

GESCHÄFTSBERICHT **2025**



Wohnen in Westfalen-Lippe.

Unsere Standorte

Wohnen in Westfalen-Lippe.



Rechtsgrundlagen

Die Gesellschaft wurde am 16. Juni 1936 gegründet und am 26. Juni 1936 unter der Nr. 2555 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund eingetragen. Die Eignung und Anerkennung als Betreuungsunternehmen ist gegeben.

Inhalt

Vorwort	4
Daten und Fakten auf einen Blick	5
Leitbild & Nachhaltigkeitsstrategie	6
Modernisierung	12
Digitale Prozesse für eine moderne Wohnungswirtschaft	16
Menschen gestalten Zukunft	18
Veränderungen im Aufsichtsrat	22
Jahresabschluss der Handwerksbau AG für das Geschäftsjahr 2025	24
Lagebericht über das Geschäftsjahr 2025	26
Bilanz zum 31. Dezember 2025	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang zum Jahresabschluss 2025	44
1. Allgemeine Angaben	44
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	45
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	46
4. Sonstige Angaben	50
Bericht des Aufsichtsrates	52
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	54
Chronik – 90 Jahre Handwerksbau	58
Unser Team	60
Impressum	62

Vorwort



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, Freundinnen und Freunde der Handwerksbau,

ZUKUNFT GESTALTEN – VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

diesen Gedanken folgend, haben wir mit sieben Themenfeldern unser Leitbild und unsere Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Die vielfältigen Herausforderungen, vor denen wir als Handwerksbau AG ebenso wie viele andere Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft stehen, erfordern langfristige Weichenstellungen und einen klaren Kurs.

Neben der klimatischen Transformation unserer Wohnungsbestände wollen wir gezielt Quartiersentwicklungen vorantreiben, um unsere Bestände auf die zukünftigen Anforderungen des Wohnungsmarktes vorzubereiten. Hierfür haben wir unser Wohnungsportfolio einer umfassenden technischen, wirtschaftlichen und demografischen Analyse unterzogen. Wir werden gezielt dort investieren, wo sich langfristige Entwicklungschancen bieten und uns perspektivisch aus einzelnen Wohnungsmärkten zurückziehen.

Die ersten Schritte auf diesem Weg sind bereits erfolgreich umgesetzt. In Paderborn konnten wir unsere erste umfassende Gebäudesanierung abschließen. Mit einer Energieeffizienzklasse A+ markiert das Gebäude an der Wigbertstraße den Startschuss für die nachhaltige Transformation unseres Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere Modernisierungstätigkeit bereits verdoppelt. Derzeit sanieren wir ein Gebäude mit zehn Wohnungen in Detmold. Aufgrund des energetischen und technischen Zustands des Gebäudes an der Pöppinghauser Straße war eine umfassende Komplettisanierung die einzig sinnvolle Option.

In den kommenden Jahren wollen wir unser Modernisierungsprogramm weiter ausbauen und bereiten bereits die nächste Entwicklungsstufe unserer Bestandsstrategie vor. Für unsere

erste durchgreifende Quartiersentwicklung in Detmold laufen die Planungen bereits auf Hochtouren. In unseren Beständen aus den 1950er Jahren sollen 60 Wohnungen grundlegend modernisiert und durch sinnvolle Grundrissanpassungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Neben der Entwicklung unseres Wohnungsportfolios treiben wir außerdem konsequent die Digitalisierung unseres Unternehmens voran. Nachdem wir im vergangenen Jahr die Prozesse Vermietung und Auftragsvergabe erfolgreich digitalisiert haben, folgt nun die nächste Stufe unserer digitalen Agenda. Derzeit arbeiten wir an der Einführung eines digitalen Mieterportals, das unseren Kundinnen und Kunden moderne Serviceangebote rund um ihr Mietverhältnis bieten wird. Gleichzeitig wird der Prozess der Wohnungsabnahmen vollständig digitalisiert, wodurch Abläufe beschleunigt und Serviceleistungen verbessert werden können.

Im selben Zuge nehmen wir außerdem die künstliche Intelligenz ins Blickfeld unserer Unternehmensentwicklung. Bei zunehmender Erwartung unserer Kundinnen und Kunden an einen zeitgemäßen Service, sehen wir auf der anderen Seite einen sich weiter verschärfenden Fachkräftemangel. Künstliche Intelligenz kann hier eine gute Ergänzung sein. Noch in diesem Jahr begrüßen wir unseren virtuellen Kollegen „Gabriel“ an Bord der Handwerksbau AG. Unser Avatar wird rund um die Uhr für unsere Kundinnen und Kunden erreichbar sein und kann außerdem vielfältige Sprachen übersetzen. So bauen wir Sprachbarrieren im Service für unsere multikulturelle Bewohnerschaft ab und entlasten gleichzeitig unsere Mitarbeitenden. Im Ergebnis sollen digitale Prozesse und künstliche Intelligenz den Menschen dienen und ihren Alltag erleichtern, sie aber auf keinen Fall ersetzen.

Daten und Fakten auf einen Blick

Wir legen daher weiterhin großen Wert auf eine nachhaltige Personalentwicklung, denn unsere vielfältigen Vorhaben lassen sich nur mit engagierten, qualifizierten und verlässlichen Mitarbeitenden umsetzen.

Ich freue mich, dass wir neue Kolleginnen und Kollegen für unser Unternehmen begeistern konnten und über unser motiviertes Team, das unsere Zukunft aktiv mitgestaltet. Ein besonderes Beispiel hierfür ist das Projekt unserer Auszubildenden und dual Studierenden, die sich im Rahmen ihrer Ausbildung mit einer Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für ein Sanierungsvorhaben auseinandergesetzt haben. Die Ergebnisse haben uns so sehr überzeugt, dass wir das Projekt nun in unseren Maßnahmenplan aufgenommen haben.

Wer einen Blick in unsere kurze Chronik am Ende des Geschäftsberichtes wirft, merkt schnell, dass sich die Handwerksbau AG in ihrer 90jährigen Geschichte schon einigen stürmischen Zeiten stellen musste. Ich bin mir sicher, dass wir mit unserer Crew die Handwerksbau AG auch weiterhin auf Kurs halten.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres Geschäftsberichtes und freue mich, auf die nächste persönliche Begegnung.

Herzliche Grüße



Robin Zuhorn
Vorstand

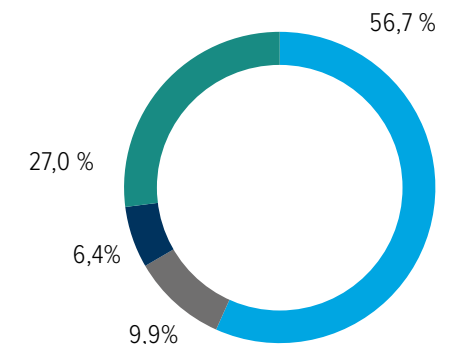
BILANZ	Mio. €	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme		62,10	60,40	61,10	60,86	60,83	65,19
Grundkapital		2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63
Rücklagen		35,70	35,10	34,55	33,39	32,44	31,44

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2025	2024	2023	2022	2021	2020
eigener Bestand:						
Wohnungseinheiten	2.465	2.620	2.620	2.620	2.620	2.620
Garagen	310	310	310	310	310	310
sonstige Einheiten	3	3	3	3	3	3
fremder Bestand:						
Wohnungseinheiten	45	45	45	45	45	67
Garagen	45	45	45	45	45	52
sonstige Einheiten	-	-	-	-	-	-
INSGESAMT	2.868	3.023	3.023	3.023	3.023	3.052

BAUINVESTITIONEN	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Instandhaltung Mio. €	5,10	5,10	4,23	4,58	4,39	3,67
Modernisierung Mio. €	0,40	0,06	-	-	-	0,12
INSGESAMT MIO. €	5,50	5,16	4,23	4,58	4,39	3,79

Aktionäre

- Handwerkskammern Dortmund, Münster, Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld, Südwestfalen
- 9 Kreishandwerkerschaften
- 16 Innungen und Verbände
- Handwerker und Sonstige





***ZUKUNFT* GESTALTEN – *VERANTWORTUNG* ÜBERNEHMEN**

Leitbild & Nachhaltigkeitsstrategie der Handwerksbau AG



Strategie

PRÄAMBEL

Leitbild und Nachhaltigkeitsstrategie
der Handwerksbau AG

Seit 90 Jahren verbinden wir wirtschaftliche Stabilität mit regionaler Verantwortung.

Die Handwerksbau AG steht – wie die gesamte Wohnungswirtschaft – vor der Aufgabe, die Klimawende aktiv mitzugestalten und den eigenen Wohnungsbestand zukunftsfähig umzubauen.

Der Zinsanstieg der vergangenen Jahre, deutlich gestiegene Baukosten sowie ein sich verschärfender Fachkräftemangel machen eine strategische Neuausrichtung unseres Unternehmens erforderlich.

Vorstand und Aufsichtsrat der Handwerksbau AG haben daher die nachfolgenden Strategiefelder definiert und gemeinsam verabschiedet.

1. Strategiefeld

PORTFOLIO

– wir entwickeln unseren Wohnungsbestand weiter

Die Handwerksbau AG hat insbesondere in den 1960er und 1970er Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Wohnungsnot in Westfalen-Lippe geleistet. Aufgrund demografischer Veränderungen, zunehmend unterschiedlicher Haushaltsgrößen, des Trends zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten und einer älter werdenden Gesellschaft verändern sich die Ansprüche unserer Zielgruppe. Unser überwiegendes Wohnungsangebot entspricht aufgrund seiner Baualtersklassen nicht mehr dem Nachfrageverhalten. Wir ziehen uns daher aus Wohnungsmärkten mit schwacher Entwicklungsperspektive zurück und investieren gezielt in unsere Kernbestände sowie in wachsende Wohnungsmärkte. Ziel ist es, unsere Bestände zukunftsfähig zu entwickeln – durch Grundrissveränderungen, den Anbau von Balkonen, die Herstellung emissionsarmer Beheizungssystemen und der Schaffung von Orten der Begegnung. Sanierungen erfolgen gezielt und ganzheitlich, auch um wirtschaftlich tragfähige Mieterhöhungspotenziale zu realisieren.

Den Umbau hin zu einem emissionsarmen, modernen Wohnungsbestand verstehen wir als Chance für eine nachhaltige Zukunftssicherung der Handwerksbau AG.

2. Strategiefeld

WIRTSCHAFTLICHKEIT

– wir handeln verantwortungsvoll

Wir sind stolz auf unsere Wurzeln im Handwerk und in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig müssen wir jedoch auch die Renditeerwartungen unserer Aktionäre erfüllen.

Wir wollen daher an unserer Dividendenpolitik von 5% auf das gezeichnete Kapital festhalten. Grundlage hierfür ist ein stabiles Ergebnis aus dem operativen Geschäft.

