

# GESCHÄFTSBERICHT 2020



STÄDTISCHE GEMEINNÜTZIGE HEIMSTÄTTEN-GESELLSCHAFT MBH · BAD OEYNHAUSEN

## KENNZAHLEN

Kennzahlen		2020	2019	2018	2017
<b>Bilanzsumme</b>	in T€	48.072,5	48.116,4	46.624,3	45.265,9
<b>Anlagevermögen</b>	in T€	46.023,2	45.819,2	44.523,4	43.168,9
<b>Anlagenintensität</b>	in %	95,74	95,23	95,49	95,37
<b>Bestandsinvestitionen</b>					
<b>Instandhaltung</b>	in T€	1.742,0	1.506,1	1.505,1	1.260,2
<b>Instandhaltung</b>	€/m <sup>2</sup>	21,35	18,35	18,42	15,31
<b>Modernisierung</b>	in T€	1.426,6	2.703,3	2.826,6	2.111,3
<b>Modernisierung</b>	€/m <sup>2</sup>	17,5	32,9	34,4	25,7
<b>Neubau/Erwerb</b>	in T€	538,1	216,2	0,0	0,0
<b>Eigenkapital</b>	in T€	5.282,7	5.594,5	5.444,3	5.122,0
<b>Eigenkapitalquote</b>	in %	11,0	11,6	11,7	11,3
<b>Cash-Flow</b>	in T€	1.436,0	1.827,0	2.023,0	2.043,0
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	in T€	6.116,2	6.075,2	6.074,2	6.021,4
<b>Sonstige</b>	in T€	688,2	815,4	792,5	1.026,8
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	in T€	-311,8	150,2	322,3	327,1
<b>Wohnungsbestand</b>					
<b>Wohnungsbestand</b>	WE	1.213	1.220	1.216	1.221
	m <sup>2</sup> /Nutzfläche	81.588	82.060	81.721	82.269
<b>Durchschnittliche Miete</b>	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,89	4,81	4,78	4,68
<b>Leerstand</b>	WE	68	52	40	30

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I. UNTERNEHMEN</b>	<b>5</b>
Unternehmensdaten	5
Die Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft	7
Werte im Überblick	10
<b>II. LAGEBERICHT</b>	<b>11</b>
1. Geschäftsverlauf	11
2. Darstellung der Lage der Gesellschaft	20
3. Risikobericht	22
4. Chancenbericht	22
5. Prognosebericht	24
<b>III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>26</b>
<b>IV. JAHRESABSCHLUSS 2020</b>	<b>27</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2020	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
<b>V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020</b>	<b>31</b>
A. Allgemeine Angaben	31
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	36
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	38
E. Sonstige Angaben	38
F. Gewinnverwendungsvorschlag	40
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	40
<b>IMPRESSUM</b>	<b>43</b>



#### Nachruf

Wir trauern um unseren ehemaligen Geschäftsführer

Baumeister

## Hans Riesmeier

Er starb im Alter von 92 Jahren.

Herr Hans Riesmeier war fast sein gesamtes Berufsleben von 1955 an bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand im Jahre 1992 für die SGH Bad Oeynhausen GmbH tätig, davon 30 Jahre als Geschäftsführer. Zielstrebig, durch schnelle, mutige Entscheidungen mit Augenmaß und mit Unternehmergeist hat er die SGH erfolgreich aufgebaut und einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg des Wohnungsunternehmens geleistet.

Im Jahre 1989 war er federführend an der Gründung des Tochterunternehmens, SGH Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Oeynhausen, beteiligt, ehemals Zivildienstschule Bad Oeynhausen, heute Bildungszentrum Bad Oeynhausen.

Herr Hans Riesmeier hat mit seinem Wissen und seinem Weitblick die Entwicklung der SGH maßgeblich mitgestaltet.

Wir werden Hans Riesmeier in dankbarer Erinnerung behalten.

Unser Mitgefühl gilt seiner Familie.

SGH Bad Oeynhausen GmbH

Aufsichtsrat      Geschäftsführer      Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

**UNTERNEHMENS DATEN**

<b>Gesellschafter</b>	Stadt Bad Oeynhausen Eigene Anteile	(70,76 %) (29,24 %)
<b>Stammkapital</b>	1.368.000,00 €	Gezeichnetes Kapital
<b>Aufsichtsrat</b>	Ralf Sensmeyer Vorsitzender	Industriekaufmann
	Helke Nolte-Ernsting stv. Vorsitzende	Kauffrau
	Lars Bökenkröger (ab 01.11.2020) Axel Nicke Dr. Volker Brand Michael Körtner Kurt Nagel Achim Wilmsmeier (bis 31.10.2020)	Bürgermeister Immobilienberater Gesamtschullehrer Technischer Leiter Steuerberater Bürgermeister a.D.
<b>Geschäftsführer</b>	Dr. Alcay Kamis Dipl.-Ing. Thomas Fischer	(ab 01.11.2020) (bis 31.10.2020)
<b>Handlungsbevollmächtigter</b>	Dipl.-Ing. Jürgen Unverferth	
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Bismarckstraße 14 32545 Bad Oeynhausen	
<b>Gründung der Gesellschaft</b>	14. August 1916	
<b>Eintragung im Handelsregister</b>	HRB 13 des Amtsgerichtes Bad Oeynhausen am 28. August 1916	
<b>Betreuungsunternehmen</b>	Anerkannt nach § 37 II. WoBauG	

## Verbundenes Unternehmen

SGH Verwaltungs- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH  
Bad Oeynhausen

## Beteiligungen und Mitgliedschaften

VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.,  
Düsseldorf

WGZ-Bank  
Westdeutsche-Genossenschaftszentralbank AG.,  
Münster

Volksbank Herford-Mindener Land eG

Arbeitsgemeinschaft  
Wohnungswirtschaft  
Ostwestfalen – Lippe

DESWOS –  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln

## HELFEN VON GRUND AUF

Die Projekte der DESWOS helfen, die wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu verbessern, vielfach ausgehend vom Bau menschenwürdiger Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen. Aber Menschen brauchen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sie brauchen auch festen Boden unter den Füßen und eine Perspektive für die Zukunft. Deshalb fördert die DESWOS Projekte, die alle Bereiche des Lebens mit einbeziehen: Schulbildung, Ausbildung, Arbeit, Aufbau sozialer Strukturen, Landwirtschaft, Ernährung und Gesundheit. Die DESWOS entwickelt und überprüft die Projekte zusammen mit ihren Partnern sehr sorgsam. Sie fördert integrierte Projekte mit dem klar definierten Ziel, Menschen in die Lage zu versetzen, angesichts ihres Elends nicht zu verzweifeln, sondern das Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und die Situation nachhaltig zu verbessern.

Unterstützt wird die DESWOS in ihrer Arbeit von Genossenschaften, Gesellschaften und Verbänden der deutschen Wohnungswirtschaft. Auch wir sind Mitglied bei der DESWOS. Die Wohnungswirtschaft ist damit der einzige Zweig der deutschen Wirtschaft, der eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation unterhält.

**DESWOS** ist zum Synonym für Wohnen und Leben geworden.

Nach Fortfall der gesetzlich normierten Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zum 1.1.1990 bekennt sich die Gesellschafterin, die Stadt Bad Oeynhausen, weiterhin zum gemeinnützigen Verhalten des Unternehmens.



