.2024	Insgesamt (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr (Vorjahr)	davon über 5 Jahre (Vorjahr)	Gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.029.839,29 (81.909.591,14)	5.978.975,19 (6.677.477,52)	72.050.864,10 (75.232.113,62)	55.144.050,64 (58.819.845,20)	78.029.839,29 (81.909.591,14)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.664.346,90 (20.853.748,14)	1.194.791,82 (1.188.279,56)	18.469.555,08 (19.665.468,58)	13.633.519,69 (14.857.958,51)	19.664.346,90 (20.853.748,14)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.291.218,74 (6.552.586,39)	7.291.218,74 (6.552.586,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	377.369,26 (456.938,92)	377.369,26 (456.938,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.609.139,63 (2.443.912,65)	1.109.139,63 (943.912,65)	1.500.000,00 (1.500.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	162.628,59 (177.657,69)	162.628,59 (177.657,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	58.278,03 (52.827,34)	58.278,03 (52.827,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	<b>108.192.820,44 (112.447.262,27)</b>	<b>16.172.401,26 (16.049.680,07)</b>	<b>92.020.419,18 (96.397.582,20)</b>	<b>68.777.570,33 (73.677.803,71)</b>	<b>97.694.186,19 (102.763.339,28)</b>	

Alle Angaben in Euro. | GPR = Grundpfandrecht

## Forderungsspiegel

	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	31.12.2024 €	31.12.2023 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Forderungen aus Vermietung	43.259,99	46.070,75	33.002,28	46.070,75
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.280.355,00	270.000,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferung und Leistungen	9.384,54	28.191,55	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	115.864,12	103.943,46	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Gesellschafter	13.613,35	28.705,71	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	494.871,73	377.825,46	178.607,50	185.672,89
	<b>1.957.348,73</b>	<b>854.736,93</b>	<b>211.609,78</b>	<b>231.743,64</b>

## Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 16.727.000,00 €.  
Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01.2024	Zuführung	Stand am 31.12.2024
Kapitalrücklage	5.526.100,94 €	450.000,00 €	5.976.100,94 €
Gesellschaftsrechtliche Rücklage	1.010.000,00 €	0,00 €	1.010.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	7.757.614,57 €	0,00 €	7.757.614,57 €

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie betreffen Prüfungskosten (41 T€), Jahresabschlusskosten (25 T€), Steuerberatungskosten (9 T€), Urlaubsansprüche (T€ 13), CO<sub>2</sub>-Kosten nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG (22 T€), Betriebskosten (100 T€) und Gewährleistungsverpflichtungen (28 T€).

In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Auflösungserträge aus passiver Rechnungsabgrenzung haben die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit um 181,8 T€ erhöht.

Der im Berichtsjahr ausgewiesene Posten „Andere aktivierte Eigenleistungen“ resultiert aus der Aktivierung von Verwaltungskosten (54 T€).

Sonstige betriebliche Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 2.653 T€ resultieren aus Buchgewinnen aus Verkäufen von Wohnbauten und unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens.

D. Sonstige Angaben

- 1. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der Herner Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH, Herne. Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Das Eigenkapital der HBB beträgt am 31. Dezember 2024 98.738,42 €.
- 2. Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen ist mit 443,4 T€ (Vj: 434,6 T€) bilanziert. Die Pensionszahlungen betrugen im Geschäftsjahr 48,6 T€ (Vj: 45,2 T€).
- 3. Die Bezüge des Geschäftsführers (Festgehalt und Altersvorsorgebeiträge) betrugen im Berichtsjahr 159 T€ (Vj: 156 T€) zuzüglich eines geldwerten Vorteils (Dienst-PKW) in Höhe von 2 T€ (Vj: 2 T€).
- 4. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 9,8 T€ (Vj: 9,1 T€) Auf jedes Aufsichtsratsmitglied entfällt eine fixe Vergütung von 750,00 €.
- 5. Neben einem Geschäftsführer waren zum 31.12.2024 folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter- / innen	16	7
Technische Mitarbeiter- / innen	3	1
	<u>19</u>	<u>8</u>

Zusätzlich beschäftigte die Gesellschaft zwei Hausmeister, zwei Auszubildende und eine geringfügig Beschäftigte.