Mieterhöhungen setzen wir regelmäßig im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten um und orientieren uns – unserem regionalen Verantwortungsbewusstsein folgend – an den Mittelwerten der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Investitionen in den Wohnungsbestand müssen langfristige Vermietbarkeit sichern und mittelfristig positiv zum Jahresergebnis beitragen, um auch künftig verlässliche Ausschüttungen gewährleisten zu können.

ZUKUNFT GESTALTEN – VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

3. Strategiefeld

FINANZIERUNGEN

– langfristig und solide

Die Handwerksbau AG ist ein langfristig ausgerichtetes, bestandshaltendes Wohnungsunternehmen und finanziert Investitionen entsprechend konservativ und langfristig.

Bei jeder größeren Bestandsinvestition werden öffentliche Förderprogramme geprüft und bei positiver Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit genutzt.

Investitionsentscheidungen treffen wir auf Basis langfristiger Betrachtungen mit klaren Renditezielen.

So sichern wir Stabilität und Zukunftsfähigkeit.

4. Strategiefeld

INVESTITIONEN

– Verantwortung für Klima und Region

Wir investieren in die Nachhaltigkeit in Westfalen-Lippe. Nachhaltigkeit bedeutet für uns Reduzierung der CO₂-Emissionen und Herstellung eines zukunftsfähigen Wohnungsportfolios zu bezahlbaren Mieten.

Wir bekennen uns zu unseren Wurzeln und verstehen uns als verlässlicher Partner des regionalen Handwerks.

Wir pflegen unser Netzwerk zu unseren Stammhandwerkern und wollen dies weiter ausbauen.

Bei der Auftragsvergabe für Bestandsinvestitionen genießen Innungsbetriebe Vorrang; durch diese Investitionsstrategie stärken wir auch das regionale Handwerk nachhaltig.

5. Strategiefeld

DIGITALISIERUNG

– Chancen der Zukunft

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz sind für uns strategische Werkzeuge.

Sie machen unsere Arbeit effizienter, flexibler und zukunftsfähig. Digitale, mobil nutzbare Prozesse sind für uns eine wesentliche Voraussetzung, um langfristig ein attraktiver Arbeitgeber zu bleiben.

Bis 2027 soll unsere Verwaltung vollständig digital arbeiten. Künstliche Intelligenz verstehen wir als Unterstützung in einer immer komplexer werdenden Arbeitswelt.

Um unsere Mitarbeitenden auf diesem Weg mitzunehmen, kooperieren wir mit wenigen, ausgewählten Anbietern, die einen individuellen Support gewährleisten.

Strategie

6. Strategiefeld

PERSONAL

– wir setzen auf unsere Mitarbeitenden

Zur Umsetzung unseres ambitionierten Sanierungsprogramms muss das jährliche Investitionsvolumen mindestens verdoppelt werden. Gleichzeitig entstehen durch die fortschreitende Digitalisierung neue Anforderungen an unser Team.

Hinzu kommt, dass in den kommenden zehn Jahren rund 50 % der Belegschaft in den Ruhestand eintreten werden. Die Handwerksbau AG stellt sich daher aktiv dem Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte.

Wir investieren gezielt in die fachliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden, bilden regelmäßig aus und fördern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie eine offene Kommunikation im Team.

Maßnahmen zur Gesundheitsförderung, regelmäßige Teamevents und modern ausgestattete Arbeitsplätze tragen zur Motivation und Bindung unserer Mitarbeitenden bei. In einer zunehmend komplexen Welt setzen wir zudem auf Wissenstransfer und engagieren uns aktiv in Netzwerken wie der bundesweiten Initiative IW.2050.

7. Strategiefeld

KOMMUNIKATION

– transparent für unsere Stakeholder

Als mittelgroßes Wohnungsunternehmen mit rund 2.400 Wohnungen an 18 Standorten sind wir regional breit aufgestellt, jedoch an keinem Standort der Hauptanbieter von preisgünstigem Wohnraum.

Unsere Kommunikationsstrategie richtet sich daher gezielt an die Stakeholder der Handwerksbau AG.

Im Mittelpunkt stehen dabei unsere Aktionäre, die wir transparent und umfassend im Geschäftsbericht informieren. Unsere Mieterinnen und Mieter sollen mittelfristig vor allem über digitale Angebote in unsere Unternehmenskommunikation eingebunden werden.

Unsere Mitarbeitenden werden regelmäßig im Rahmen von Betriebsversammlungen über aktuelle Entwicklungen unterrichtet. Als weitere Zielgruppe stellen wir vor allem potenzielle neue Mitarbeitende in den Fokus unserer Kommunikation.

Ein langfristiges Ziel ist der Ausbau unseres Auftragsvolumens für das regionale Handwerk in Westfalen-Lippe. Hierfür erweitern wir kontinuierlich den Kreis unserer Stammmhandwerker und pflegen aktiv den Austausch mit dem regionalen Handwerk.

UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

Die Handwerksbau AG steht für wirtschaftliche Stärke in einer sich verändernden Welt.

Wir gestalten den Wandel aktiv – nachhaltig, innovativ, verlässlich und dem regionalen Handwerk verbunden.

Aufsichtsrat und Vorstand der Handwerksbau AG bekennen sich zu den sieben Strategiefeldern, die als verbindliche Leitlinie für das Handeln der Handwerksbau AG dienen und auch künftig die nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens maßgeblich prägen.





Modernisierung

Wigbertstraße, Paderborn

Der größte Anteil des Wohnungsbestandes der Handwerksbau AG wurde zwischen den Jahren 1938 und 1970 erbaut. Um diesen Bestand langfristig zu sichern und gleichzeitig den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gerecht zu werden, investiert die Handwerksbau AG in die Modernisierung ihrer Gebäude.

Ein aktuelles Beispiel hierfür ist die umfassende Sanierung eines Mehrfamilienhauses an der Wigbertstraße in Paderborn. Das Sechs-Parteien-Haus befindet sich in attraktiver innenstadtnaher Lage und wurde im Rahmen der Maßnahme sowohl im Hinblick auf den Wohnkomfort als auch energetisch grundlegend modernisiert.



„Die Modernisierung an der Wigbertstraße zeigt beispielhaft, wie sich historische Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und hohen energetischen Standards verbinden lässt. Gleichzeitig unterstreicht das Projekt den Anspruch der Handwerksbau AG, ihren Wohnungsbestand nachhaltig weiterzuentwickeln und zukunftsfähig aufzustellen.“



Hrvoje Peran Technischer Prokurist der Handwerksbau AG



Das Gebäude an der Wigbertstraße **vor der Modernisierung**



Kennzahl	Vor der Sanierung	Nach der Sanierung
EEK	G	A+
Heizung	Gas-Etagenheizung	Wärmepumpe
Wohnungsanzahl	5	6
Miete	4,38 €/m ²	8,64 €/m ²

Neben einer Neuordnung von Wohnungsgrundrissen und dem Anbau von Balkonen wurden umfangreiche energetische Verbesserungen umgesetzt. Im Dachgeschoss wurde eine weitere Wohnung geschaffen. Die Gebäudehülle erhielt eine zeitgemäße Dämmung, die Fenster wurden erneuert und auf dem Dach wurde die erste Photovoltaikanlage der Handwerksbau AG installiert. Gleichzeitig ersetzt eine moderne Wärmepumpe die bisherigen Gas-Etagenheizungen und stellt künftig eine klimafreundliche Wärmeversorgung sicher.

Durch die konsequente Umsetzung dieser Maßnahmen konnte die Energieeffizienzklasse des Gebäudes von G auf A+ verbessert werden. Damit zählt das sanierte Gebäude zu den energieeffizientesten Bestandsgebäuden der Handwerksbau AG und markiert den Startschuss auf dem Weg zur schrittweisen Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes.



Neue Wohnungsgrundrisse ermöglichen einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Modernisierung

Pöppinghauser Straße, Detmold

Mit der Modernisierung des Gebäudes an der Pöppinghauser Straße 9 und 11 in Detmold setzt die Handwerksbau AG ihr Engagement für nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnraum fort. Das Gebäude wurde in den 1950er Jahren errichtet, um den Postbeamten am Standort der damals noch jungen Bezirksregierung Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Nach mehr als 75 Jahren entsprachen die technische Ausstattung und die energetische Qualität des Gebäudes nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Energieeffizienzklasse G/H wurde das Gebäude von der KfW als sogenanntes „Worst Performing Building“ eingestuft. Diese Kategorie umfasst die 15 Prozent der energetisch schlechtesten Gebäude in Deutschland.

Ein zentraler Bestandteil der Modernisierung ist die Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt Detmold. Die Wärmeversorgung erfolgt künftig über regenerative Energie aus einem Industrie-Restholz-Heizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung. Dadurch können die Wohnungen klimaneutral mit Wärme versorgt werden und der CO₂-Ausstoß des Gebäudes wird deutlich reduziert.

Darüber hinaus wurde die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt. Neben der Fassadendämmung wurden die Fenster sowie die Tür- und Klingelanlagen erneuert. Zur Steigerung der Wohnqualität erhalten die Wohnungen zusätzliche Balkone.

Durch den Einbau großzügiger Gauben in den Dachgeschosswohnungen entsteht zusätzlicher Wohnraum mit einer verbesserten Aufenthaltsqualität. Die Wohnungen werden derzeit kernsaniert und an moderne Wohnstandards angepasst.

Abgerundet wird die Modernisierung durch ein neues Fassadenkonzept, das dem Gebäude ein zeitgemäßes Erscheinungsbild verleiht und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld stärken soll.



Pöppinghauser Str. 9+11: das Gebäude gehörte vor der Sanierung zu den "Worst-Performing Buildings".

Kennzahl	Vor der Sanierung	Nach der Sanierung
EEK	G/H	A
Heizung	Gas-Etagenheizung/ Gas-Zentral	Fernwärme
Wohnungsanzahl	10	10
Miete	5,60 €/m ²	7,50 €/m ²

„Mit dieser Investition gehen wir erste Schritte zur Verbesserung der Energieeffizienz unseres Wohnungsbestandes und zur Schaffung attraktiven, nachhaltigen Wohnraums in Detmold.“



Robin Zuhorn Vorstand der Handwerksbau AG



Nachdem die **Fassade gedämmt** wurde, werden im letzten Bauabschnitt **Balkone angebaut**.



Digitale Prozesse für eine moderne Wohnungswirtschaft

Als wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie stellt die Handwerksbau AG die Digitalisierung in den Mittelpunkt ihrer Entwicklung. Ziel ist es, Prozesse effizienter zu gestalten, die Servicequalität für Mieterinnen und Mieter zu erhöhen und gleichzeitig moderne Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden zu schaffen.

Bereits eingeführt

Digitale Vermietung

Mietinteressierte können sich über die Unternehmenswebsite www.handwerksbau-ag.de über aktuelle Wohnungsangebote informieren und sich direkt online registrieren. Die einmalig angelegten Daten werden für den weiteren Vermietungsprozess genutzt. Passende Interessentinnen und Interessenten werden digital zu Besichtigungsterminen eingeladen. Kommt ein Mietverhältnis zustande, werden die Mietverträge automatisiert erstellt und digital unterzeichnet. Durch die digitale Abwicklung werden postalische Wege reduziert und der Vermietungsprozess deutlich beschleunigt.