## **DIE STÄDTISCHE GEMEINNÜTZIGE HEIMSTÄTTEN-GESELLSCHAFT**

Als kommunale Wohnungsgesellschaft hat die Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft (SGH) den Auftrag, dazu beizutragen, die wohnungspolitischen Aufgaben der Stadt Bad Oeynhausen zu erfüllen. Konkret bedeutet dies, die Menschen in Bad Oeynhausen mit gutem, bedarfsgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Obwohl sich seit ihrer Gründung 1916, also vor mehr als hundert Jahren, die gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen und damit auch die Anforderungen an Wohnraum immer wieder geändert haben, ist die SGH ihrem Auftrag stets nachgekommen. Heute ist sie mit gut 1.200 Wohneinheiten und als Treuhandverwalterin von Wohn- und Gewerbeigentum Dritter eine wichtige Akteurin auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Eine Besonderheit im Bestand der SGH stellt das Bildungszentrum des Bundes dar, in dem jedes Jahr bis zu 5.000 Teilnehmer des Bundesfreiwilligendienstes fortgebildet werden. Die SGH vermietet und bewirtschaftet das Gebäude, in dem bis zu 120 Gäste Unterkunft finden.

Auch für die Zukunft hat es sich die SGH zum Ziel gesetzt, bedarfsgerechten, modernen Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen – durch Modernisierung und durch Neubau. Damit trägt sie auch künftig dazu bei, Bad Oeynhausen als Wohnort attraktiver und damit zukunftsfähiger zu gestalten.

Aber auch die SGH selbst unterzieht sich einem Modernisierungsprozess, um künftig die an sie gestellten Erwartungen und Anforderungen noch besser zu erfüllen. Dazu gehört eine optimierte, imagefördernde Außendarstellung. Mit dem kundenfreundlicheren Relaunch des Internetauftritts, der bis spätestens zum 1. Juni 2021 erfolgt sein wird, und der bereits erfolgten Optimierung ihres Logos präsentiert sich die SGH moderner, offener und serviceorientierter. Auf dieser Grundlage werden weitere Schritte folgen auf dem Weg der SGH von einem reinen Wohnraumanbieter hin zu einem modernen Dienstleister rund um das Thema „Wohnen“.



### **Dr. Alcay Kamis (MRICS):**

neuer Geschäftsführer seit dem 1. November 2020

Dr. Alcay Kamis (geboren 1980 in Bünde) ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und kann auf eine langjährige Führungs- und Managementenerfahrung in großen Unternehmen zurückblicken.

Für ca. 12 Jahre war Dr. Alcay Kamis für die Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) u. a. in Bielefeld tätig. 2015 wechselte er als Bereichsleiter und Prokurist zur Baugenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig und hat maßgeblich an der Reorganisation und Unternehmensentwicklung sowie an der Digitalisierung des Unternehmens mitgewirkt. Von 2018 bis Oktober 2020 arbeitete Dr. Alcay Kamis in Essen für die Ista International, einem weltweit operierenden Energiedienstleister und berichtete direkt an den CEO Ista International. Hier wirkte er im Aufbau und der Entwicklung des Competence Center Residential im Strategiebereich.

Während seiner beruflichen Tätigkeit bei der GAGFAH bildete sich Dr. Alcay Kamis weiter. Er hat einen Master im Immobilienmanagement und promovierte ebenfalls berufs begleitend.

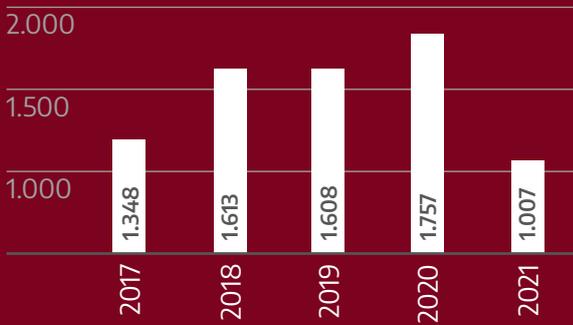
Dr. Alcay Kamis ist außerdem Chartered Surveyor und professionelles Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors, London. Damit ist er berechtigt, den Namenszusatz MRICS zu führen. Die RICS ist ein britischer Berufsverband von Immobiliensachverständigen. Er reguliert und fördert den Beruf auf der Grundlage hoher professioneller Standards und einer strengen Berufsethik.

Daneben gehört Dr. Alcay Kamis weiteren Berufsverbänden und Organisationen an, darunter dem ICG Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (g.i.f.). Das ICG setzt sich für werteorientierte, nachhaltige Unternehmensführung ein. Die Mitglieder des ICG teilen die Überzeugung, dass wirtschaftlicher Wert und Werte, Gesetzestreue und persönliche Integrität sowie wirtschaftliche, rechtliche und gesellschaftliche Verantwortung gemeinsam die Grundlage unternehmerischen Erfolges und einer guten Reputation der Branche bilden.

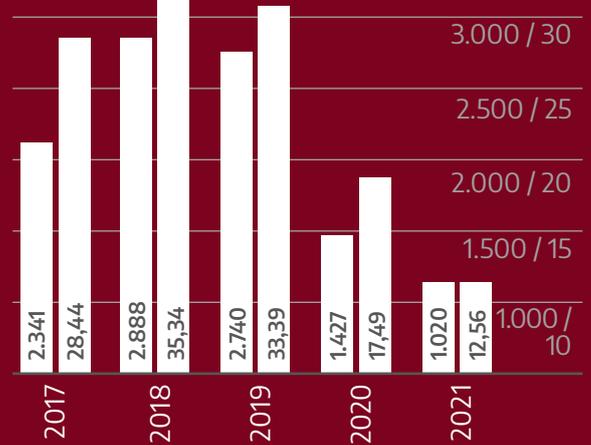
Zudem ist Dr. Kamis als Buchautor aktiv.

# WERTE IM ÜBERBLICK

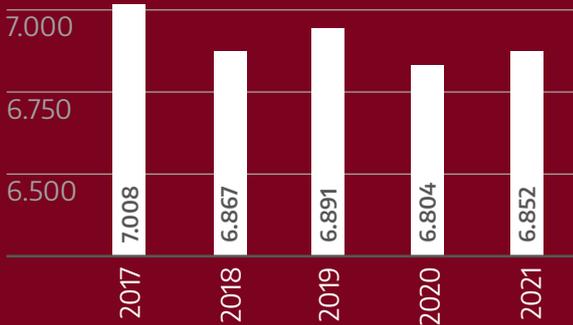
**INSTANDHALTUNG** in TEUR



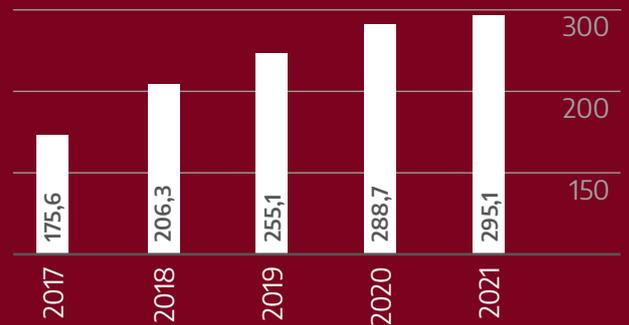
**MODERNISIERUNG** in TEUR | €/m<sup>2</sup>



