

GESCHÄFTSBERICHT 2022



SGH 
BAD OEYNHAUSEN

STÄDTISCHE GEMEINNÜTZIGE HEIMSTÄTTEN-GESELLSCHAFT MBH

Liebe Geschäftspartnerin, lieber Geschäftspartner, liebe Leserin und lieber Leser,

gesamtwirtschaftlich gesehen war 2022 ein schwieriges Jahr, trotzdem hat die SGH das vergangene Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen: Der Jahresüberschuss lag bei 955,5 T€ und hat sich damit im Vergleich zu 2021 mehr als verdoppelt (2021: 408,6 T€). Dadurch erhöhte sich ebenfalls die Eigenkapitalquote von 11,5 auf 13,8 Prozent. Wir können zu Recht behaupten, dass die SGH finanziell und wirtschaftlich solide aufgestellt ist. Uns freut vor allem, dass wir diese positive Entwicklung aus eigener Kraft in kurzer Zeit erreicht haben.

Basis dieses Erfolgs ist der organisatorische Veränderungsprozess, den wir [trotz der widrigen Umstände] fortgesetzt haben. Denn manchmal ist es notwendig, mit alten Strukturen zu brechen und neue Wege zu beschreiten, um sich weiterzuentwickeln. Deswegen haben wir zum einen unsere interne Organisation durch klare Strukturen und Prozesse optimiert. Zum anderen haben wir den Bereich Fremdverwaltung – Wohneigentums- und Sondereigentumsverwaltung – 2022 endgültig abgewickelt. Die Straffung unserer Geschäftsaktivitäten erlaubt es, uns als kommunales Wohnungsunternehmen fortan in vollem Umfang auf unser Kerngeschäft zu konzentrieren: guten, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, den sich die Menschen leisten können.

Der Change-Management-Prozess setzt Energien und Ressourcen frei, die wir dringend für die Bewältigung der großen Herausforderungen unserer Zeit benötigen. An erster Stelle steht die Verringerung des Treibhausgasausstoßes, um die Klimaziele 2030 und 2045 zu erreichen. Für die SGH bedeutet dies, den Bestand zu dekarbonisieren sowie klimagerechten und gleichzeitig bezahlbaren neuen Wohnraum zu schaffen.

Diese Herausforderung wird aktuell zur Herkulesaufgabe. Die EU-Klimaregulatorik sowie die entsprechenden Gesetze und Verordnungen auf Bundesebene allein stellen schon hohe Anforderungen an die Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen die infolge des russischen Krieges gegen die Ukraine extrem hohen Energie- und Baukosten sowie steigende Kreditzinsen. Wenn dann noch KfW-Fördermittel für energieeffizientes Bauen und Sanieren überraschend eingefroren werden, wie es Anfang 2022 passiert



ist, dann wird es für sozial verantwortungsbewusste Wohnungsunternehmen äußerst schwierig, ihren gesellschaftlichen und sozialen Pflichten nachzukommen.

Angesichts dieser Herausforderungen ist es außerordentlich wichtig, sich auf ein kompetentes, engagiertes und loyales Team verlassen zu können. In diesem Zusammenhang haben wir eine besondere Sensibilisierung im Bereich Compliance und Corporate Governance erreichen können. Die SGH investiert außerdem kontinuierlich in die Förderung ihrer Mitarbeitenden: So freuen wir uns, zwei Mitarbeitenden die Weiterbildung zu Immobilienfachwirten zu ermöglichen, indem wir die Kosten für die Fortbildung übernehmen. Auf diese Weise sind wir in der Lage, Spezialisten aus den eigenen Reihen zu gewinnen, die aufgrund des Fachkräftemangels auf dem Markt schwer zu finden sind.