Bereits eingeführt

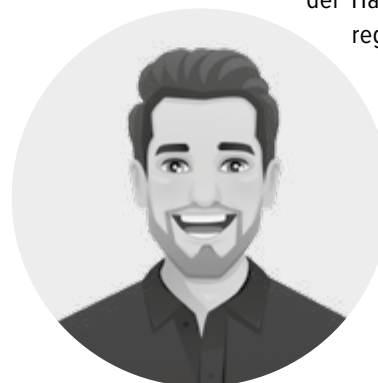
Digitale Auftragsvergaben

Auch die Vergabe von Aufträgen an Handwerksunternehmen erfolgt seit 2025 digital. Aufträge werden elektronisch erstellt und je nach Wunsch des Partnerunternehmens per E-Mail oder direkt über das Handwerksbau-Portal übermittelt. Registrierte Handwerksbetriebe können ihre Aufträge dort abrufen und ihre Rechnungen digital einreichen. Die Rechnungsprüfung und Zahlungsfreigabe erfolgen ebenfalls elektronisch. Damit werden analoge Akten- und Rechnungsablagen konsequent reduziert.

in Einführung

Virtueller Kollege

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern der Handwerksbau AG eine bessere Serviceleistung auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten bieten zu können, begrüßt in Kürze der virtuelle Kollege „Gabriel“ die Anrufenden der Handwerksbau AG. Gabriel spricht unterschiedlichste Sprachen und übersetzt die Inhalte der Gespräche bei Bedarf zurück ins Deutsche. Die Inhalte des Gesprächs werden als Schadensmeldung direkt im ERP-System erfasst oder als Rückrufbitte an die Servicemitarbeitenden der Handwerksbau AG weitergeleitet. Außerhalb der regulären Bürozeiten können Notfälle selektiert werden. Der persönliche Kontakt zu den Mitarbeitenden der Handwerksbau AG bleibt für die Mieterinnen und Mieter durch individuelle Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner auch weiterhin erhalten.



www.handwerksbau-ag.de





In Einführung

Digitales Mieterportal

Neben der effizienteren Gestaltung der Prozesse stellt die Handwerksbau AG außerdem ihre Mieterinnen und Mieter in den Fokus ihrer digitalen Agenda. Im Jahr 2026 wird ein digitales Mieterportal eingeführt, das es den Mieterinnen und Mietern ermöglicht, relevante Vertragsunterlagen, wie ihren Mietvertrag oder ihre Nebenkostenabrechnungen herunterzuladen. Die unterjährigen Verbrauchsinformationen können hier ebenfalls eingesehen werden. Das Portal wird an eine App gekoppelt, die es den Mieterinnen und Mietern ermöglicht, Schäden bequem digital zu melden. Außerdem können die Bewohnerinnen und Bewohner via Push-Mitteilungen z.B. über Wartungsarbeiten oder Zählerablesungen informiert werden.



In Einführung

Digitale Wohnungsabnahmen

Der Prozess der Wohnungsabnahmen wird im laufenden Geschäftsjahr ebenfalls vom analogen in den digitalen Prozess überführt. Damit führt die Handwerksbau AG ihre digitale Transformation weiter fort. Die Wohnungsabnahme wird vor Ort digital auf dem Tablet ausgefüllt und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet; ohne postalische Umwege erhält der ausziehende Mieter eine digitale Kopie der Abnahme und die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen werden direkt in das Auftragsportal der Handwerksbau AG übermittelt.



„Dass sich unsere Mieterinnen und Mieter zukünftig eigenständig mit Informationen versorgen können, Schäden melden oder von uns direkt in der Handwerksbau-App informiert werden, hebt auch unseren Kundenservice in das digitale Zeitalter.“

Antje Grundmann, Abteilungsleitung Vermietung

DIGITALE PROZESSE

Menschen gestalten Zukunft

Generationenwechsel, Fachkräftemangel, Digitalisierung sowie die klimatische Transformation des Wohnungsbestandes gehören zu den zentralen Zukunftsthemen, die auch die Handwerksbau AG beschäftigen. Um diesen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen, hat die Handwerksbau AG die Personalentwicklung und Fachkräftesicherung als strategisches Handlungsfeld definiert.

Neben der kontinuierlichen Ausbildung von Immobilienkaufleuten setzt die Handwerksbau AG gezielt auf die Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden und bietet ihnen die Möglichkeit, berufsbegleitende Fortbildungen zu absolvieren. Flexible Arbeitszeitmodelle, digitale Prozesse sowie die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten fördern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Darüber hinaus tragen attraktive Zusatzleistungen und eine familiäre Arbeitsatmosphäre zur Bindung der Mitarbeitenden bei.



Mit Weiterbildung zum Erfolg

Als gelernter Maler und Lackierer startete Dominik Sanchez-Celma vor einigen Jahren bei der Handwerksbau AG in einen neuen beruflichen Lebensabschnitt. Nach mehreren Jahren in der Betreuung von Leerwohnungssanierungen entschied er sich, seine fachlichen Qualifikationen weiter auszubauen. Mit Unterstützung der Handwerksbau AG absolvierte er die berufsbegleitende Weiterbildung zum Immobilientechniker.

Vorstand, Kolleginnen und Kollegen gratulieren herzlich zu dieser erfolgreichen Entwicklung.



„Ich finde es einfach toll, dass ich bei der Handwerksbau AG die Möglichkeit bekommen habe, meiner beruflichen Laufbahn noch einmal ein neues Ziel zu geben. Dass ich das erlernte direkt in die Praxis umsetzen kann, macht es doppelt spannend.“

Dominik Sanchez-Celma Technische Objektbetreuung



Simon Kuper, Azelya Kocagöz, Laura Kozok und Max Papenberg



Ausbildung mit Praxisbezug

Azelya Kocagöz, Laura Kozok, Jamie-Lynne Diegißer, Max Papenberg und Simon Kuper sind die Fachkräfte von morgen. Als duale Studierende und Auszubildende zu Immobilienkaufleuten in unterschiedlichen Ausbildungs- und Studienjahren lernen sie die vielfältigen Aufgabenbereiche der Handwerksbau AG kennen. Dabei durchlaufen sie sämtliche Abteilungen – von der Wohnungsvermietung, der Betriebskostenabrechnung und dem Forderungsmanagement über das Rechnungswesen bis hin zur technischen Abteilung, in der Instandhaltungsmaßnahmen geplant, vergeben und umgesetzt werden.

Im Rahmen eines abteilungs- und jahrgangsübergreifenden Projekts erarbeiteten sie eigenständig eine Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für ein Sanierungsvorhaben in Detmold. Die Ergebnisse überzeugten so sehr, dass das Projekt nun in den Maßnahmenplan der Handwerksbau AG aufgenommen und weiterverfolgt wird.

Mit ihrem Engagement, ihren Ideen und ihrer fachlichen Kompetenz leisten die Nachwuchskräfte bereits heute einen wertvollen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.



Ausgezeichnet – Ausbildung mit Bestnoten

Jamie-Lynne Diegißer darf sich seit kurzen „Immobilienkauffrau“ nennen. In ihrer drei-jährigen Ausbildung hat Frau Diegißer bei der Handwerksbau AG alle Facetten der Bestandbewirtschaftung kennengelernt. Neben der klassischen Vermietung von Wohnungen war sie in der Betriebskostenabteilung eingesetzt, wo die Nebenkosten mit den rund 2.500 Mieterinnen und Mietern abgerechnet werden. Den betriebswirtschaftlichen Teil lernen die Auszubildenden im Rechnungswesen kennen. Außerdem hat Frau Diegißer technische Abläufe, wie die Sanierung von Wohnungen und die Instandhaltung der Gebäude im technischen Service begleitet. Genau hier sieht sie auch ihre Zukunft. Frau Diegißer wurde in ein Arbeitsverhältnis im technischen Service übernommen und wird neben dem Leerstandsmanagement die Verkehrssicherungen der Wohnanlagen im Blick haben.

Frau Diegißer hat ihre Ausbildung mit Bestnoten abgeschlossen; umso erfreulicher, dass derart qualifizierte Mitarbeitenden die Handwerksbau weiter mitgestalten möchten.

Das Team der Handwerksbau AG gratuliert herzlich zur Abschlussprüfung und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Menschen gestalten Zukunft

Neue Gesichter bei der Handwerksbau AG – Herzlich Willkommen an Bord

Digitale Prozesse können viele Abläufe effizienter gestalten und den Service verbessern. Dennoch bleibt der persönliche Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern ein unverzichtbarer Bestandteil erfolgreicher Wohnungsbewirtschaftung. Wer unterstützt neue Mieterinnen und Mieter bei der Integration in eine Hausgemeinschaft? Wer vermittelt bei Konflikten zwischen Nachbarn? Wer hilft, wenn der Umgang mit digitalen Angeboten ungewohnt ist? Und wer hat Zeit für ein persönliches Gespräch oder ein offenes Ohr für die Anliegen der Bewohnerschaft?

Um die Präsenz in den Wohnquartieren weiter zu stärken, wurde Nicole Gelewski als mobile Hauswartin eingestellt. Dank ihrer langjährigen Erfahrung ist sie eine kompetente Ansprechpartnerin für die Mieterinnen und Mieter und regelmäßig in den Wohnanlagen der Handwerksbau AG präsent.

Die Handwerksbau AG begrüßte außerdem in ihrer Vermietungsabteilung in Dortmund zwei erfahrene Immobilienkaufleute: Florian Falk und Eileen Ettner. Gemeinsam mit ihren Kolleginnen und Kollegen sind sie für die Vermietung von Wohnungen zuständig und stehen sowohl Interessenten als auch Bestandsmieterinnen und Bestandsmietern als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Zur Umsetzung strategischer Quartiersentwicklungen verstärkt Nabil Ayadi das Team der Handwerksbau AG als Projektleiter für Großmaßnahmen in den Wohnungsbeständen. In dieser Funktion wird er umfangreiche Modernisierungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen planen, steuern und begleiten. Mit seiner Expertise leistet er einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Quartiere und zur Zukunftsfähigkeit des Wohnungsangebotes.



Nicole Gelewski
Service vor Ort



Eileen Ettner
Mieterservice



Herzlich Willkommen
an Bord



Florian Falk
Mieterservice



Nabil Ayadi
Projektleitung
Quartiersentwicklung & Modernisierungen

Flexibilität schafft Perspektiven

Lisa Potthoff und Chantal Valente sind bereits seit mehr als zehn Jahren Teil des Teams der Handwerksbau AG. Nach ihrer Elternzeit sind beide in das Unternehmen zurückgekehrt. Frau Potthoff übernimmt in Teilzeit die Teamleitung des Rechnungswesens, während Frau Valente die Vermietungsabteilung unterstützt.