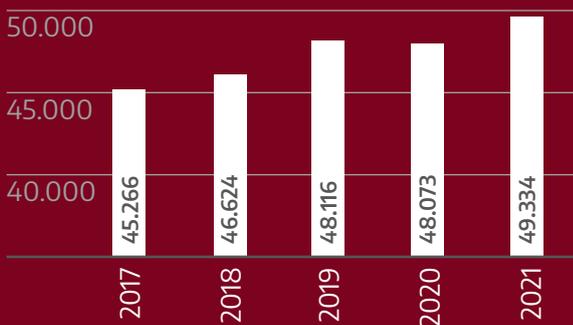
**UMSATZERLÖSE** in TEUR



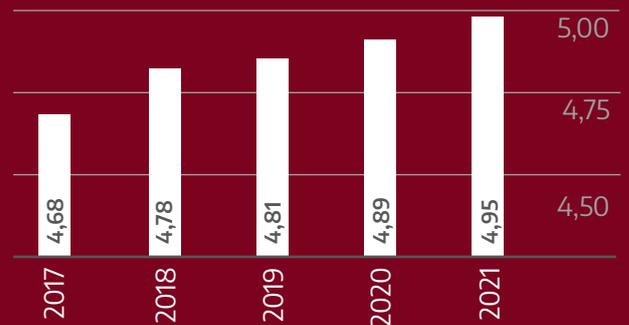
**ERLÖSSCHMÄLERUNGEN** in TEUR



**BILANZSUMME** in TEUR



**KALTMieten** in EUR / m<sup>2</sup>



### 1. GESCHÄFTSVERLAUF

#### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 Prozent. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um fünf Prozent niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 Prozent – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um drei Prozent zulegen. Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um fünf Prozent voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten –7,5 Prozent).

#### Lage in der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 Prozent mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr

zuvor. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

#### Jährliche Baugenehmigungen

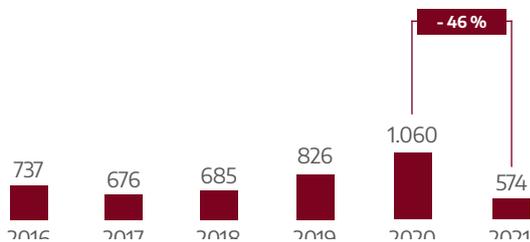
ca. 374.000	2020
ca. 384.000	2021

Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2020 mehr Wohnungen sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 Prozent) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 Prozent) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 Prozent), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 Prozent). Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 Prozent. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre

Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Kosten pro Leerstandssanierung



Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit Langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 Prozent auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaus und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen<sup>1</sup>. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichs-

weise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Bedarf an Wohnungen zwischen 2018 und 2025



Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Das wohnungspolitische Leitbild der Stadt Bad Oeynhausen ist die Sicherstellung und Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse aller Bevölkerungs- und Zielgruppen. Dazu zählen die angemessene und preisgünstige Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen genauso wie familien- und seniorengerechte Wohnraumangebote durch Neubau und Weiterentwicklung der Bestände.

Quellen: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bad Oeynhausen (2018)

1 Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover; sowie eigene Fortschreibung



**MOTIVATION** *Der Begriff „Motivation“ ist auf das lateinische „movere“ – bewegen, antreiben – zurückzuführen. Beweggründe, die mir am Herzen liegen, sind eine starke Antriebskraft für meine Handlungen – stärker als äußere Anreize. Motivation ist ein wichtiger Faktor für Erfolg: Jemand, der weiß, wozu er das tut, was er tut, hat genug Ausdauer und Willenskraft, genug Motivation, um auch mal schwierigere Zeit zu überstehen. Ein motiviertes Team, das gemeinsam für ein Ziel arbeitet, kann vieles in Bewegung setzen.*



## Miethausmodernisierung

Der Schwerpunkt der Modernisierung und Instandhaltung lag im Jahre 2020 bei den Objekten Hagenstraße 9, 11 und 13 mit insgesamt 21 Wohneinheiten.

Die Gebäude wurden von Grund auf energetisch optimiert. Die bestehenden Nachtspeicherheizungen wurden durch eine moderne Heizungsanlage ersetzt. Um die Energieeffizienz zusätzlich zu erhöhen, erhielten die Kellerdecken und die oberen Geschossdecken der drei Gebäude eine Dämmschicht. Außerdem wurden die Fenster gegen neue, moderne Wärmeschutzfenster ausgetauscht. Die SGH rechnet damit, dass sich die Wärmedämmung der Häuser Hagenstraße 9, 11 und 13 durch die Modernisierungsmaßnahmen um mehr als 30 Prozent verbessert. Zusätzlich wurden die Elektroinstallationen auf den neuesten Stand gebracht.

Die Fassade der drei Gebäude erhielt ebenfalls eine Auffrischung. So wurden neue Balkone in Stahlkonstruktion angebracht beziehungsweise die be-

stehenden vergrößert. Für ein einheitliches Gesamtbild ließ die SGH die Fassade des Treppenhauses der neuen Gebäudefassade optisch anpassen. Um die Wohnqualität zu erhöhen, wurden die Wohnungen außerdem mit komplett neuen, barrierearmen Badezimmern ausgestattet, die über bodengleiche Duschen verfügen. Für Bad Oeynhausen werden die drei modernisierten SGH-Häuser in der Hagenstraße nicht nur städtebaulich ein Gewinn sein. Die Modernisierung unterstützt gleichzeitig das Klimaschutzengagement der Stadt, die seit 2015 nach dem Qualitätsmanagementprozess des European Energy Award zertifiziert worden ist.

Die SGH hat weitere Modernisierungsmaßnahmen im Bestand vorgenommen. So ließ sie diverse Heizungen und Kombithermen gegen moderne Anlagen und Geräte austauschen sowie Badezimmer umfangreich erneuern. Ziel der gesamten Modernisierungsmaßnahmen ist die bessere Vermietbarkeit der Gebäude.

**EINSATZBEREITSCHAFT** *Sein Bestes geben, um das Ziel zu erreichen. Auch bei Schwierigkeiten nicht sofort aufgeben, sondern weitermachen – das gelingt am besten, wenn man von der Sinnhaftigkeit seines Tuns überzeugt ist. Dafür zu sorgen, dass guter Wohnraum auch mit kleinem Geldbeutel erschwinglich ist, Menschen ein Zuhause zu bieten, ist eine gute Sache, die Einsatzbereitschaft wert ist.*



## Neubautätigkeit

Nachdem das Objekt Memeler Straße 12 im Jahr 2019 wegen eines Brandschadens abgerissen werden musste, konnte die SGH im Monat Juni 2020 mit den Arbeiten für den Neubau beginnen.

Geplant ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohnungen auf drei Etagen. Sechs Wohnungen sind jeweils 69 Quadratmeter, die restlichen drei Wohnungen jeweils 58 Quadratmeter groß. Alle Wohnungen sind barrierearm gestaltet mit ebenerdigen Duschen und durch einen Aufzug auch barrierearm erreichbar. Der Eingangsbereich des Hauses ist ebenfalls ebenerdig angelegt. Jede Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, einen großzügigen Balkon und große Fenster, die – zum Teil als bodentiefe Türelemente –, für viel Helligkeit in den Wohnungen sorgen. Außerdem gehört zu jeder Wohnung ein separater Abstellraum im Kellergeschoss. Dort befindet sich auch die moderne Haustechnik sowie ein Wasch- beziehungsweise Trockenraum für alle Mietparteien.