Die fachliche Kompetenz der Mitarbeitenden kann ihre Wirkung aber nur dann voll entfalten, wenn sie mit einer starken Identifikation mit dem Unternehmen einhergeht. In den vergangenen gut zwei Jahren, in denen ich die SGH als Geschäftsführer leite, habe ich ein Team erlebt, das sich voll und ganz und aus innerer Überzeugung für die gute Sache der SGH einsetzt. Ohne das Engagement und die Loyalität meiner Mitarbeitenden wäre der Erfolg der SGH nicht möglich gewesen. Deshalb möchte ich mich an dieser Stelle sehr herzlich bei den Mitgliedern meines Teams für ihre Unterstützung bedanken. Gemeinsam werden wir die aktuellen und künftigen Herausforderungen meistern, da bin ich mir sicher.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre!

Ihr


Prof. Dr. Alcay Kamis
Geschäftsführer SGH



INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMEN

- 1. Vorwort
- 2. Unternehmensdaten
- 3. Kennzahlen
- 4. Rückblick und Überblick 2022

4
2
5
6
8

II. LAGEBERICHT

- 1. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf
- 2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft
- 3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

20
31
34

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

37

IV. JAHRESABSCHLUSS 2022

- 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung
- 3. Anhang des Geschäftsjahres 2022

38
38
40
41

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

51

IMPRESSUM

55

UNTERNEHMENS DATEN

Gesellschafter	Stadt Bad Oeynhausen	(70,76 %)
	Eigene Anteile	(29,24 %)
Stammkapital	Gezeichnetes Kapital	1.368.000,00 €
Aufsichtsrat	Ralf Sensmeyer Vorsitzender	Industriekaufmann
	Helke Nolte-Ernsting stv. Vorsitzende	Kauffrau
	Lars Bökenkröger	Bürgermeister
	Dr. Volker Brand	Gesamtschullehrer
	Michael Körtner	Technischer Leiter
	Kurt Nagel	Steuerberater
	Axel Nicke	Immobilienberater
Geschäftsführer	Prof. Dr. Alcay Kamis	
Prokurist	Kai Depenbrock (ab 21.02.2023)	
Sitz der Gesellschaft	Bismarckstraße 14 32545 Bad Oeynhausen	
Gründung der Gesellschaft	14. August 1916	
Eintragung im Handelsregister	HRB 13 des Amtsgerichtes Bad Oeynhausen am 28. August 1916	
Betreuungsunternehmen	Anerkannt nach § 37 II. WoBauG	
Verbundenes Unternehmen	SGH Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Oeynhausen	

MITGLIEDSCHAFTEN DER SGH



WEITERE MITGLIEDSCHAFTEN VERTRETEN DURCH PROF. DR. KAMIS



ARBEITSKREISE UND MITWIRKUNGEN:

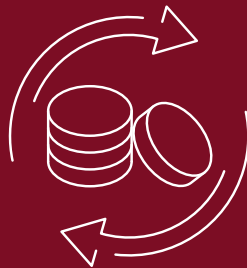
- Arbeitsgemeinschaft Energie - Deutscher Verband
- Arbeitsgemeinschaft Wohnungswesen - Deutscher Verband
- Arbeitskreis Betriebswirtschaft - VdW
- Arbeitskreis Compliance - VdW