Die Rückkehr der beiden Kolleginnen zeigt, wie wichtig flexible Arbeitszeitmodelle und die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind. Die Handwerksbau schafft damit die Voraussetzungen, erfahrene Fachkräfte langfristig an das Unternehmen zu binden und individuelle Lebensphasen zu berücksichtigen.



Lisa Potthoff
Teamleitung Rechnungswesen



„Dank der zeitlichen und räumlichen Flexibilität fiel mir der Wiedereinstieg ins Berufsleben leicht. Ich kann meine Arbeitszeit sehr gut mit meinem Familienleben vereinbaren und beidem gerecht werden: ich habe die Möglichkeit, für meine Kinder da zu sein und gleichzeitig beruflich den Anschluss nicht zu verlieren.“

Chantal Valente Mieterservice

CREW



Johannes Hund

Veränderungen im Aufsichtsrat

Mit der Hauptversammlung 2025 schied Johannes Hund nach langjähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat der Handwerksbau AG aus.

Während seiner Amtszeit setzte er sich insbesondere für die digitale Transformation des Unternehmens ein und begleitete wichtige strategische Entwicklungen. Herr Hund gehörte dem Aufsichtsrat insgesamt knapp sieben Jahre an und war zuletzt stellvertretender Vorsitzender des Gremiums.

Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft danken Herrn Hund für sein langjähriges Engagement sowie seine wertvollen Impulse für die Entwicklung des Unternehmens.

Zum Nachfolger wählten die Aktionärinnen und Aktionäre Jürgen Kroos, Präsident der Handwerkskammer Münster, in den Aufsichtsrat der Handwerksbau AG. Im Anschluss wählte der Aufsichtsrat Jochen Renfordt, Präsident der Handwerkskammer Südwestfalen, zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden.



Jochen Renfordt
Stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrates



Jürgen Kroos
Mitglied des Aufsichtsrates

„Ich bedanke mich im Namen des Aufsichtsrates bei Johannes Hund für sein langjähriges Engagement und seinen positiven und konstruktiven Beitrag zur Entwicklung der Handwerksbau AG. Gleichzeitig begrüßen wir Jürgen Kroos in unseren Reihen und freuen uns auf die Zusammenarbeit.“

Berthold Schröder Vorsitzender des Aufsichtsrates

***JAHRES*ABSCHLUSS**

der Handwerksbau AG
für das Geschäftsjahr 2025



Geschäftstätigkeit des Unternehmens

Lagebericht über das Geschäftsjahr 2025

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Handwerksbau AG – vom historischen Verständnis her eine Selbsthilfeeinrichtung des berufsständischen Handwerks in Westfalen und Lippe – bewirtschaftet seit mehr als 85 Jahren den eigenen Hausbestand. Seit der Gründung im Jahre 1936 ist unser Unternehmen ein wichtiger Auftraggeber und Partner für das heimische Bau- und Ausbauhandwerk.

Hauptaktionäre mit insgesamt mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals sind die Handwerkskammern Dortmund, Münster, Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld und Südwestfalen. Darüber hinaus gehören Kreishandwerkerschaften, Handwerksinnungen und –verbände, Handwerksunternehmen sowie dem Handwerk nahestehende Personen zum Kreis der Aktionäre. Keiner der Aktionäre besitzt eine Sperrminorität.

Der Geschäftssitz ist Dortmund.



2. Wirtschaftliche Lage in Deutschland

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter. Inwieweit der im Frühjahr 2026 ausgebrochene Krieg im Nahen

Osten, insbesondere im Iran, seine mittelfristige Wirkung auf die Inflationsrate, damit verbundene Zinssteigerungen, Kostensteigerungen bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien entfalten wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die gängigen Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

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.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet.

Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische

Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsdaten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem

Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024. Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %.

Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch.

Bau- und Wohnungswirtschaft in Deutschland

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

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 enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. 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 vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % 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 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und

Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.



Im Jahr 2025 wurden 138 Wohnungen neuvermietet.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Maurerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Milliarden EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen.

Die vermietungsbedingte Leerstandsquote betrug zum 31.12.2025 0,5 %.



Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen.

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 fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

3. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2025 befanden sich insgesamt 2.465 (VJ 2.620) Wohnungen im bewirtschafteten Bestand der Handwerksbau AG. Weiterhin wurden 310 eigene Mietgaragen, 121 Stellplätze sowie 3 sonstige Einheiten im eigenen Bestand verwaltet.

Die Gesamtnutzfläche der Wohnungen verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 auf 155.464,00 m² (VJ 165.285,81 m²). Die Wohnflächenveränderung resultiert aus mietrechtlich erforderlichen Flächenanpassungen und der Entnahme von 155 Wohnungen aus der Bewirtschaftung (-9.821,81 m²). Die Nutzfläche aller vermieten Einheiten inkl. Garagen, Stellplätze und gewerblicher Einheiten betrug 162.139,37 m² (VJ 171.961,18 m²). Rund 81 % der Wohneinheiten sind freifinanziert.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf insgesamt 18 Standorte in Ostwestfalen-Lippe, dem Münsterland, dem nördlichen Kreis Unna, dem Hellweg, dem Märkischen Sauerland und Dortmund.

Umsatzentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Sollmieten - bereinigt um die Mieterlöse der 155 Wohnungen in Lage, die der Bewirtschaftung entnommen wurden – durch angepasste Wiedervermietungsmieten und Mietanpassungen im laufenden Mietverhältnis insgesamt um rund 364 T€ auf 10.791 T€. Dieses entspricht einer Sollmietensteigerung in Höhe von rund 5,5 % (VJ 1,4 %). Die bereinigten Erlösschmälerungen auf Sollmieten blieben konstant zum Vorjahr.

Die bereinigte Durchschnittsmiete für Wohneinheiten stieg von 5,39 €/m² auf 5,67 €/m².

Vermietung

Im Jahr 2025 wurden 155 Mietverhältnisse beendet (VJ 151). Die Fluktuationsquote stieg leicht von 5,8 % auf nun 6,3 %.

Die bereinigte Leerstandsquote ist zum 31.12.2025 auf 4,6 % (VJ 3,8 %) gestiegen. Am 31.12.2025 waren 113 Wohnungen (VJ 98) nicht vermietet, davon entfielen 101 Wohneinheiten auf

strategische und maßnahmenbedingte Leerstände. Die vermietungsbedingte Leerstandsquote betrug zum 31.12.2025 0,5 %.

Die Vermietungssituation ist an den einzelnen Standorten der Handwerksbau AG differenziert zu betrachten, da die Wohnraumnachfrage durch demografische und strukturelle Entwicklungen des jeweiligen Standortes beeinflusst wird.



Die erste Photovoltaikanlage der Handwerksbau AG produziert seit dem 30.07.2025 Strom.

ORTE	Anzahl der Wohnungen	Leerstand 31.12.2025	Prozentualer Anteil
Ahlen	52	3	5,8 %
Augustdorf	9	0	0,0 %
Bergkamen	13	0	0,0 %
Bielefeld	267	20	7,5 %
Detmold	344	40	11,6 %
Dortmund	308	5	1,6 %
Dülmen	208	1	0,5 %
Gütersloh	345	9	2,6 %
Harsewinkel	38	0	0,0 %
Hemer	77	3	3,9 %
Iserlohn	16	1	6,3 %
Lage	251	14	5,5 %
Paderborn	26	3	12,5 %
Selm	124	2	1,6 %
Soest	125	4	3,2 %
Unna	18	0	0,0 %
Warendorf	52	0	0,0 %
Werl	192	8	4,2 %
GESAMT	2.465	113	4,6 %

Fremdverwaltung / WEG

Am 31.12.2025 befanden sich 45 Wohnungen (VJ 45) sowie 45 Garagen und Stellplätze (VJ 45) in der Fremdverwaltung. Dieses Geschäftsfeld wurde mit Ablauf des Berichtsjahres eingestellt.

Portfoliobereinigung

Im Geschäftsjahr wurde eine bebaute Grundstücksfläche mit 8.837 m² und einer Abrissverpflichtung der 72 wirtschaftlich verbrauchten Wohnungen am Standort Lage veräußert. Der Handwerksbau AG ist dadurch ein Netto-Ertrag in Höhe von 893 T€ entstanden.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivität

Im Geschäftsjahr 2025 kam es immer wieder bedingt durch eine hohe Auslastung der Handwerksbetriebe und Materialengpässen, sowie fehlendem eigenen Personal zu Verzögerungen bei den erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Dennoch konnten mit wenigen Ausnahmen alle Planmaßnahmen des Jahres 2025 umgesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden auch mit Blick auf die Umsetzung der Klimastrategie insgesamt 5.052 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes investiert (VJ 5.078 T€). Die Vergabe erfolgte grundsätzlich an ortsansässige Handwerksbetriebe. Wie in den Vorjahren lag bei den Maßnahmen das besondere Augenmerk auf der Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung eines marktgerechten Zustandes der Wohneinheiten. Neben der laufenden Instandhaltung in Höhe von 2.110 T€ erfolgten im Zuge von Mieterwechseln zahlreiche Investitionen zur Verbesserung der Ausstattungsqualität unserer Wohnungen. Im Geschäftsjahr wurden 58 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.771 T€ zum Teil vollumfänglich einzelmodernisiert bzw. instandgesetzt.

In Großmaßnahmen flossen 1.046 T€. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um umfängliche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten. Weiterhin wurden 125 T€ im Bestand investiert, die durch Versicherungsleistungen sowie Mieterregresse gedeckt sind.

Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierung sind folgende Aufwendungen angefallen:

	T€	2025	2024
Fremdkosten		5.052	5.078
Abzüglich Versicherungserstattungen		-125	-541
GESAMT		4.927	4.537
JE QM WOHN- UND NUTZFLÄCHE (Gesamtflächen) ¹	€	30,39	26,38

¹ Verringerung der Gesamtfläche um 9.821,81 m²

Darüber hinaus flossen 412 T€ in aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen.

Im Geschäftsjahr wurden 58 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.771 T€ zum Teil vollumfänglich einzelmodernisiert bzw. instandgesetzt.



4. Darstellung der Lage

4.1. Vermögens- und Finanzlage

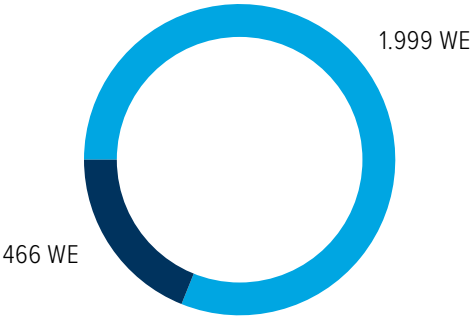
Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur gliedern sich wie folgt:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	44.142	71,1	45.379	75,2	-1.237
Umlaufvermögen einschl. RAP	17.973	28,9	14.986	24,8	2.987
GESAMTVERMÖGEN	62.115	100,0	60.365	100,0	1.750

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	39.618	63,8	38.513	63,8	1.105
Rückstellungen	1.380	2,2	367	0,6	1.013
Verbindlichkeiten zuzüglich geplanter Dividende	21.117	34,0	21.485	35,6	-368
GESAMTKAPITAL	62.115	100,0	60.365	100,0	1.750

2.465 Wohneinheiten

- 1.999 frei finanzierte Wohnungen
- 466 öffentlich geförderte Wohnungen



Die Bilanzsumme in Höhe von 62.115 T€ hat sich im Vergleich zum Vorjahr (60.365 T€) um 1.750 T€ erhöht. Die Veränderung in Höhe von 1.750 T€ entspricht einer Mehrung von 2,9 %.