Das gesamte Gebäude mit einer umbauten Raumgröße von etwa 3.100 Kubikmetern erfüllt den Energieeffizienzstandard KfW 55. Zusammen mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe setzt die SGH damit auf eine umweltschonende Bauweise und Technik und leistet einen Beitrag zum nachhaltigen Klimaschutz.

Das Grundstück befindet sich in einer angenehmen Wohnlage mitten in Bad Oeynhausen. Die künftigen Mieterinnen und Mieter erreichen das Stadtzentrum zu Fuß in nur wenigen Minuten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Apotheken befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die Gesamtinvestitionen für das Mehrfamilienhaus Memeler Straße 12 betragen voraussichtlich etwa 1,6 Millionen Euro.

## Bestandsbewirtschaftung

Der von der SGH verwaltete eigene Wohnungsbestand zum 31.12.2020 setzt sich wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen	gew. Einh.	W/NFL in m <sup>2</sup>
Anlagevermögen	1.213	81	11	81.588





**FAIRNESS** *Faires, gerechtes und moralisches Handeln spielt nicht nur im Sport eine große Rolle. Fair Play ist ebenso wichtig im Alltag und Beruf: Das Wissen, nicht übervorteilt, sondern gerecht behandelt zu werden, bildet die Grundlage für Vertrauen. Mieterinnen und Mieter von sozialorientierten Wohnungsunternehmen, von sogenannten „Fairmietern“, können sich darauf verlassen, dass die Mieten fair und angemessen sind. Denn nicht die Profitmaximierung steht bei Wohnungsunternehmen wie der SGH im Vordergrund, sondern das Wohl ihrer Mieterinnen und Mieter.*



## Vermietungssituation

Im Jahre 2020 wurden 107 Wohnungen gekündigt und 84 neue Mietwohnungsverträge abgeschlossen.

Die nach Wertberichtigung ausgewiesenen Mietrückstände betragen am 31.12.2020 75,1 T€ = 1,22 % des Mieten- und Umlagensolls.

Es entstanden in 2020 Erlösschmälerungen in Höhe von 288,7 T€ überwiegend durch leerstehende Mietwohneinheiten aufgrund fehlender Anschlussvermietungen bei Mieterwechsel und durch erforderliche Modernisierungsmaßnahmen.

## Wohnungsverwaltung für Dritte

Am 31.12.2020 verwaltete die SGH treuhänderisch 312 Mietwohnungen, 44 gewerbliche Einheiten und 63 Garagen; davon 138 Mietwohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 11 Garagen für die Stadt Bad Oeynhausen.

Für Eigentümergemeinschaften wurden am 31.12.2020 insgesamt 700 Eigentumswohnungen, 21 gewerbliche Einheiten und 129 Garagen verwaltet.

## Umsatzerlöse

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse wie folgt verändert:

	2020	2019	+/-
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	6.116,2	6.075,2	+41,0
Betreuungstätigkeit	319,8	322,0	-2,2
Andere Lieferungen und Leistungen	368,4	493,4	-125,0
	<b>6.804,4</b>	<b>6.890,6</b>	<b>-86,2</b>

Der Rückgang im Bereich Andere Lieferungen und Leistungen begründet sich im Wesentlichen aus Minder-einnahmen beim Nutzungsentgelt für das Bildungszentrum.

## Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm

Das Instandhaltungsprogramm für 2021 sieht Ausgaben von ca. 1.650,0 T€ vor. Für Modernisierungen sind 1.500 T€ geplant.

Das Unternehmen wird zukünftig weiterhin Aktivitäten in der energetischen sowie in der alters-

gerechten Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes durchführen. Durch diese Aktivitäten soll eine langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes gesichert bzw. eine nachhaltige Vermietbarkeit des Gebäudebestandes gewährleistet.

## 2. DARSTELLUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Abweichung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	46.023,2	95,7	45.819,2	95,2	204,0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.049,3	4,3	2.297,2	4,8	-247,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>48.072,5</b>	<b>100,0</b>	<b>48.116,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-43,9</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	5.282,7	11,0	5.594,5	11,6	-311,8
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig	39.978,9	83,2	40.213,9	83,6	-235,0
kurzfristig	2.810,9	5,8	2.308,0	4,8	502,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>48.072,5</b>	<b>100,0</b>	<b>48.116,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-43,9</b>

Das Gesamtvermögen verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 43,9 T€ auf 48.072,5 T€. Hierbei hat sich das Anlagevermögen (überwiegend bebaute Grundstücke) um 204,0 T€ auf 46.023,2 T€ erhöht. Die Zunahme wird bestimmt durch Bestandsinvestitionen und Anschaffungen von insgesamt 2.008,3 T€, denen planmäßige Abschreibungen von 1.402,3 T€, Buchwertabgänge aus Anlageverkäufen von 290,7 T€ sowie KfW-Investitionszuschüsse von 111,3 T€ gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen nahm im Wesentlichen durch geringere liquide Mittel ab.

Auf der Passivseite verringerte sich das Eigenkapital der Gesellschaft infolge des Jahresfehlbetrages um 311,8 T€ auf 5.282,7 T€. Die Eigenkapitalquote sank auf 11,0 %. Das langfristige Fremdkapital betrifft mit 4.799,5 T€ Pensionsrückstellungen und mit 35.179,4 T€ Darlehensverbindlichkeiten; es hat gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 235,0 T€ abgenommen. Die kurzfristigen Verpflichtungen erhöhten sich stichtagsbedingt um 502,9 T€.

### Finanzlage

Die Finanzlage der SGH ergibt zum 31.12.2020 einen Deckungsmittelbedarf von 761,6 T€. Die geplanten Investitionen können aus den für das Jahr 2021 zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen aus der laufenden Tätigkeit und durch Kreditaufnahmen finanziert werden.

	31.12.2020		31.12.2019		Abweichung
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Vermögenswerte	46.023,2		45.819,2		204,0
Finanzierungsmittel	45.261,6		45.808,4		-546,8
<b>Deckung</b>	<b>-761,6</b>		<b>-10,8</b>		<b>-750,8</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>					
		-77,3		260,5	-337,8
Übrige Vermögenswerte	2.126,6		2.036,7		89,9
	<b>2.049,3</b>		<b>2.297,2</b>		<b>-247,9</b>
Verpflichtungen	2.810,9		2.308,0		502,9
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>-761,6</b>		<b>-10,8</b>		<b>-750,8</b>

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 hat wirtschaftlich mit einem Jahresfehlbetrag von 311,8 T€ (2019 = Jahresüberschuss von 150,2 T€) abgeschlossen. Das negative Ergebnis ist maßgeblich durch höhere Instandhaltungskosten sowie durch einmalige Aufwendungen für die IT-Umstellung und im Personalbereich geprägt.