BILANZSUMME



48.292,6 T€

UMSATZERLÖSE



6.947 T€

ERLÖSSCHMÄLERUNG



237 T€

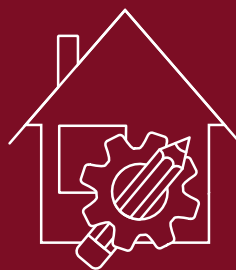
INSTANDHALTUNG



1.201 T€

15,23 € / m²

MODERNISIERUNG



597 T€

7,57 € / m²

KALTMIETE



5,09 € / m²

EIGENKAPITAL-QUOTE



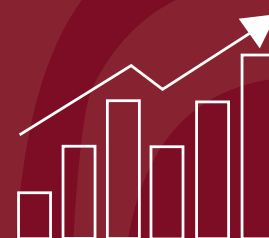
13,8 %

JAHRESÜBERSCHUSS



955,5 T€

FLUKTUATIONSQUOTE



8,6 %

KENNZAHLEN

Kennzahlen		2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	in T€	48.292,6	49.334,4	48.072,5	48.116,4	46.624,3
Anlagevermögen	in T€	44.399,7	45.759,3	46.023,2	45.819,2	44.523,4
Anlagenintensität	in %	91,9	92,7	95,7	95,2	95,4
Bestandsinvestitionen						
Instandhaltung	in T€	1.201,0	1.007,0	1.757,0	1.608,0	1.613,0
Instandhaltung	€/ m ²	15,23	12,40	21,54	19,60	19,74
Modernisierung	in T€	597,0	1.019,9	1.426,6	2.703,3	2.826,6
Modernisierung	€/ m ²	7,57	13,58	17,48	32,90	34,40
Neubau / Erwerb	in T€	116,3	871,9	538,1	216,2	0,0
Eigenkapital	in T€	6.646,8	5.691,3	5.282,7	5.594,5	5.444,3
Eigenkapitalquote	in %	13,8	11,5	11,0	11,6	11,7
Cash-Flow	in T€	2.726,0	2.290,0	1.436,0	1.827,0	2.023,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	in T€	6.412,5	6.192,6	6.116,2	6.075,2	6.074,2
Sonstige Umsatzerlöse	in T€	534,0	659,0	688,2	815,4	792,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	955,5	408,6	-311,8	150,2	322,3
Wohnungsbestand						
Wohnungsbestand	WE	1.196	1.208	1.213	1.220	1.216
	m ² /Nutzfläche	78.974,00	80.956,00	81.588,00	82.060,00	81.721,00
Durchschnittliche Miete	€/ m ²	5,09	4,95	4,89	4,81	4,78
Leerstand	%	2,7	2,1	5,6	4,2	3,3

1.4. Rückblick und Überblick 2022

Es ist nicht übertrieben zu sagen, dass das Jahr 2021 einen Wendepunkt in der Geschichte der SGH markiert. Ausgehend vom neuen Geschäftsführer Prof. Dr. Alcaj Kamis ist 2021 ein Change-Management-Prozess angestoßen worden, den wir im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich fortgesetzt haben und an dessen Ende die strategische Neuausrichtung der SGH steht.

Die eingeleiteten und zum Teil bereits abgeschlossenen Optimierungen stärken unser Unternehmen nachhaltig nach innen und nach außen. Sie bilden die Voraussetzungen dafür, die aktuellen und künftigen Herausforderungen meistern zu können, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit und den sozialen Auftrag des Unternehmens aus den Augen zu verlieren.

Nachfolgend stellen wir verschiedene, für die Unternehmensentwicklung relevante Themenfelder vor, in denen wir 2022 bedeutende Fortschritte erzielen konnten.

1.4.1. Unternehmensentwicklung

EDV-basiertes Orga-Handbuch und neue Software

Prozesse und Strukturen bilden das organisatorische Gerüst eines Unternehmens. Um die Arbeitsabläufe und damit unser Unternehmen intern zu stabilisieren, entwickelten wir Ende 2021 ein EDV-basiertes Organisationshandbuch: Routinetätigkeiten wurden optimiert und automatisiert, um Prozesse zu verschlanken. Unsere Mitarbeitenden erhielten klare Verantwortungen, was zu einer verbesserten Kunden- beziehungsweise Mieterbindung führte und die Potenziale unserer Mitarbeitenden besser nutzt. Außerdem haben wir die Prozessdokumentation standardisiert.

Mithilfe der Software Viflow, die wir seit November 2021 einsetzen, sind wir in der Lage, die im Organisationhandbuch neu geregelten internen Arbeitsabläufe zu visualisieren. Strukturen und Prozesse lassen sich auf diese Weise nachvollziehbar und detailliert dokumentieren und interaktiv bearbeiten. Gleichzeitig unterstützt uns die Software dabei, Verbesserungspotenziale aufzuspüren und Fehler zu vermeiden und damit die Effizienz und Wirtschaftlichkeit unserer Prozesse zu erhöhen. In diesem Zusammenhang wurden relevante Arbeitsabläufe auf die alltägliche Aktivitätenebene heruntergebrochen und revisionssicher dokumentiert.

Die dynamische Online-Darstellung ermöglicht die unkomplizierte und kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Arbeitsprozesse, die effiziente Einarbeitung neuer Mitarbeitenden und die problemlose Übernahme von Aufgaben im Falle von Vertretungen.