Die Veränderungen der Bilanzsumme auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen durch die Minderung des Anlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.949 T€, denen Investitionen von 714 T€ gegenüberstehen. Darüber hinaus haben die liquiden Mittel um 3.150 T€ zugenommen. Die unfertigen Erzeugnisse haben sich um 126 T€ im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Eine wesentliche Minderung ist bei den sonstigen Vermögensgegenständen von 214 T€, sowie den Forderungen aus Vermietung um 63 T€ zu verzeichnen. Die Vorräte nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 53 T€ zu. Die aktive Rechnungsabgrenzung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 9 T€ vermindert. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des positiven Ergebnisses um 1.105 T€.

Eine Erhöhung ergab sich bei den Rückstellungen von 1.013 T€. Die Verbindlichkeiten aus der Vermietung verminderten sich um 84 T€. Gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzierten sich die Verbindlichkeiten durch planmäßige Tilgungen um 341 T€. Bei den erhaltenen Anzahlungen ist eine Steigerung von 19 T€ zu verzeichnen. Die sonstigen Passivposten verringerten sich in Summe um 55 T€. Der Cashflow beträgt 3.185 T€ (Vorjahr 2.815 T€). Es bestand kein Bedarf weitere Dauerfinanzierungsmittel aufzunehmen. Die Veränderung des Finanzmittelfonds resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Veräußerung von Anlagegütern sowie der Tilgung von Fremdkapital. Den bestehenden Zahlungsverpflichtungen konnte stets nachgekommen werden.

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) der Gesellschaft im Jahr 2025:

	T€	2025	2024
Jahresüberschuss		1.236	892
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		1.949	1.923
CASHFLOW		3.185	2.815
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen		1.013	-579
Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens		56	0
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva		108	-599
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva		-25	-441
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		4.337	1.196
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-714	-103
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-714	-103
Planmäßige Tilgungen von Darlehen		-341	-457
Dividendenausschüttung		-131	-131
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-472	-588
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		3.151	505
Finanzmittelbestand am 1. Januar		9.183	8.678
FINANZMITTELBESTAND AM 31. DEZEMBER		12.334	9.183

4.2. Ertragslage

Zum Jahresergebnis haben die einzelnen Geschäftsbereiche wie folgt beigetragen:

	T€	Erträge		Aufwendungen		Ergebnis	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bewirtschaftungstätigkeit		15.677	15.151	12.758	12.020	2.919	3.131
Betreuungstätigkeit		14	14	0	0	14	14
Sonstiger Geschäftsbereich		49	20	24	41	25	-21
Verwaltungsaufwand		40	32	2.797	2.397	-2.757	-2.365
Betriebsergebnis		15.780	15.217	15.579	14.458	201	759
Beteiligungs- und Finanzergebnis		110	141	0	0	110	141
Neutrales Ergebnis		1.005	11	62	3	943	8
Ergebnis		16.897	15.369	15.641	14.461	1.254	908
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						-18	-16
JAHRESÜBERSCHUSS						1.236	892

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprach unseren Erwartungen.

Das Betriebsergebnis in Höhe von 201 T€ (VJ 759 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 557 T€ vermindert. Die Mindierung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Personal-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund des konstanten Geschäftsmodells als positiv dar.

5. Finanzielle Leistungsindikatoren und Kennzahlen

Die weiteren Leistungsindikatoren haben sich im laufenden Geschäftsjahr im Verhältnis zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

LEISTUNGSINDIKATOR	Definition	2025	2024	2023
Cashflow (T€)	Jahresüberschuss + Abschreibungen	3.185	2.816	3.343
Durchschnittliche Sollmiete (€/qm/Monat)	$\frac{\text{Sollmiete : 12}}{\text{Wohn- / Nutzfläche gew. Einheiten}}$	5,67	5,40	5,32
Instandhaltungskosten (€/qm)	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- / Nutzfläche}}$	30,39	26,38	23,44
Leerstandsquote ² gesamt (%)	$\frac{\text{Anzahl leer stehender Einheiten}}{\text{Anzahl Wohnungen / sonstige Einheiten}}$	4,6	3,8	4,2
Leerstandsquote vermietungsbedingt (%)	$\frac{\text{Anzahl leer stehender Einheiten (ohne strategischen Leerstand)}}{\text{Anzahl Wohnungen / sonstige Einheiten}}$	0,5	n.e.	n.e.
Fluktuationsquote (%)	$\frac{\text{Anzahl Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Wohnungen / sonstige Einheiten}}$	6,3	5,8	7,9
KENNZAHL				
Eigenkapitalquote (%)	$\frac{\text{Eigenkapital – geplante Dividende}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	63,8	63,8	61,8
Gesamtkapitalrentabilität (%)	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern + FK-Zinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	2,2	1,8	2,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern}}{\text{EK am 31.12.}}$	3,1	2,4	3,8
Ergebnis nach Steuern (T€)		1.660	1.338	1.837
JAHRESÜBERSCHUSS (T€)		1.236	892	1.417

² Bereinigt um 155 Wohnungen, die am Standort Lage der Bewirtschaftung entnommen wurden.

6. Risiko- und Chancenbericht

Unternehmenschancen/-risiken und zukünftige Entwicklung

Um bestehende Unternehmensrisiken frühzeitig zu erkennen, sie zu analysieren und ihnen rechtzeitig entgegenzusteuern, ist im Unternehmen ein Risikomanagementsystem implementiert. Die Handwerksbau AG hat zudem eine langfristige Klimastrategie erstellt und in das bestehende Risikomanagement eingebunden.

Ein digitales Tool zur technischen und energetischen Analyse der Wohnungsbestände identifiziert Investitionsbedarfe der einzelnen Liegenschaften und potenzielle Ausfallrisiken einzelner Gebäudebestandteile und dient als Grundlage für den Investitionsplan.

Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar.

Weitere allgemeine Unternehmensrisiken, insbesondere Zins- und Finanzierungsbedingungen werden laufend beobachtet.

Wohnungen werden nach standardisierten Vertragsmustern vermietet, die den zum Zeitpunkt der Vermietung geltenden gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Die Auftragsvergabe an Handwerksunternehmen erfolgt nach standardisierten Werkvertragsmustern, die regelmäßig auf Aktualität überprüft werden.

Mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen können, werden durch den Abschluss von Unternehmensversicherungen minimiert.

6.1 Risiken

Mietausfallrisiken

Um den Ausfall von Mieten so gering wie möglich zu halten, wird bei den Neuvermietungen ein besonderes Augenmerk auf die Bonität der Mieter gelegt. Alle Neumieter werden einer standardisierten Bonitätsprüfung unterzogen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt darüber hinaus im 4-Augen-Prinzip. Zahlungsrückstände werden vom Forderungsmanagement laufend angemahnt und letztlich gerichtlich beigetrieben. Titulierte Forderungen werden durch ein externes Unternehmen im Auftrag der Handwerksbau AG überwacht.

Die in den letzten Jahren gestiegenen Netto-Lebenshaltungskosten belasten die Mieterhaushalte. Bisher sind jedoch keine nennenswerten Mietausfälle entstanden. Sollte die Wirtschaftskrise weiter anhalten, könnte es im Zeitablauf zu höheren Erlösschmälerungen kommen, als in unseren Prognosen derzeit berücksichtigt.

Die Ertragslage der Handwerksbau AG wird wesentlich durch die Dauerschuldverhältnisse aus der Vermietung von Wohnraum bestimmt. Größere Liquiditätsausfälle oder Schwankungen sind daher nicht zu erwarten. Mietausfälle werden mittels eigener Erfahrungswerte bilanziell durch die Bildung von Wertberichtigungen auf Forderungen berücksichtigt.

Leerstandsrisiken

Die Vermietungssituation stellt sich an den einzelnen Standorten der Handwerksbau AG sehr heterogen dar. In Wohnungsmärkten mit angespannter Angebotsseite sind keine vermietungsbedingten Leerstände zu erwarten. In Wohnungsmärkten mit einem prognostizierten Angebotsüberhang kann es langfristig zu vermietungsbedingten Leerständen kommen, da der Wohnungsbestand der Handwerksbau AG aufgrund seines Alters nicht mehr den veränderten Ansprüchen der Nachfragenden entspricht.

Unabhängig vom Standort der Wohnungsbestände sind teilweise umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vor der Neuvermietung einer Wohnung notwendig um einen zeitgemäßen, vermietungsfähigen Zustand der Wohnungen herzustellen. Durch diese Maßnahmen kommt es zu vorübergehendem Leerstand und somit zu Erlösschmälerungen. Diese Erlösminderungen sind im Wirtschaftsplan auf Grundlage von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Immobilienrisiken

Auf Grundlage der gegenwärtigen Rechtsprechung und Gesetzgebung sind enorme Investitionen in die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes der Handwerksbau AG notwendig, die nur bedingt durch Mieterhöhungen gegenfinanziert werden können. Investitionen zum Abbau der Verkehrssicherungsmängel und Anpassung des Wohnungsbestandes an verändertes Nachfrageverhalten sind ebenfalls notwendig. Der unumgängliche Austausch havariierter Heizungsanlagen kann zu ungeplanten Investitionen im Geschäftsjahr führen. Die technische Analyse des Gebäudebestandes durch ein externes Beratungsunternehmen bildet die Grundlage für eine Portfoliostrategie. Diese bewertet Entwicklungsperspektiven der einzelnen Wohnanlagen und dient als Investitionsgrundlage.

Weitere Risiken bestehen in der Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten und dem Fachkräftemangel. Sollten diese weiterhin anhalten, kann es auch zukünftig zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kommen. Die Handwerksbau AG wirkt diesem Risiko durch Ausweitung des Kreises der Auftragnehmer und der Steigerung der Arbeitgeberattraktivität entgegen.

Arbeitsabläufe werden darüber hinaus sukzessive automatisiert und digital abgebildet um die Effektivität der Verwaltung zu steigern.

Compliance-Risiken

Dolose Handlungen können insbesondere dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitenden und externen Personen bestehen.

Bei Auftragsvergaben an Handwerksunternehmen oder der Vergabe von Wohnungen an neue Mieter kann es zu wettbewerbswidrigen Handlungen kommen. Die Handwerksbau AG wirkt diesem Verhalten durch Compliance-Regelungen und regelmäßigen Schulungen der Mitarbeitenden entgegen. Für die Vergabe von Wohnungen und die Erteilung von Aufträgen bestehen darüber hinaus interne Vergaberichtlinien und das 4-Augen-Prinzip.