	2020	2019	Abweichung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	6.804	6.891	-87
Bestandsveränderungen	18	0	18
Andere aktivierte Eigenleistungen	153	185	-32
Andere betriebliche Erträge	209	105	104
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.184</b>	<b>7.181</b>	<b>3</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.362	3.047	315
Personalaufwand	1.197	1.260	-63
Abschreibungen	1.402	1.366	36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	417	458	-41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	539	607	-68
Gewinnunabhängige Steuern	192	192	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>7.109</b>	<b>6.930</b>	<b>179</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>75</b>	<b>251</b>	<b>-176</b>
Finanzergebnis	-198	-213	15
Neutrales Ergebnis	-189	112	-301
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-312</b>	<b>150</b>	<b>-462</b>

Gemäß dem Wirtschaftsplan für die kommenden Jahre ergibt sich für das Jahr 2021 ein Fehlbetrag in Höhe von 75,6 T€, für die folgenden Jahre ist wieder mit Jahresüberschüssen Höhe zu rechnen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

		2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	11,0	11,6	11,7	11,3
Eigenkapitalrentabilität	%	-5,9	2,7	5,9	6,4
Cashflow	T€	1.436	1.827	2.023	2.043
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	4,89	4,81	4,78	4,68
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	21,35	18,35	18,42	16,38
Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	17,48	32,90	34,40	25,70
Gebührenerträge Fremdverwaltung	T€	312	310	299	289
Fluktuationsquote	%	8,8	9,3	11,1	10,0
Leerstandsquote	%	5,6	4,2	3,3	2,4

### 3. RISIKOBERICHT

Die Ausbreitung des Coronavirus seit Anfang des Jahres 2020 weltweit hat auch in Deutschland zu erheblichen wirtschaftlichen und sozialen Einschnitten geführt. Trotz der Entwicklung eines Impfstoffes besteht weiterhin Unsicherheit darüber, wann ein Großteil der Bevölkerung geimpft sein wird und wann mit dauerhaften Lockerungen und einer Erholung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu rechnen ist.

Für die SGH könnten sich aus dieser Situation bestimmte Risiken entwickeln. Zu nennen ist hier eine mögliche Verzögerung bei Instandhaltung, Modernisierung und anderen Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Auch mit einem Anstieg der Mietausfälle ist zu rechnen. Die derzeitige und absehbare Verknappung bei Handwerkerkapazitäten trägt ebenfalls wesentlich zur Verzögerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei. Ein grundsätzliches bestandsgefährdendes Risiko besteht für die SGH allerdings nicht. Allerdings sind

der Modernisierung des älteren Bestandes, vor allem aus den 50er Jahren im Innenstadtbereich, durch Baubsubstanz und Lage Grenzen gesetzt.

Ein weiterer limitierender Faktor besteht in der möglichen erheblichen Steigerung der Baukosten, wie wir sie bereits in der Vergangenheit in Teilbereichen beobachten konnten. Hinzu kommt, dass die weitere Entwicklung der niedrigen Zinssätze am Kapitalmarkt und damit die Bedingungen für Kredite nicht einzuschätzen sind.

Bei den bestehenden Fremdmitteln zur Finanzierung der Objekte handelt es sich um langfristige Festzinsatzkredite über die Dauer von zehn Jahren, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Derivate und Swaps werden nicht in Anspruch genommen. Sofern möglich werden zur Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen.

### 4. CHANCENBERICHT

Der Wohnungsbestand wird kontinuierlich den sich ändernden Marktanforderungen angepasst und nachhaltig verbessert.

Die angemessene Instandhaltung, die energetische und die bedarfsgerechte Modernisierung des Wohnungsbestandes ist Voraussetzung für eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen und für die Vermeidung von Leerständen. So kann die SGH gegenüber Neubauten von Investoren wettbewerbsfähig bleiben. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass durch die baulichen Verbesserungsmaßnahmen die Mietbelastung für die breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt.

Chancen ergeben sich aus der demografischen Entwicklung. Perspektivisch gesehen wird die Zahl der Senioren in Bad Oeynhausen steigen. Das hängt damit zusammen, dass in einem Kurort eher ältere Menschen leben. Gleichzeitig steigt dadurch die Zahl der Einpersonenhaushalte (Singularisierung) und der Bedarf an seniorengerechten Wohnraumangeboten. Dieser Entwicklung trägt die SGH im Rahmen ihrer Bestandsmodernisierung Rechnung, indem sie Wohnungen barrierefrei oder barrierearm umbaut.



**TEAMGEIST** *Herausforderungen meistert man am besten gemeinsam. Als gut eingespieltes Team bündelt man seine Kräfte, passt sich den Ball zu, kombiniert die Stärken aller miteinander, tritt selbstbewusster auf. Aufgabe des (neuen) Trainers ist es, das Team zu motivieren und das Beste aus ihm herauszuholen – zum Wohle des großen Ganzen. Gut, wenn das Team SGH sagen kann: Wir können uns aufeinander verlassen!*

## 5. PROGNOSEBERICHT

Die zukünftige Entwicklung der SGH wird maßgeblich beeinflusst durch die notwendigen Ausgaben für den Erhalt des Bestandes durch Instandhaltung und Modernisierung zur Sicherung der Vermietbarkeit. Mit zielgerichteten Investitionen wird die SGH nachhaltig bedarfsgerechten Wohnraum für aktuelle und zukünftige Anforderungen schaffen. An erster Stelle steht dabei die Implementierung klimaschutzrelevanter Maßnahmen, die sich an den klimaschutzpolitischen Grundlagen und Zielen orientieren, die im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung festgelegt sind.

Im Zusammenhang mit den erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz wird die SGH künftig verstärkt digitale Technologien bei der Energieversorgung ihrer Gebäude einsetzen, um die Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) des Bundes vom 8. August 2020 und der Energieeffizienzrichtlinie (Energy Efficiency Directive, EED) des Europäischen Parlaments zu erfüllen. Dazu gehört beispielsweise die digitale Erfassung der Energieverbräuche. Sie ermöglicht es, den Mieter zeitnah beziehungsweise mehrmals im Jahr über seinen Verbrauch an Strom, Wasser und Gas digital zu informieren und ihn so zum Energiesparen zu motivieren. Im Spannungsfeld zwischen notwendigem Klimaschutz und Mietrecht wird die SGH dabei nach wie vor auf sozialverträgliche und angemessene Mieten achten.

Die SGH wird in Zukunft die gestiegenen, zeitgemäßen Anforderungen an modernen Wohnraum jedoch nicht allein durch Instandhaltung und Modernisierung erfüllen können. Mittelfristig ist deshalb über eine duale Wohnraumpolitik nachzudenken, die nicht nur Instandhaltung und Modernisierung zum Inhalt hat, sondern auch die Realisierung von Neubauprojekten. Zur Mobilisierung von entsprechenden Baugrundstücken strebt die SGH eine noch engere Zusammenarbeit mit den Akteuren der Stadt an.

Durch ein bezahlbares, bedarfsgerechtes Angebot für Familien zum Beispiel könnte der Wohnstandort Bad Oeynhausen auch für diese Zielgruppe attraktiver werden. Gleichzeitig würde man dadurch einer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken. Auch Wohnangebote im höheren Preissegment wären durch Neubauprojekte möglich. Dadurch ließen sich Bezieher höherer Einkommen in der Stadt halten und durch die Mehreinnahmen gleichzeitig Wohnungen für geringere Einkommen realisieren. Vor allem die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen wird stärker als bisher eine Rolle spielen. Dazu gehören Überlegungen, das Angebot nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ auszuweiten in Form von ambulanten Pflegelösungen und anderen Serviceleistungen. Diese könnten in Kooperation mit lokalen Partnern realisiert werden.