Compliance

Nicht nur die Einhaltung von Recht und Gesetz fällt unter den Begriff „Compliance“, sondern auch das Befolgen von unternehmensinternen Leitlinien und Regelungen. Compliance ist wichtig für die Glaubwürdigkeit eines Unternehmens, für seine Integrität und Redlichkeit.

Die Richtlinien, an denen sich die Geschäftsaktivitäten der SGH orientieren, werden intern gelebt. Gesetzliche Änderungen werden selbstverständlich durchgehend und konsequent berücksichtigt sowie Richtlinien intern angepasst.

Berichtswesen

Seit 2022 wenden wir in unserem Berichtswesen eine neue Software an, dies es uns erlaubt, unsere Geschäftsaktivitäten besser zu planen, zu analysieren, zu gestalten und zu überwachen. WowiControl ist eine Anwendung zur Darstellung von Gewinn- und Verlustrechnungen, von Bilanzen und Investitionen. Außerdem wenden wir WowiControl beim Finanzierungsmanagement an, beispielsweise zur Analyse von lang- und kurzfristigen Darlehen. Auf diese Weise haben wir einen Zehnjahresplan zur langfristigen internen Orientierung und Kontrolle entwickelt.

Einheitspreisabkommen (EPA)

Mit dem Einheitspreisabkommen ist es uns gelungen, die Kosten für Instandhaltung und Sanierung deutlich zu senken – bei gleichem Auftragsvolumen. Die Durchlaufzeiten bei der Sanierung von Leerwohnungen haben wir durch EPA außerdem nachweislich maßgeblich reduzieren können, wodurch sich die Wohnungen schneller wieder vermieten lassen.

Derzeit wenden wir EPA vor allem bei den Gewerken Heizung, Sanitär, Elektro, Fliesen, Maler- und Schreinerarbeiten an. Da die Leistungspositionen eines jeden Auftrags vordefiniert sind, profitiert die SGH von geringeren Verwaltungskosten.

Mitarbeitende

Bei der SGH sind 14 engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, deren unterschiedliche Kompetenzen wir dank der Umstrukturierung effektiver einsetzen können. Die SGH bildet darüber hinaus weiterhin regelmäßig junge Menschen für den eigenen Bedarf aus und sichert sich damit langfristig qualifiziertes Fachpersonal.

Uns ist es außerdem wichtig, dass wir unsere personellen Ressourcen stetig weiterentwickeln, da die fachliche Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Unternehmenserfolg der SGH entscheidend beiträgt. Deshalb bieten wir ihnen regelmäßige Weiterbildungen an sowie die Möglichkeit, neben dem Beruf ein Studium aufzunehmen.

Risikomanagement

Gemäß dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich ist die Geschäftsführung der SGH verpflichtet, ein Früherkennungssystem für mögliche Risiken einzurichten, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

Erhöhte Risiken im Unternehmen machen eine Insolvenz wahrscheinlicher und beeinträchtigen die Kreditwürdigkeit. Die Finanzierung durch Fremdkapital ist allerdings stets mit der Gefahr höherer Zinsen und damit höherer Fremdkapitalbelastung verbunden.

Unser Risikomanagement zielt deswegen darauf ab, die Liquidität der SGH nachhaltig zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. Unser Risikomanagement konzentriert sich vor allem auf die Überwachung von Risiken in folgenden Bereichen:

- Unternehmen allgemein
- Investitionen
- Finanzwirtschaft
- Instandhaltung und Modernisierung von Objekten
- Bewirtschaftung
- Personal
- Recht
- IT

Insgesamt bewerten wir 61 Risikoindikatoren im Abstand von drei Monaten, eines halben oder eines Jahres.

Fremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungen und Häusern im Auftrag Dritter wies in der Vergangenheit regelmäßig Defizite auf. Die Einstellung dieses Unternehmensbereiches ist deshalb ein folgerichtiger und betriebswirtschaftlich sinnvoller Schritt. Wie jedes Unternehmen unterliegt die SGH marktwirtschaftlichen Dynamiken. Sie hat ihre Entscheidung im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung nach Abwägung aller Argumente sorgfältig getroffen.