Sonstige rechtliche Risiken

Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, die Einfluss auf die Ertragssteigerung oder die Investitionsstrategie haben, werden laufend beobachtet und in die Unternehmensplanung eingepreist.

Zinsrisiken

Das Anlagevermögen der Handwerksbau AG ist durch Eigenkapital und langfristig gebundenes Fremdkapital gegenfinanziert. Der mit Abstand größte Anteil des Fremdkapitals betrifft Kredite für öffentlich geförderte Wohnungen. Zinsrisiken für das verbleibende Kreditportfolio werden laufend beobachtet. Sondertilgungsmöglichkeiten werden regelmäßig geprüft und bei Vorteilhaftigkeit in Anspruch genommen. Insgesamt ist das Zinsrisiko überschaubar.

Beurteilung des Gesamtrisikos

In der Beurteilung des Unternehmensrisikos hat sich keine Veränderung zum vorangegangenen Berichtsjahr ergeben. Unter Einbezug aller Einzelrisiken, ist bei Eintritt für sich oder in Kombination mit anderen Risiken, grundsätzlich kein Risiko für den Fortbestand des Unternehmens erkennbar.

6.2 Chancen

Die Durchschnittsmieten für den gesamten Wohnungsbestand der Handwerksbau AG lagen per 31.12.2025 bei 5,67 €/m² Wohnfläche und liegen damit auch nach Mietanpassungen im Berichtsjahr unterhalb der durchschnittlichen Bestandsmieten von 6,45 €/m², die für das Jahr 2024, im Rahmen des Betriebsvergleiches der Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., ermittelt wurden. Die vergleichsweise geringen Bestandsmieten bieten auch weiterhin die Chance zur Steigerung der Ertragslage. Umzugswillige Mieter könnten aufgrund der nach wie vor angespannten Situation in einzelnen Wohnungsmärkten weiterhin zurückhaltend bei der Kündigung ihrer Mietverträge sein, was zu einem geringeren Mietausfall führen würde als bisher angenommen. Die Handwerksbau AG geht daher von einer stabilen Vermietungssituation aus.

Die schwächelnde Baukonjunktur gerade im Neubausektor bietet die Chance Handwerkskapazitäten schneller abrufen zu können um Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben effektiver umsetzen zu können. Die gesetzlichen Anforderungen zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes bieten der Handwerksbau AG die Chance, ohnehin notwendige Anpassungen und Sanierungen der Heiztechnik in klimafreundliche Technik zu überführen. Der Streubesitz der Handwerksbau AG bietet außerdem die Chancen, die Investitionen in wachsenden Wohnungsmärkten zu steigern und somit den langfristigen Vermietungserfolg zu sichern und die Tätigkeit in Wohnungsmärkten mit negativer Entwicklungsperspektive einzustellen um mögliche Leerstandsrisiken zu minimieren. Die dadurch freigesetzten liquiden Mittel können für Bestandsinvestitionen an anderen Standorten verwendet werden, wodurch das Risiko für Fremdfinanzierungskosten zusätzlich eingedämmt würde.

7. Finanzierungsinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte liegen nicht vor.

8. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Aufsichtsrat der Handwerksbau AG besteht zu mindestens 30% aus Frauen und zu mindestens 30% aus Männern. Die Frauenquote im gesamten Organ beträgt derzeit 33,3 %. Dieses entspricht 2 Mandaten. Der Aufsichtsrat möchte im Sinne einer Zielsetzung an dieser Quote nach dem Grundsatz der Gesamterfüllung bis zum 31.12.2030 festhalten.

Der Vorstand der Handwerksbau AG besteht aus einer Person. Diese Position ist derzeit männlich besetzt. Der Aufsichtsrat hat die Zielsetzung – sofern eine Neubesetzung der Stelle erforderlich wird – bei entsprechender Eignung diese Person weiblich zu besetzen.

Auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes beträgt die Frauenquote seit dem 01.12.2021 50 %. Dieses entspricht einer Stelle. Aufsichtsrat und Vorstand möchten im Sinne ihrer Zielsetzung diese Quote bis zum 31.12.2030 beibehalten.

9. Prognosebericht

Nach aktuellen Planungen wird das Geschäftsjahr 2026 mit einem ähnlich positiven Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit abschließen wie für das Jahr 2025. Aufstockungen der Personaldecke sind notwendig gewesen um den vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen, vor denen die Handwerksbau AG gegenwärtig steht, zu begegnen. Diese Aufwendungen werden sich erst im kommenden Jahr vollständig auf die Ertragslage auswirken.

Zur Umsetzung der Klima- und Portfoliostrategie soll das Volumen für aktivierbare Bestandsinvestitionen im Geschäftsjahr 2026 deutlich gesteigert werden.

Weitere strategische Investitionen zur Modernisierung der Verwaltung werden sich mindernd auf die Ertragslage im kommenden Geschäftsjahr auswirken, wodurch aber dennoch mit einem positiven Jahresergebnis zu rechnen ist.

Sollten die Verhandlungen mit potenziellen Kaufinteressenten für eine bebaute, verbleibende Grundstücksfläche von noch 10.453 m² in Lage scheitern, sind außerordentliche Aufwendungen für den Abriss von zunächst 83 Wohnungen notwendig. Nach dem Rückbau der Gebäude sollen die Grundstücke veräußert werden, was erst in folgenden Perioden zu zusätzlichen Erträgen führen würde. Aufgrund der gesteigerten Ertragslage der Handwerksbau AG ist aber dennoch mit einem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 zu rechnen.

Aufgrund der regelmäßigen Mietzahlungen und der ausreichenden liquiden Mittel der Handwerksbau AG, ist hingegen nicht zwingend die Aufnahme von weiteren Dauerfinanzierungsmitteln notwendig, um diese Investitionen zu finanzieren. Förderprogramme

werden jedoch bei größeren Bestandinvestitionen geprüft und bei besserer Wirtschaftlichkeit in Anspruch genommen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren Cashflow, Instandhaltungskosten pro qm, Leerstandsquote und Fluktuationsquote werden sich somit, mit Ausnahme des Cash-Flow, nur marginal ändern.

Dortmund, 27.03.2026

Robin Zuhorn
Vorstand



Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE

€	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		56.923,00	26.042,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.769.036,59		45.194.147,31
2. Grundstücke mit anderen Bauten	22.199,08		22.199,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	275.720,00	44.066.955,67	118.345,30
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	16.478,80		16.478,80
2. Andere Finanzanlagen	1.600,00	18.078,80	1.600,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		44.141.957,47	45.378.812,49
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	150.702,58		207.215,97
2. Unfertige Leistungen	4.916.818,57		4.790.849,92
3. Andere Vorräte	301.302,06	5.368.823,21	248.036,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	146.439,10		209.592,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände	88.944,17	235.383,27	303.064,00
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.333.580,96	9.182.616,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		35.502,14	44.547,21
BILANZSUMME		62.115.247,05	60.364.735,57

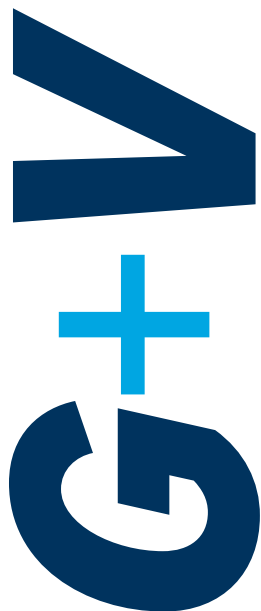
€	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.625.000,00	2.625.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.312.500,00		1.312.500,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.974.272,65		1.974.272,65
3. Andere Gewinnrücklagen	32.458.952,76	35.745.725,41	31.840.944,14
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	760.447,14		0,00
2. Jahresüberschuss	1.236.017,23		891.697,14
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-618.008,62	1.378.455,75	0,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		39.749.181,16	38.644.413,93
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.379.900,00	366.703,92
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.186.728,59	14.527.649,89
2. Erhaltene Anzahlungen		5.114.433,80	5.095.166,63
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	610.421,82		694.228,60
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.023.375,18	1.633.797,00	1.022.864,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		42.026,22	13.708,60
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.180,28	0,00
BILANZSUMME		62.115.247,05	60.364.735,57

PASSIVSEITE

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.261.388,65		14.718.642,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	950.000,00		0,00
b) aus Betreuungstätigkeit	14.462,16		14.462,16
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.615,73	16.239.466,54	14.370,38
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		125.968,65	255.942,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		543.915,67	765.776,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.137.433,23		10.041.776,44
b) Aufwand für Verkaufsgrundstücke	56.513,39	10.193.946,62	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.473.228,13		1.301.419,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	401.079,00	1.874.307,13	333.393,41
davon für Altersversorgung: 93.834,79 € (VJ 79.623,10 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.949.263,18	1.923.113,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.165.832,69	796.273,00
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.091,75	2.095,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.457,07	139.244,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		156.576,34	160.485,77
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-18.229,86	15.987,44
12. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.660.203,58	1.338.084,57
13. Sonstige Steuern		424.186,35	446.387,43
14. JAHRESÜBERSCHUSS		1.236.017,23	891.697,14
15. Gewinnvortrag		760.447,14	0,00
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		618.008,62	0,00
17. BILANZGEWINN		1.378.455,75	891.697,14





Anhang zum Jahresabschluss 2025



1. Allgemeine Angaben

Das Unternehmen trägt die Firma – Handwerksbau Aktiengesellschaft – und hat seinen Sitz in Dortmund unter der Geschäftsanschrift: Reinoldistr. 7-9, 44135 Dortmund. Es ist mit der Handelsregisternummer HRB 2555 im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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.

1. Allgemeine Angaben
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
4. Sonstige Angaben

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die entgeltlich erworbenen Softwarelizenzen werden nach der linearen Methode über einen Nutzungszeitraum von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen für Wohnbauten werden linear mit 2 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vorgenommen. Eine Vermietungseinheit (Arztpraxis) wird linear mit 3 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Für in 1991, 1993 und 1994 fertiggestellte Gebäude wurde wegen der Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuerbilanz die degressive Abschreibung analog § 7 Absatz 5 EStG in Anspruch genommen.

Garagen wurden in den Vorjahren mit 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten linear abgeschrieben. Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde die lineare Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlichen Abschreibungssätze gewählt. Beim beweglichen Anlagevermögen liegen die Zeiträume für die Abschreibungen zwischen drei und dreizehn Jahren. Die Zugänge werden im Zugangsjahr pro rata temporis abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Sofern den Gegenständen des Anlagevermögens am Abschlussstichtag ein voraussichtlich dauerhaft niedrigerer Wert beizulegen ist, als er sich bei Anwendung der vorstehend erläuterten Bewertungsmethoden ergibt, wird dem durch außerplanmäßige

Abschreibung Rechnung getragen. Soweit der Grund für die Wertminderung entfallen ist, wird das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet.

Finanzanlagevermögen

Die Wertpapiere und die anderen Finanzanlagen sind zu den jeweiligen Anschaffungskosten zu den Erwerbszeitpunkten bewertet.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden rein mit ihren Grundstückskosten bewertet.