Sowohl bei der Instandsetzung und Modernisierung als auch bei Neubauprojekten setzt die SGH künftig zum einen verstärkt auf die Förderung von funktionierenden Quartieren mithilfe von Quartiersarbeit und Nachbarschaftsprojekten (zum Beispiel Nachbarschafts-Apps). Zum anderen sieht sie sich als kommunales Wohnungsunternehmen in der Verantwortung, durch ihre baulichen Aktivitäten das Stadtbild Bad Oeynhausens zu verbessern.

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für die zukünftige Entwicklung der SGH sind die wirtschaftlichen Auswirkungen des Bildungszentrums Bad Oeynhausen im Hinblick auf die Akzeptanz und Entwicklung des Bundesfreiwilligendienstes. Zurzeit ist eine positive Tendenz zu erkennen: Es wurde mit dem Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben ein neuer Vertrag mit fünfjähriger Laufzeit über die gesamte Kapazität der Einrichtung geschlossen. Somit ist die Ungewissheit der jährlich verlängerten Zusatzverträge entfallen.

Was die interne Unternehmensentwicklung betrifft, so wird die SGH ihre Arbeitsabläufe weiter modernisieren und optimieren. Dafür setzt sie verstärkt auf eine beschleunigte Digitalisierung. Ziel ist zum einen, dauerhaft mehr Kundennähe und damit auch mehr Kundenzufriedenheit zu erreichen. Dazu gehören eine bessere Erreichbarkeit sowie eine schnellere und flexiblere Bearbeitung von Meldungen beziehungsweise Anfragen von Mietern und Mietinteressenten.

Zum anderen soll die verstärkte Digitalisierung der Arbeitsprozesse zu mehr Zeit- und zu einer höheren Kostenersparnis führen. Als Beispiel seien hier folgende Maßnahmen genannt:

- elektronische Mieterakte und langfristig die Entwicklung einer Mieter-App mit individualisiertem Kunden-Login für den Abruf von persönlichen Mieterbescheinigungen oder Betriebskostenabrechnungen
- digitaler Posteingang sowie digitaler Rechnungseingang und -ausgang
- elektronische Wohnungsabnahmen und -übergaben
- Optimierung der Abstimmungsprozesse mit externen Partnern mit dem Ziel, Durchlaufzeiten zu verringern. Beispiel Handwerksbetriebe: Durch den Einbau digitaler Schließsysteme bei Neuvermietung, bei der Bestandssanierung sowie bei Neubauprojekten entfällt die Notwendigkeit der Schlüsselübergabe vor Ort.

Die durch die Digitalisierung eingesparten Papiermengen sind darüber hinaus ein willkommener aktiver Beitrag zur Reduzierung der SGH-eigenen CO<sub>2</sub>-Emissionen, dem noch weitere folgen werden.

Die Geschäftsführung ist zuversichtlich, dass die SGH mit diesen geplanten Maßnahmen ihre Marktposition nicht nur festigen, sondern zum Wohle ihrer Mieter und der Stadt Bad Oeynhausen nachhaltig ausbauen kann.

Bad Oeynhausen, den 31. März 2021



Dr. Alçay Kamis  
Der Geschäftsführer

### III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der Städtischen gemeinnützigen Heimstätten-Gesellschaft (SGH) hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich laufend in neun zum Teil außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen über die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte sowie über die Geschäftspolitik von der Geschäftsführung unterrichten. Dabei ist er angesichts der auch im Geschäftsjahr 2020 bestehenden Unstimmigkeiten zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat hinsichtlich der zukünftigen Ausrichtung der SGH am 20. November 2019 einstimmig zu dem Entschluss gekommen, einen Wechsel in der Geschäftsführung zu veranlassen. Seit dem 1. November 2020 ist Dr. Alcay Kamis neuer Geschäftsführer der Städtischen gemeinnützigen Heimstätten-Gesellschaft mbH. Er hat damit Thomas Fischer in dieser Funktion abgelöst. Die Betreuung der Geschäftsaktivitäten war während der temporären Vakanz zwischen dem Wechsel zu jeder Zeit gewährleistet.

Gleichzeitig verbindet der Aufsichtsrat mit dem Wechsel der Geschäftsführung eine notwendige Neuausrichtung der kommunalen Wohnungsgesellschaft. Er wünscht und unterstützt ausdrücklich eine Reorganisation des Unternehmens mit dem Ziel einer internen Prozessoptimierung im operativen Geschäft. Außerdem begrüßt der Aufsichtsrat die Erweiterung der Geschäftstätigkeit um eine nachhaltige Quartiers-

und Bestandsentwicklung. Der Fokus soll dabei perspektivisch auf einer bedarfsgerechten und dem Markt angepassten Neubautätigkeit liegen. Damit soll eine tragfähige Grundlage für die Wettbewerbsfähigkeit der SGH geschaffen werden, die das Unternehmen befähigt, seine Marktposition zu festigen und auszubauen.

Die Prüfung des vom neuen Geschäftsführer Dr. Alcay Kamis aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2020 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Deshalb hat der Aufsichtsrat in der Sitzung im Mai 2021 den Jahresabschluss und den Lagebericht 2020 einstimmig gebilligt. Außerdem hat er der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und dem Vorschlag Dr. Alcay Kamis', den Verlust aus 2020 mit den Rücklagen auszugleichen sowie dem Lagebericht 2020 zuzustimmen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2020 wurden vom VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2020 spricht der Aufsichtsrat der alten und neuen Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Bad Oeynhausen, im Mai 2021



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Ralf Sensmeyer

**STÄDTISCHE GEMEINNÜTZIGE HEIMSTÄTTEN-GESELLSCHAFT MBH  
BAD OEYNHAUSEN**

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.471.811,37		43.575.817,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.755.555,75		1.970.213,80
3. Grundstücke ohne Bauten	2,81		2,81
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	56.313,00		74.574,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.140,00		166.815,00
7. Anlagen im Bau	542.142,99		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	45.991.966,43	522,15
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	5.198,85		5.198,85
3. Andere Finanzanlagen	500,00	31.263,44	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>46.023.229,87</b>	<b>45.819.209,06</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	2,57		2,57
2. Unfertige Leistungen	1.529.610,52		1.511.448,70
3. Andere Vorräte	9.218,75	1.538.831,84	11.998,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	75.089,09		52.625,18
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.746,35		6.717,32
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	242,67		10.097,55
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	347.984,40		364.681,67
5. Sonstige Vermögensgegenstände	49.140,86	479.203,37	44.786,26
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.909,78	260.525,65
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.330,08	34.302,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>48.072.504,94</b>	<b>48.116.394,86</b>