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	830,97	3,48

7. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

Posten	Geschäftsjahr In €	Vorjahr In €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.797.059,15	28.420.699,14
anderen Kreditgebern	15.765.536,19	16.755.962,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.908,31	188.365,24
	<u>42.588.503,65</u>	<u>45.365.027,04</u>

- 8. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage hätten.
- 9. Wesentliche in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.
- 10. Für Leistungen, die der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 berechnet, wurden folgende Honorare (ohne Umsatzsteuer) erfasst:

Jahresabschlussprüfung	31.250,00 €
Steuerberatungsleistungen	10.318,00 €
NKF – Gesamtabschluss	3.250,00 €

#### 11. Geschäftsführer

**Thomas Bruns**  
Geschäftsführer

#### 12. Aufsichtsrat

**Dr. Hans Werner Klee** bis 30.04.2024  
Vorsitzender  
Stadtdirektor

**Marc Alexander Ulrich** ab 01.05.2024 bis 31.12.2024  
Vorsitzender  
Stadtkämmerer

**Stefan Thabe** ab 01.01.2025  
Vorsitzender  
Stadtrat

**Jürgen Scharmacher**  
stellv. Vorsitzender  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Maschinenschlosser i. R.

**Antonio Blaquez**  
Vorstand Herner Sparkasse (Vorsitzender)

**Christian Dudda**  
Kommunalbeamter

**Guido Grützmaker**  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Industriemechaniker

**Andreas Ixert**  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Rentner

**Manuela Lukas**  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Hausfrau

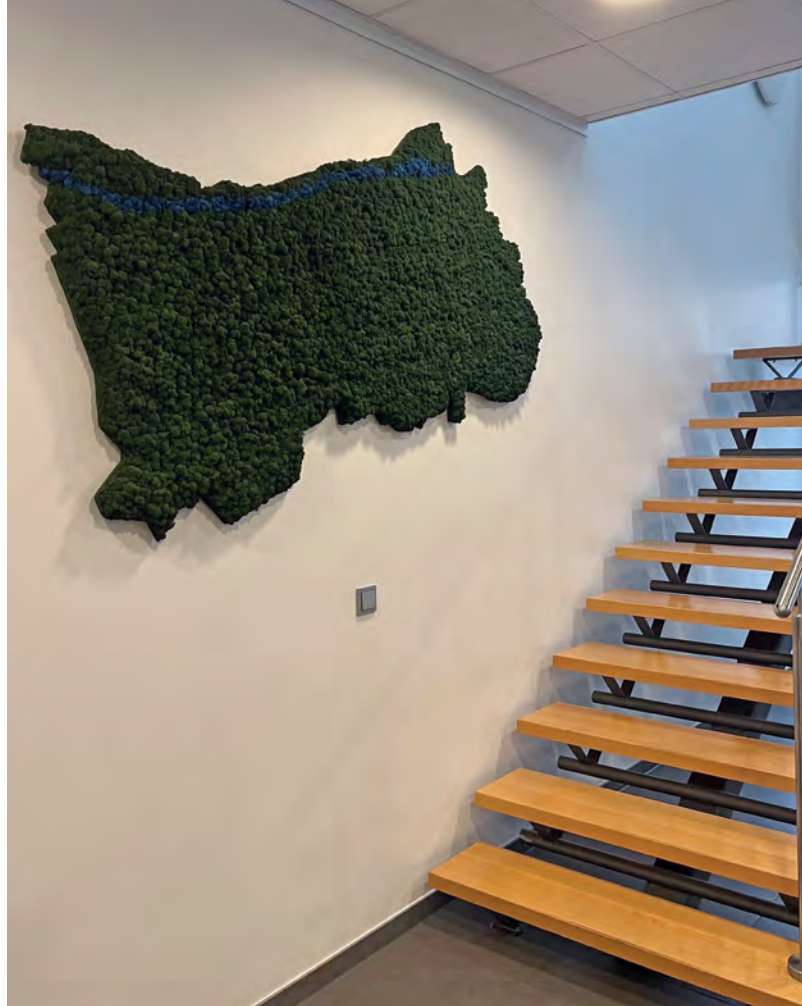
**Barbara Merten**  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Hausfrau

**Thomas Reinke**  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Lehrer

**Frank Salzmann**  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Elektroinstallateur

**Ulrich Syberg**  
Mitglied im Rat der Stadt Herne  
Kreisvermessungsrat

**Uwe Waffel**  
Sparkassenbetriebswirt



## E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, lagen nicht vor.

## F. Beschlussfassung zur Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von 2.973.473,35 € erwirtschaftet.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen vom Jahresüberschuss 1.967.526,60 € an die Stadt Herne, 292.973,20 € an die Vermögensverwaltungsgesellschaft für Versorgung und Verkehr der Stadt Herne mbH (VVH) und 417.500,20 € an die Herner Sparkasse auszusütten und darüber hinaus den Restbetrag in Höhe von 295.473,35 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Herne, den 31. März 2025

Der Geschäftsführer  
Thomas Bruns





Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH  
Kirchhofstraße 5  
44623 Herne  
[www.hgw-herne.de](http://www.hgw-herne.de)