Die noch nicht abgerechneten Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten sind zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Es handelt sich um alle Kostenarten, die im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mieter im kommenden Jahr weiterbelastet werden. Für die Betriebs- und Heizkosten der Leerstandswohnungen werden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Bewertung der Ölbestände erfolgte zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren. Bei den Tankbeständen wurde eine Fülltoleranz von 10 % abgezogen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden jeweils zum Nominalwert angesetzt.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen sowohl den Immobilienbestand als auch Rückstellungen.

Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Rückstellungen

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlichen notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen sind soweit erforderlich bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrags berücksichtigt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist auf der folgenden Seite dargestellt:

Handwerksbau Aktiengesellschaft, Dortmund

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	€	Stand am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		201.386,63	57.887,91	1.428,00	0,00	257.846,54
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		115.060.568,26	411.583,36	0,00	0,00	115.472.151,62
2. Grundstücke mit anderen Bauten		246.803,15	0,00	0,00	0,00	246.803,15
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		461.911,00	244.364,89	2.820,30	0,00	703.455,59
		115.769.282,41	655.948,25	2.820,30	0,00	116.422.410,36
III. Finanzanlagen						
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		16.478,80	0,00	0,00	0,00	16.478,80
2. Andere Finanzanlagen		1.600,00	0,00	0,00	0,00	1.600,00
		18.078,80	0,00	0,00	0,00	18.078,80
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		115.988.747,84	713.836,16	4.248,30	0,00	116.698.335,70

ENTWICKLUNG DER ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
Stand am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
175.344,63	25.578,91	0,00	200.923,54	56.923,00	26.042,00
69.866.420,95	1.836.694,08	0,00	71.703.115,03	43.769.036,59	45.194.147,31
224.604,07	0,00	0,00	224.604,07	22.199,08	22.199,08
343.565,70	86.990,19	2.820,30	427.735,59	275.720,00	118.345,30
70.434.590,72	1.923.684,27	2.820,30	72.355.454,69	44.066.955,67	45.334.691,69
0,00	0,00	0,00	0,00	16.478,80	16.478,80
0,00	0,00	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	18.078,80	18.078,80
70.609.935,35	1.949.263,18	2.820,30	72.556.378,23	44.141.957,47	45.378.812,49



Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 4.916.818,57 € (VJ 4.790.849,92 €) beinhaltet die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten. Für die Betriebs- und Heizkosten der Leerstandswohnungen werden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die „Forderungen aus Vermietung“ und die „sonstigen Vermögensgegenstände“ sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Das **Grundkapital** beträgt unverändert 2.625.000,00 €. Es gliedert sich in 3.500 vinkulierte Namensaktien zu je 750,00 €.

Der Rücklagenspiegel stellt sich wie folgt dar:

		<i>Bestand am Ende des Vorjahres</i>	<i>Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres laut Beschluss der Hauptversammlung</i>	<i>Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftjahres</i>	<i>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</i>
GEWINNRÜCKLAGEN					
		€			
Gesetzliche Rücklage	2025	1.312.500,00	0,00	0,00	1.312.500,00
	2024	1.312.500,00	0,00	0,00	1.312.500,00
Bauerneuerungsrücklage	2025	1.974.272,65	0,00	0,00	1.974.272,65
	2024	1.974.272,65	0,00	0,00	1.974.272,65
Andere Gewinnrücklagen	2025	31.840.944,14	0,00	618.008,62	32.458.952,76
	2024	31.263.803,36	577.140,78	0,00	31.840.944,14
GESAMT	2025	35.127.716,79	0,00	618.008,62	35.745.725,41
	2024	34.550.576,01	577.140,78	0,00	35.127.716,79

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	€	2025
Unterlassene Instandhaltungen		487.000,00
Ausstehende Rechnungen		472.000,00
Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit		209.000,00
Urlaubs- und Gehaltsrückstellungen		104.900,00

Bezüglich der Fristigkeiten der vorhandenen Verbindlichkeiten verweisen wir auf den folgenden Verbindlichkeitspiegel:



VERBINDLICHKEITEN 2025	€	insgesamt	bis 1 Jahr	zwischen 1–5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	14.186.728,59	351.135,01	1.407.533,17	12.428.060,41	14.186.728,59	GPR
	2024	14.527.649,89	348.052,49	1.394.546,04	12.785.051,36	14.527.649,89	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2025	5.114.433,80	5.114.433,80	0,00	0,00	0,00	
	2024	5.095.166,63	5.095.166,63	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	610.421,82	610.421,82	0,00	0,00	0,00	
	2024	694.228,60	694.228,60	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025	1.023.375,18	1.023.375,18	0,00	0,00	0,00	
	2024	1.022.864,00	1.022.864,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2025	42.026,22	42.026,22	0,00	0,00	0,00	
	2024	13.708,60	13.708,60	0,00	0,00	0,00	
GESAMT	2025	20.976.985,61	7.141.392,03	1.407.533,17	12.428.060,41	14.186.728,59	GPR
	2024	21.353.617,72	7.174.020,32	1.394.546,04	12.785.051,36	14.527.649,89	GPR

*) GPR = Grundpfandrecht

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr sind „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ in Höhe von 950.000 € aus einem Teilverkauf des strategischem Leerstandes am Standort Lage realisiert worden. Diesen Umsatzerlösen stehen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 56.513,39 € entgegen.

4. Sonstige Angaben

Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmenden betrug:

	VOLLZEIT	TEILZEIT	INSGESAMT	VOLLZEIT	TEILZEIT	INSGESAMT
BESCHÄFTIGTE	2025	2025	2025	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeitende	19	3	22	18	3	21
Technische Mitarbeitende	5	0	5	4	0	4
Hauswarte	0	3	3	0	3	3
GESAMT	24	6	30	22	6	28

Es wurden durchschnittlich 3 (Vorjahr: 2) Auszubildende und 2 (Vorjahr: 2) duale Studierende beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	€	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5Jahre
Miet- und Leasingverträge		137.283,16	58.165,70	79.117,46
Erbbauszinsen		5.266.379,26	112.329,91	449.319,64
SUMME		5.403.662,42	170.495,61	528.437,10

Treuhandkonten

Es besteht ein Treuhand-Sammelkonto für Mietkautionen. Der Saldo zum 31.12.2025 beträgt 2.150.281,61 € (VJ 2.091.821,24 €). Für verwaltete Fremdobjekte bestehen 2 (VJ 2) Treuhandkonten und Sammelkonten für Mietkautionen mit einem Gesamtgut-habensaldo von 163.985,00 € (VJ 122.238,83 €).

Betriebliche Altersversorgung

Die Handwerksbau AG ist Mitglied bei den Kommunalen Versorgungskassen für Westfalen-Lippe (kvw), Münster, und hat für die Belegschaft eine zusätzliche Altersversorgung abgeschlossen. Im Jahr 2025 sind folgende Beiträge gezahlt worden:

BETRIEBLICHE ALTERSVERSORGUNG	€	2025	2025	Vorjahr	Vorjahr
4,5 % Umlage auf die kvw-pflichtigen Bruttojahresgehälter von		1.198.716,67	=	53.942,30	1.019.373,67
3,25 % Sanierungsgeld auf die kvw-pflichtigen Bruttojahresgehälter von		1.198.716,67	=	38.958,31	1.019.373,67
SUMME		92.900,61		79.001,53	

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt die Umlage 4,5 % und das Sanierungsgeld 3,25 %. Nach den vorliegenden Informationen von der kvw sind zurzeit keine Erhöhungen der Umlagen geplant. Die Durchführungsform stellt eine sogenannte mittelbare Altersversorgungsverpflichtung dar. Das Passivierungswahlrecht des Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wird dahingehend ausgeübt,

dass im Jahresabschluss keine Rückstellungen passiviert werden. Darüber hinaus besteht für die Altersversorgung eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes in Form einer Unterstützungskasse, die Verpflichtung zur Absicherung im Insolvenzfall des Versicherungsträgers. Zur Sicherung werden Beiträge an den Pensions-Sicherungsverein geleistet.

Aufsichtsratsbezüge

Die Bezüge für den Aufsichtsrat betragen:

	€	2025	Vorjahr
Vergütung Aufsichtsrat		45.000,00	37.500,00

Vorstandsbezüge

Die Angabe der Bezüge für den Vorstand ist gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

Abschlussprüferhonorar

Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltene Honorar des Abschlussprüfers (einschließlich Umsatzsteuer) entfiel auf:

Abschlussprüfungsleistungen	34.424,32
Steuerberatungsleistungen	12.677,07
GESAMTHONORARE	47.101,39

Nachtragsbericht

Inwieweit der im Frühjahr 2026 ausgebrochene Krieg im Nahen Osten, insbesondere im Iran, seine mittelfristige Wirkung auf die Inflationsrate, damit verbundene Zinssteigerungen, Kostensteigerungen bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien entfalten wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn 2025 beträgt 1.378.455,75 € (VJ 891.697,14 €). Der Vorstand schlägt vor, wie im Vorjahr eine Dividende in Höhe von 5 % des Grundkapitals (5 % von 2.625.000,00 € = 131.250,00 €) auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.247.205,75 € wie folgt zu verwenden: 367.205,75 € Einstellung in andere Gewinnrücklagen und 880.000,00 € Vortrag auf neue Rechnung.

Mitglied des Vorstandes

Robin Zuhorn

Bielefeld

Mitglieder des Aufsichtsrates

Berthold Schröder

Vorsitzender

Präsident der Handwerkskammer Dortmund
Zimmerermeister sowie Geschäftsführer
der Georg Schröder Schreinerei und
Holzbau GmbH, Hamm



Johannes Hund bis 11.08.2025

Stellvertretender Vorsitzender bis 11.08.2025
Ehrenpräsident der Handwerkskammer Münster
Elektroinstallateur- und Kälteanlagenbauer-
meister sowie Geschäftsführer der Hans Hund
GmbH, Bocholt



Jochen Renfordt

Stellvertretender Vorsitzender ab 12.08.2025
Präsident der Handwerkskammer Südwestfalen
Selbstständiger Malermeister, Iserlohn



Peter Eul

Präsident der Handwerkskammer Ostwestfalen-
Lippe zu Bielefeld
Selbstständiger Friseurmeister, Enger



Jürgen Kroos ab 12.08.2025

Präsident der Handwerkskammer Münster
Kraftfahrzeugtechnikermeister sowie
Geschäftsführer eines Autohauses, Dülmen



Antje Grundmann

Arbeitnehmervertreterin
Kaufmännische Angestellte



Bärbel Will

Arbeitnehmervertreterin
Kaufmännische Angestellte



Dortmund, 27.03.2026

Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat der Handwerksbau AG hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2025 in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Berichtsjahr fortlaufend überwacht und diesen bei der Leitung der Handwerksbau AG beraten. Strategisch wichtige Fragestellungen wurden mit dem Vorstand erörtert. Im Fokus standen hierbei insbesondere die operative und wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens, vor allem im Hinblick auf die Erreichung der Klimaschutzziele für den Zielkorridor 2045.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben kam der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen. Außerhalb der Sitzungen standen der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand in engem Austausch. Der Vorstand erfüllte seine Informationspflichten stets vollumfänglich in mündlicher und schriftlicher Form. Alle relevanten Sachverhalte wurden im Aufsichtsrat besprochen. Der Aufsichtsrat konnte sich zu jeder Zeit von der Ordnungsmäßigkeit, der Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Alle Beschlüsse des Aufsichtsrates wurden einstimmig gefasst.