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>1.368.000,00</b>		
abzüglich eigene Anteile	400.000,00	968.000,00	968.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	684.000,00		684.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.942.510,38	4.626.510,38	3.792.315,08
<b>III. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<b>-311.790,84</b>	<b>150.195,30</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.282.719,54</b>	<b>5.594.510,38</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.799.541,00		4.453.866,00
2. Sonstige Rückstellungen	98.829,27	4.898.370,27	94.037,40
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.073.919,78		32.485.419,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.235.424,86		3.286.023,86
3. Erhaltene Anzahlungen	1.605.346,20		1.612.001,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.687,16		123.549,04
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.842,40		9.457,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	662.220,33		449.277,30
7. Sonstige Verbindlichkeiten	149.974,40	37.891.415,13	8.252,99
davon aus Steuern: 17.971,41 € (0,00 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>48.072.504,94</b>	<b>48.116.394,86</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.116.218,91		6.075.173,46
b) aus Betreuungstätigkeit	319.756,35		321.958,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon aus verbundenen Unternehmen: 317.215,91 € (436.752,67€)	368.430,35	6.804.405,61	493.458,98
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		18.161,82	113,15
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		152.523,64	184.960,40
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		420.113,32	227.469,72
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.329.162,62		3.005.292,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		436,36
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.578,12	3.384.740,74	40.744,17
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.010.463,65</b>	<b>4.256.661,54</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	812.172,25		666.306,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 375.846,99 € (465.679,63 €)	515.093,93	1.327.266,18	607.431,85
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.402.256,74	1.366.391,24
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		687.512,04	465.429,35
<b>9. Erträge aus Gewinnabführung</b> davon aus verbundenen Unternehmen: 24.066,75 € (11.671,95 €)	24.066,75		11.671,95
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	0,00		632,70
<b>11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0,00		20,00
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,00	24.066,75	88,56
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: 121.365,00 € (130.438,00 €)		737.313,49	821.152,19
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	0,00
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-119.818,05</b>	<b>342.363,75</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>		191.972,79	192.168,45
<b>17. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<b>-311.790,84</b>	<b>150.195,30</b>

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die SGH Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mbH hat ihren Sitz in Bad Oeynhausen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (Reg.-Nr. HRB 13).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Ein Posten für aktive latente Steuern wurde nicht gebildet.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über 3 bis 5 Jahre abgeschrieben.

#### Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu den fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S.1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. In die Herstellungskosten sind Kosten für eigene Abwicklungsleistungen (Personal- und Sachaufwand für technische Leistungen) einbezogen worden. Von dem Wahlrecht auf die Aktivierung zurechenbarer kaufmännischer Leistungen, Fremdmittelzinsen sowie Grundsteuer wurde kein Gebrauch gemacht.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 40 Jahre neu festgelegt.

## Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode

- |                   |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) bei Altbauten: | 25 Jahre ab 01.01.1982 bzw. 01.01.1984 und 01.01.1990                                                                                                                                                        |
| b) bei Neubauten: | Für die in 1992 von der Gesellschafterin eingebrachten Wohnobjekte wird eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. Im Übrigen wird auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeschrieben |
| c) bei Garagen:   | 10 % der Baukosten                                                                                                                                                                                           |

Die in 1996 sowie 1999 fertiggestellten Objekte wurden zunächst gem. § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt ab dem Jahre 2001 linear mit 2 %.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten:

- |                                        |                                                               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Verwaltungsgebäude, Bismarckstraße 14: | 2 % (50 Jahre) ab 01.07.1988                                  |
| Zivildienstschule, Eschentorstraße 18: | 2 % (50 Jahre) ab 01.05.1990<br>4 % ab dem Geschäftsjahr 2010 |
| Alte Druckerei, Kirchstraße 8:         | abweichend mit 4 % gem. § 7 Abs. 4 EStG<br>ab 01.10.1999      |

Technische Anlagen und Maschinen / Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 5,0 % bis 33,3 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs mit 100 % abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen.

## Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betrifft die SGH Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, an der die SGH zu 100 % beteiligt ist.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf Seite 34 dargestellt.

## Umlaufvermögen

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Heizöl- und Reparaturmaterialvorräten erfolgt nach der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur

Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Uneinbringlich bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben bzw. wertberichtigt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## Das Gezeichnete Kapital

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

## Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2020 nicht vorhanden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen von 2,5 % bzw. 1,5 % (Vorjahr: 2,5 % bzw. 1,5 %) errechnet. Die Berechnung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof.

K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatzes von 2,3 % (Stand Monatsende 12.2020, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr: 2,71 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 556,3 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aus der Berechnung latenter Steuern gem. § 274 Abs. 1 HGB ergibt sich ein Aktivüberhang. Die aktiven Unterschiedsbeträge bestehen beim Grundstücksvermögen und bei den Rückstellungen. Von dem Wahlrecht der Nicht-Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde Gebrauch gemacht.

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				zum 31.12.2020 €
	zum 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen + / - €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.413,46	0,00	43.080,00	0,00	4.333,46
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.770.404,17	1.431.582,29	541.629,56	-3.506,23	73.656.850,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.127.610,78	0,00	0,00	0,00	6.127.610,78
Grundstücke ohne Bauten	2,81	0,00	0,00	0,00	2,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	207.976,55	0,00	0,00	0,00	207.976,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	793.030,16	38.561,07	0,00	0,00	831.591,23
Anlagen im Bau	0,00	538.114,61	0,00	4.028,38	542.142,99
Bauvorbereitungskosten	522,15	0,00	0,00	-522,15	0,00
	<b>79.899.547,13</b>	<b>2.008.257,97</b>	<b>541.629,56</b>	<b>0,00</b>	<b>81.366.175,54</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59
Beteiligungen	5.198,85	0,00	0,00	0,00	5.198,85
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
	<b>31.263,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.263,44</b>
<b>Gesamt</b>	<b>79.978.224,03</b>	<b>2.008.257,97</b>	<b>584.709,56</b>	<b>0,00</b>	<b>81.401.772,44</b>

kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
zum 01.01.2020	des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zshg. mit Abgängen	zum 31.12.2020	zum 31.12.2020	zum 31.12.2019
€	€	€	€	€	€
47.413,46	0,00	-43.080,00	4.333,46	0,00	0,00
29.194.586,82	1.130.101,62	-139.649,14	30.185.039,30	43.471.811,37	43.575.817,35
4.157.396,98	214.658,05	0,00	4.372.055,03	1.755.555,75	1.970.213,80
0,00	0,00	0,00	0,00	2,81	2,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
133.402,55	18.261,00	0,00	151.663,55	56.313,00	74.574,00
626.215,16	39.236,07	0,00	665.451,23	166.140,00	166.815,00
0,00	0,00	0,00	0,00	542.142,99	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	522,15
<b>34.111.601,51</b>	<b>1.402.256,74</b>	<b>-139.649,14</b>	<b>35.374.209,11</b>	<b>45.991.966,43</b>	<b>45.787.945,62</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	5.198,85	5.198,85
0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.263,44</b>	<b>31.263,44</b>
<b>34.159.014,97</b>	<b>1.402.256,74</b>	<b>-182.729,14</b>	<b>35.378.542,57</b>	<b>46.023.229,87</b>	<b>45.819.209,06</b>

## C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

### Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind zum 31.12.2020 noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 1.529.610,52 € (2019 = 1.511.448,70 €) enthalten.

Forderungen	insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	75.089,09	52.625,18	27.061,89	15.755,57
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.746,35	6.717,32	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	242,67	10.097,55	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen*	347.984,40	364.681,67	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	49.140,86	44.786,26	0,00	0,00
	<b>479.203,37</b>	<b>478.907,98</b>	<b>27.061,89</b>	<b>15.755,57</b>

\* Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen ausschließlich die Tochtergesellschaft SGH Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Diese resultieren vornehmlich aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen.

### Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind gebildet für Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (66.000,00 €), für Dokumentenexport (20.000,00 €) sowie für Verpflichtungen aus Urlaubsansprüchen (12.829,27 €).