Unser vorrangiges Ziel ist die Stabilisierung sowie die personelle und finanzielle Konzentration auf das Kerngeschäft der SGH: guten und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Deshalb beschloss der Aufsichtsrat am 26. Januar 2022 in einer außerordentlichen Sitzung, den Fachbereich WEG und Fremdverwaltung mit insgesamt etwa tausend Wohneinheiten komplett einzustellen. Die Wohnungen im Besitz der Stadt Bad Oeynhausen verwalten wir weiterhin.

Noch im Februar begannen wir mit den entsprechenden Vorbereitungen. Vom 4. April bis zum 5. Mai 2022 luden wir zu 74 außerordentlichen Eigentümerversammlungen ein – das entspricht vier bis fünf Versammlungen am Tag (Montag bis Donnerstag).

Um diese Entscheidung umzusetzen, haben sich sämtliche unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beispiellos engagiert. Außerhalb ihrer regulären Arbeitszeit haben sie sich abends und am Wochenende mit der Abwicklung des Bereichs WEG und Fremdverwaltung befasst: Sie schrieben Abrechnungen, trugen Unterlagen objektweise zusammen, organisierten und führten Übergaben durch und stellten sich außerdem auch über die Vertragslaufzeit hinaus als Ansprechpartner bei Fragen und Anliegen der Eigentümer zur Verfügung. Außerdem haben wir den betroffenen Eigentümern Hilfe bei der Suche nach einem neuen Verwalter angeboten und sie unterstützt.

Unsere Bemühungen haben dazu geführt, dass das Geschäftsfeld „Fremdverwaltung“ reibungslos abgewickelt werden konnte.



Helene Heck

Die Assistentin von Prof. Dr. Alcaay Kamis ist seit 2020 bei der SGH beschäftigt, bis Anfang 2021 im Mahn- und Klagenwesen. Die gelernte Immobilienkauffrau hat ihre Ausbildung in einem kommunalen Wohnungsunternehmen absolviert, war danach im Maklergeschäft tätig und hat für verschiedene Wohnungsunternehmen gearbeitet. Die 34-Jährige hat festgestellt: Die Arbeit eines kommunalen Wohnungsunternehmens gefällt ihr am besten, besonders hier bei der SGH.

„Meine Arbeit ist keine typische Sekretariatsaufgabe. Von der Geschäftsführung wird mir viel Vertrauen entgegengebracht, sodass ich viele Einblicke in die Geschäftsprozesse erhalte, ein besseres Verständnis gewinne und dort mitarbeiten kann. Es fühlt sich nicht nach Arbeit an.“ Dies gebe ihr die Möglichkeit, „nicht nur beruflich, sondern auch persönlich tagtäglich zu wachsen.“

Bei der SGH schätzt Helene Heck vor allem das Arbeitsklima und die Arbeitskultur: „Bei der SGH gibt es Wertschätzung, Weiterbildung, Unterstützung. Wir helfen uns ganz selbstverständlich untereinander, arbeiten alle fachbereichsübergreifend zusammen an Projekten.“ Geschäftsführer Prof. Dr. Kamis sei es wichtig, dass seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Themen selbst erarbeiten und dass das Team sich wohlfühlt, denn nur zufriedene Mitarbeiter würden gute Arbeit leisten.

Die gesellschaftlichen und regulatorischen Anforderungen, denen die SGH ebenso wie die gesamte Branche gegenübersteht, sieht Helene Heck als Herausforderung, die aber durchaus zu bewältigen sei: „Es ist definitiv viel Arbeit. Aber auch das bekommen wir zusammen hin, da bin ich mir sehr sicher.“



Kai Depenbrock

Der 53-Jährige absolvierte 1989 bei der SGH seine Ausbildung zum „Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“, was heute dem „Immobilienkaufmann“ entspricht. Seitdem ist er der SGH treu geblieben. Kai Depenbrock verantwortet bei der SGH zusammen mit seiner Kollegin Petra Lange das Finanz- und Rechnungswesen.