Der von der Hauptversammlung im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2025 gewählte Abschlussprüfer, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen), Düsseldorf, hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den Lagebericht des Vorstandes geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss sowie den Lagebericht ebenfalls geprüft und sich in einer gemeinsamen Sitzung am 26.05.2026 mit dem Abschlussprüfer intensiv mit dem Jahresabschluss 2025 sowie dem Lagebericht befasst und diesen einstimmig gebilligt. Damit ist der vorgelegte Jahresabschluss gemäß § 172 Satz 1 des Aktiengesetzes festgestellt.

Den Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird der ordentlichen Hauptversammlung 2026 vorgetragen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes schließt der Aufsichtsrat sich an.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr aus den Herren Berthold Schröder (Vorsitzender), Hans Hund (bis zum Ende der Hauptversammlung am 11.08.2025), Peter Eul, Jürgen Kroos (ab Beendigung der Hauptversammlung am 11.08.2025) und Jochen Renfordt als Aktionärsvertretern sowie aus Frau Antje Grundmann und Frau Bärbel Will als Arbeitnehmervertreterinnen. In seiner Sitzung nach der Hauptversammlung am 11.08.2025 wählte der Aufsichtsrat Herrn Jochen Renfordt zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden; bis zu seinem Ausscheiden aus dem Gremium war Herr Hund in dieser Funktion.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2025 aus Herrn Robin Zuhorn.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche, vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit im Jahr 2025.

Dortmund, 26.05.2026

Berthold Schröder

Aufsichtsratsvorsitzender



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Handwerksbau Aktiengesellschaft, Dortmund, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die Handwerksbau Aktiengesellschaft, Dortmund

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Handwerksbau Aktiengesellschaft, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Handwerksbau Aktiengesellschaft, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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.



Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger

Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

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

Düsseldorf, 16. April 2026

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

Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer



Chronik

1936–1950 Gründung & Wiederaufbau

Das war los

Die Weltwirtschaftskrise erschüttert Europa. Millionen Menschen sind arbeits- und wohnungslos, Deutschland steckt in einer tiefen politischen und wirtschaftlichen Krise. Nach Kriegsende 1945 liegen viele Städte in Trümmern. Der Wiederaufbau beginnt.

Handwerksbau intern

1936 wird die gemeinnützige Westfälische Handwerksbau AG gegründet, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und das Handwerk zu stärken. Mit Unterstützung der Berliner Treubau entstehen noch im Gründungsjahr die ersten 56 Wohnungen, 1937 werden weitere 115 Wohnungen geplant. Trotz der Kriegsfolgen, darunter ein schwerer Bombentreffer auf das Büro in Bielefeld, wächst der Bestand auf 640 Wohnungen.

Das war los

13. August 1961: In Berlin beginnt die DDR-Führung mit dem Bau einer Mauer, die die Stadt und Deutschland teilen wird. Juli 1969: Astronaut Neil Armstrong betritt als erster Mensch den Mond. Ein historischer Moment für die gesamte Menschheit.

Handwerksbau intern

In den 1950er Jahren wächst die Handwerksbau AG rasant. Der Wohnungsbestand verdoppelt sich innerhalb weniger Jahre. Ab 1953 werden erstmals auch fremde Bestände mitverwaltet; ein völlig neues Geschäftsfeld entsteht. Während Weltgeschichte geschrieben wird, sorgt die Handwerksbau AG dafür, dass die Menschen ein sicheres Zuhause haben.

1970–1990 Modernisierung & neue Zielgruppen

Das war los

Die OPEC verhängt ein Ölembargo. Die Energiepreise explodieren. Experten warnen vor einer tiefen Wirtschaftskrise in ganz Westeuropa. Effizienz und Sparsamkeit werden zur nationalen Pflicht.

Handwerksbau intern

Die Wohnungsnot entspannt sich, der Neubau geht zurück. Im Fokus stehen jetzt Qualität und Modernisierung: Wohnungen werden saniert, Standards verbessert. Bereits Ende der 1970er Jahre sind über 600 Einheiten modernisiert. Im Jahr 1986 feiert die Handwerksbau AG ihr 50-jähriges Jubiläum mit über 2.200 eigenen Wohnungen und führt erste seniorengerechte Wohneinheiten ein.

1950–1970 Soziale Marktwirtschaft & Neubau

2010–2026 Klimaschutz

Das war los

09. November 1989: Deutschland ist wiedervereinigt. In den 1990er Jahren entfällt die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen. Einige Wohnungsunternehmen richten sich daher stärker an marktwirtschaftlichen Strukturen aus. Die Finanzkrise im Jahr 2008 erschüttert die Weltwirtschaft. Millionen Menschen geraten in existenzielle Not – die schwerste Wirtschaftskrise seit 1929.

Handwerksbau intern

Mit der Wiedervereinigung und neuen Mietrechtsreformen ändern sich die Spielregeln: Kappungsgrenzen, Modernisierungsumlagen und ein stärkerer Kündigungsschutz prägen das Mietrecht. Die Handwerksbau AG verliert ihren gemeinnützigen Status und richtet sich marktwirtschaftlich neu aus, ohne dabei die Mieterinnen und Mieter aus dem Blick zu verlieren. Ab 2002 setzen Energieeinsparverordnungen neue Standards, und auch die Finanzkrise 2008 macht sich im Alltag der Handwerksbau AG bemerkbar.

Das war los

Im Zuge von Kriegen flüchten Hunderttausende Menschen im Jahr 2015 nach Deutschland; der Wohnungsmarkt steht unter extremem Druck. Im Jahr 2020 löst die weltweite Corona-Pandemie eine weitere Wirtschaftskrise aus. Im Sommer 2021 ereignet sich in Folge von Dauerregenfällen im Ahrtal eine der größten Naturkatastrophen der deutschen Geschichte. Im Februar 2022 greift Russland die Ukraine an. Materialpreise und Energiekosten steigen rasant.

Handwerksbau intern

Neue Gesetze zur Mietpreisbremse und das Gebäudeenergiegesetz stellen die Wohnungswirtschaft und somit auch die Handwerksbau AG vor neue Herausforderungen. Klimaschutz, energetische Sanierungen und Förderprogramme werden zu zentralen Themen. Die Handwerksbau AG konzentriert sich auf den Bestandserhalt, damit bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum auch in Zukunft gesichert bleibt.

Heute steht die Handwerksbau AG vor der Aufgabe, ihren Wohnungsbestand klimaneutral und zukunftsfähig zu entwickeln und dabei verlässlicher Partner für Mieterinnen und Mieter, Handwerksunternehmen, Aktionärinnen und Aktionäre zu bleiben.



1990–2010 Neue Regeln & Unsicherheit

Unser Team

Diese Seite widmen wir den Menschen, die unser Unternehmen lebendig machen –
hinter der Handwerksbau AG stehen Mitarbeitende, die mit Interesse und Persönlichkeit jeden Tag gestalten.



Antje Grundmann
Abteilungsleitung Mieterservice
Handlungsbevollmächtigte



Azelya Kocagöz
Vorstandsreferentin



Bärbel Will
Technischer Service



Bastian Borde
Nebenkostenabrechnung



Björn Rieck
Technische Objektbetreuung



Chantal Valente
Mieterservice



Dagmar Schnieders
Teamleitung Mieterservice



Damir Ceric
Service vor Ort



Dominik Sanchez-Celma
Technische Objektbetreuung



Eileen Ettner
Mieterservice



Elena Brinckmann
Technischer Service



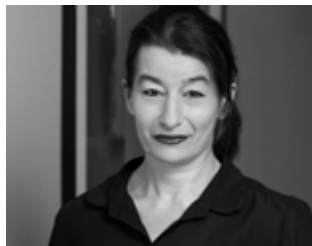
Ercan Terzi
Nebenkostenabrechnung



Evelyn Gräwe
Finanzbuchhaltung



Florian Falk
Mieterservice



Hatice Grewe-Risse
Mieterservice



Hrvoje Peran
Technische Leitung
Prokurist



Jamie Diegißer
Technischer Service



Laura Kozok
Duale Studentin
Immobilienwirtschaft



Lisa Potthoff
Teamleitung
Rechnungswesen



Martina Kieseheuer
Vorstandsassistentin



Max Papenberg
Immobilienkaufmann
in Ausbildung



Nabil Ayadi
Projektleitung, Quartiersent-
wicklung & Modernisierung



Nicole Gelewski
Service vor Ort



Raimund Willing
Service vor Ort



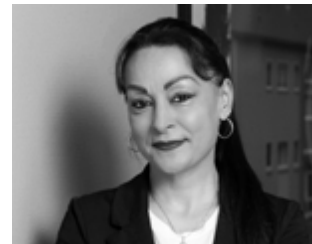
Robin Zuhorn
Vorstand



Ruffy
Bürohund
Teilzeit



Simon Kuper
Immobilienkaufmann
in Ausbildung



Sevgi Gümüş
Finanzbuchhaltung



Victoria Kandil
Mieterservice
derzeit in Elternzeit



Winfried Stahlberg
Service vor Ort

„Die wertvollste Ressource eines Unternehmens
sind seine Menschen.“

Peter Drucker, US-amerikanischer Ökonom

Impressum

Handwerksbau AG

Wohnungsunternehmen des westfälisch-lippischen Handwerks

Reinoldstraße 7–9 | 44135 Dortmund

☎ 0231-55 69 02 0 ✉ info@handwerksbau-ag.de

www.handwerksbau-ag.de

Handelsregister Dortmund: HRB 2555

Steuernummer: 314/700/0296

Vorstand: Robin Zuhorn

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Berthold Schröder

Mitglied im Prüfungsverband Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

Fotonachweise:

Gebäude: Handwerksbau AG

Personen: Handwerksbau AG

Seite 12: Peran/Zuhorn/Grundmann | Seite 18: Zuhorn/Sanchez-Celma

Seite 19: Azubi-Projekt | Seite 22: Johannes Hund)

Team und Büro: Susanne Beimann Fotografie | www.susannebeimann.de

Avatar: iStock

Gestaltung: OH Design + Medienproduktion | www.oliverhelbig.de

Druck: klimaneutral | 100 % Recyclingpapier

Wohnen in Westfalen-Lippe.



Handwerksbau AG

Wohnungsunternehmen des westfälisch-lippischen Handwerks

Reinoldistraße 7–9 | 44135 Dortmund

☎ 0231-55 69 02 0 ✉ info@handwerksbau-ag.de

www.handwerksbau-ag.de