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Städtische gemeinnützige Heimstätten-GmbH (SGH) ist mit einer Stammeinlage von 25.564,59 € alleinige Gesellschafterin der SGH Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Oeynhausen.

Die Gesellschaft erzielte 2020 einen Jahresüberschuss von 0,00 € nach einer Ergebnisabführung von 24.066,75 € an die beherrschende Gesellschafterin.

## Verbindlichkeiten

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten, der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht.

Verbindlichkeitsspiegel 31.12.2020	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	32.073.919,78	1.642.298,46	5.821.432,98	24.610.188,34	31.542.673,57
gegenüber anderen Kreditgebern	3.235.424,86	50.215,98	210.421,47	2.974.787,41	3.205.233,63
Erhaltene Anzahlungen	1.605.346,20	1.605.346,20			
aus Vermietung	154.687,16	154.687,16			
aus Betreuungstätigkeit	9.842,40	9.842,40			
aus Lieferungen und Leistungen	662.220,33	662.220,33			
Sonstige Verbindlichkeiten	149.974,40	149.974,40			
	<b>37.891.415,13</b>	<b>4.274.584,93</b>	<b>6.031.854,45</b>	<b>27.584.975,75</b>	<b>34.747.907,20</b>

Art der Sicherung:  
Grundpfandrecht

## Verbindlichkeitenspiegel 2019 (zu Vergleichszwecken)

Verbindlichkeitsspiegel 31.12.2019	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	32.485.419,38	1.264.286,00	4.981.180,73	26.239.952,65	31.934.599,73
gegenüber anderen Kreditgebern	3.286.023,86	49.319,87	206.661,35	3.030.042,64	3.252.427,84
Erhaltene Anzahlungen	1.612.001,01	1.612.001,01			
aus Vermietung	123.549,04	123.549,04			
aus Betreuungstätigkeit	9.457,50	9.457,50			
aus Lieferungen und Leistungen	449.277,30	449.277,30			
Sonstige Verbindlichkeiten	8.252,99	8.252,99			
	<b>37.973.981,08</b>	<b>3.516.143,71</b>	<b>5.187.842,08</b>	<b>29.269.995,29</b>	<b>35.187.027,57</b>

Art der Sicherung:  
Grundpfandrecht

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen bzw. Erträge enthalten: Abfindungen von 123,7 T€ sowie Buchgewinne aus Anlageverkäufen von 93,5 T€.

## E. SONSTIGE ANGABEN

Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltene Gesamthonorar (netto) des Abschlussprüfers entfiel auf:

Jahresabschlussprüfung	21.000,00 €
NKF-Prüfung	903,50 €
Steuerberatung	4.200,00 €
	<b>26.103,50 €</b>

### Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften 109.671,26 €.

Es bestehen gegenüber den Eigentümern von Erbbaugrundstücken (ausgegeben für 99 Jahre ab 01.01.1980 bzw. 01.01.1984) Eventualverpflichtungen hinsichtlich des Erbbauzinses für die in den Jahren 1980 bis 1990 übertragenen 52 Eigenheimgrundstücke (34.523 m<sup>2</sup>) und für Miteigentumsanteile von 45 Eigentumswohnungen (6.680 m<sup>2</sup>). Hier vermerkt ist der Jahresbetrag der Erbbauzinsen von 2,81 € bzw. 1,64 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, den die SGH nach den vertraglichen Vereinbarungen einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die SGH selbstschuldnerisch.

### Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 991,5 T€. Dem stehen noch nicht valutierte Mittel in Höhe von 664,6 T€ gegenüber.

### Treuhandforderungen/-verbindlichkeiten

Die SGH verwaltete in 2020 Miethäuser für 59 Eigentümer. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei der beauftragten Bank (Rechenzentrum) gesonderte Girokonten (64 Treuhandkonten) eingerichtet.

Am 31.12.2020 wiesen die Konten Guthaben in Höhe von insgesamt 1.163.266,11 € aus.

Die Mietkautionskonten wiesen am Bilanzstichtag einen Stand von insgesamt 280.562,01 € aus.

### Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

Außer dem Geschäftsführer waren im Jahre 2020 durchschnittlich beschäftigt:

- **9 kaufmännische Mitarbeiter/-innen** (davon 2 Teilzeitbeschäftigte, 1 geringfügig Beschäftigte)
- **2 technische Mitarbeiter**
- **3 Auszubildende**
- **4 Hauswarte** (geringfügig beschäftigt)
- **1 Raumpflegerin** (teilzeitbeschäftigt)

### Gesamtbezüge

Gemäß § 286, Abs. 4 HGB wurde auf eine Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans verzichtet.

Die Bezüge früherer Organmitglieder betragen im Jahre 2020 88 T€. Für diese Personengruppe waren am 31.12.2020 Pensionsrückstellungen in Höhe von 996 T€ gebildet.

An die Aufsichtsräte wurden in 2020 Sitzungsgelder in Höhe von 7,7 T€ gezahlt.

## Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

Gegenüber der Stadt Bad Oeynhausen bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2020	2019	
	€	€	Ausweis unter Bilanzposition
<b>Verbindlichkeiten</b>	3.206.722,60	3.254.763,84	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

### Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Organmitgliedern

Es bestehen keine Forderungen an Organmitglieder zum 31.12.2020.

Es besteht eine Verbindlichkeit aus Personalkosten an den ehemaligen Geschäftsführer in Höhe von 123,7 T€.

### Geschäftsführer

Dr. Alcay Kamis (ab 01.11.2020)

Dipl.-Ing. Thomas Fischer (bis 31.10.2020)

### Aufsichtsrat

**Ralf Sensmeyer** Vorsitzender  
Industriekaufmann

**Helke Nolte-Ernsting** stv. Vorsitzende  
Kauffrau

**Lars Bökenkröger** (ab 01.11.2020)  
Bürgermeister

**Axel Nicke**  
Immobilienberater

**Dr. Volker Brand**  
Gesamtschullehrer

**Michael Körtner**  
Technischer Leiter

**Kurt Nagel**  
Steuerberater

**Achim Wilmsmeier** (bis 31.10.2020)  
Bürgermeister a. D.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## F. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach Vorabstimmung mit der Gesellschafterin schlägt der Geschäftsführer vor, den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag in Höhe von 311.790,84 € durch Entnahme aus „anderen Gewinnrücklagen“ auszugleichen.

Bad Oeynhausen, 18. Februar 2021



Dr. Alçay Kamis  
Der Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bad Oeynhausen

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bad Oeynhausen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bad Oeynhausen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 deut-

schen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und

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

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des

Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

■ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 23. April 2021

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

Engbert  
Wirtschaftsprüfer

Ring  
Wirtschaftsprüfer

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Städtische gemeinnützige  
Heimstätten-Gesellschaft mbH  
Bismarckstraße 14  
32545 Bad Oeynhausen

### **Verantwortlich für den Inhalt**

Dr. Alcay Kamis (Geschäftsführer)

### **Fotos**

Andreas Janzen

### **Konzeption und Gestaltung**

stolp+friends  
Marketinggesellschaft mbH  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)



**Städtische gemeinnützige  
Heimstätten-Gesellschaft mbH**  
Bismarckstraße 14  
32545 Bad Oeynhausen

[www.sgh-badoeynhausen.de](http://www.sgh-badoeynhausen.de)  
[info@sgh-badoeynhausen.de](mailto:info@sgh-badoeynhausen.de)