Der 53-Jährige hat unter Geschäftsführer Prof. Dr. Alcaj Kamis formell Handlungsvollmacht erhalten und damit sein Aufgabengebiet erweitern können. Zum Beispiel hat er sich zum Ausbilder fortgebildet und entscheidet bei Personalfragen mit. „Ich schätze vor allem an meiner Arbeit, dass ich durch die neue Vielfalt an Themen die Umstrukturierung unseres Unternehmens verantwortungsvoll begleiten und die Zukunft der SGH mitgestalten kann. Dann macht die Arbeit gleich mehr Spaß.“ Seit Februar 2023 ist Kai Depenbrock Prokurist der SGH: Auf persönlichen Wunsch von Dr. Kamis hatte ihm der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21. Februar 2023 Prokura erteilt.

Die aktuell größte Herausforderung für die SGH sieht Kai Depenbrock in der zukunftsgerechten Anpassung der Wohnungen und Gebäude sowohl nach den Anforderungen des Marktes als auch nach ökologischen Anforderungen – und zwar so, dass sich „diese Anpassung noch wirtschaftlich abbilden lässt.“

Der Umgang im Team sei kollegial und menschlich. „Jeder von uns trägt jetzt mehr Verantwortung, und wir sind alle sehr motiviert. Wir begegnen uns alle auf Augenhöhe, auch der Chef.“



Petra Lange

Seit ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau (damals nannte sich das noch: „Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“) bei der SGH 1980 gehört Petra Lange zum Team. Die 59-Jährige arbeitet zusammen mit ihrem Kollegen Kai Depenbrock im Finanz- und Rechnungswesen.

Davor war Petra Lange dreizehn Jahre lang in dem Fachbereich Vermietung und Mahnwesen tätig gewesen. „Mir liegt der Umgang mit Zahlen. Deshalb bin ich ganz glücklich, wieder in der Buchhaltung zu arbeiten.“ Den Jahresabschluss für den Geschäftsbericht 2022 hat das Team Finanzierungs- und Rechnungswesen gerade fertiggestellt. Eine spannende Aufgabe für sie: „Es ist interessant, die Zusammenhänge zu sehen: Wenn hier an einer Schraube gedreht wird – wie wirkt sich das insgesamt auf das Unternehmen aus und welche Perspektive hat die SGH?“

Der Prozess der Umstrukturierung bringt auch für Petra Lange Veränderungen mit sich: „Unsere Mitarbeit ist gefragt. Das ist ja auch viel interessanter, als einfach nur seine Arbeit zu erledigen. Neu ist zum Beispiel auch, dass die Arbeitsabläufe durch ein Orga-Handbuch strukturiert sind.“

Warum ist die SGH wichtig in ihren Augen? „Als kommunales Wohnungsunternehmen lassen wir nicht allein den freien Markt entscheiden, sondern berücksichtigen vor allem soziale Aspekte. Die Zahl der Sozialwohnungen ist ja rückläufig, deshalb ist es gut, dass es die SGH gibt.“



Bürohund Lotta – eine Mitarbeiterin mit besonders geschätzten Kompetenzen

Unsere vierbeinige Mitarbeiterin kann weder wohnungswirtschaftliche Referenzen noch eine entsprechende Ausbildung vorweisen. Dafür hat Lotta andere Vorzüge, die sie für die SGH qualifizieren.

Mehr Entspannung: Ein Hund im Büro senkt nachweislich den Stresslevel, denn das Streicheln des Tieres bewirkt, dass sich das Stresshormon Cortisol abbaut. Das Risiko für stressbedingte Erkrankungen wie Kopfschmerzen, Bluthochdruck oder Burnout wird ebenso reduziert wie die Zahl der Krankentage.

Mehr gute Laune: Die Anwesenheit eines Hundes sorgt für Entspannung, eine freundlichere Arbeitsatmosphäre und steigert die Motivation.

Mehr Gemeinschaft: Der vierbeinige Kollege sorgt für gute Laune und gemeinsamen Gesprächsstoff, was wiederum den Zusammenhalt im Team stärkt.

Mehr Bewegung: Herrchen oder Frauchen und einige ihrer Kollegen nutzen die Pausen zum Gassigehen an der frischen Luft. Das ist nicht nur gut für die Gesundheit, sondern auch für die Kreativität.

Und nicht zu vergessen: Ein hundefreundlicher Arbeitgeber besitzt ein besseres, moderneres und attraktiveres Image.

Jessica Hochweis

Dauer der Ausbildung

Seit dem 1. August 2021 ist die 21-Jährige bei der SGH als Auszubildende beschäftigt. Ende der Ausbildung: voraussichtlich Juni 2024

Darum SGH

„Ich wollte auf keinen Fall einen Bürojob, bei dem ich stundenlang nur am Schreibtisch sitze. Es sollte eine Kombination sein aus Wirtschaft, juristischen Aspekten und dem Austausch mit Menschen. Die Anzeige der SGH fand ich echt ansprechend. Meine Entscheidung bereue ich bis heute überhaupt nicht.“

Vorteil SGH-Ausbildung

„Ich bin ein sehr offener Mensch, der gerne alles kennenlernen möchte. Bisher gibt es hier nichts, was mir nicht gefällt. Was ich als Azubi toll finde: Die SGH bietet mir hier eine super Möglichkeit, eigene Ideen einzubringen und selbstständig zu arbeiten. Das ist für das Arbeitsleben sehr wichtig. Ich weiß von anderen Azubis, dass sie diese Möglichkeit nicht haben.“

Alltag und Aufgaben

„In den kommenden Monaten lerne ich die Technik und die Vermietung so richtig kennen. Darauf freue ich mich besonders, weil ich in der Vermietung viele Besichtigungstermine wahrnehmen werde. Das wird dann sehr abwechslungsreich.“

Kein Tag ist hier wie der andere, man weiß morgens nie, was einen erwartet. Man hat jeden Tag mit ganz unterschiedlichen Menschen und ihren unterschiedlichen Anliegen zu tun. Ich freue mich auch, wenn die Kollegen spontan mit einer coolen Aufgabe zu mir kommen, zum Beispiel, wenn ich eine Excel-Tabelle erstellen soll – inzwischen habe ich mich mit Excel super angefreundet.“

Kollegen

„Was ich wirklich sehr schätze an meinen Kollegen, ist, dass sie immer ein offenes Ohr für mich haben. Ich brauche keine Bedenken zu haben, etwas zu fragen oder um Unterstützung zu bitten. Es herrscht eine angenehme Atmosphäre, für mich sind die Kollegen schon wie eine kleine Familie geworden. Ich freue mich auf jeden einzelnen Tag.“

Theorie & Praxis

„Mir gefällt vor allem, dass ich das Gelernte aus der Berufsschule hier gut bei der SGH anwenden kann. Es ist einfach cool, Theorie und Praxis so zu verbinden, dass ich dem Kunden eine gute Antwort geben kann. Umgekehrt hat mich die SGH auf das, was ich in der Berufsschule lerne, schon sehr gut vorbereitet. Zum Beispiel, wie man Mietergespräche führt.“



Was ihr am Herzen liegt

„Mir persönlich ist es wichtig, dass sich auch Menschen mit ausländischen Wurzeln bei der SGH wohlfühlen. Sie freuen sich, wenn sie merken, dass man sie versteht. Dann fühlen sie sich gleich sicher und aufgenommen.“ (Redak. Anmerkung: Jessica Hochweis spricht englisch, französisch, spanisch und russisch.)

Freizeit

„Ich gehe nach der Arbeit ins Fitnessstudio und spiele Klavier, wenn ich Lust und Zeit habe. Sonst lasse ich den Abend gerne mit einem Film ausklingen, den ich zusammen mit meinem Freund schaue, oder verbringe Zeit mit meiner Familie.“

Drei Wünsche

„Ich wünsche mir mehr Frieden für die Welt und eine größere Bereitschaft von den Menschen, andere zu akzeptieren. Und außerdem wünsche ich jedem Menschen den Mut, sich seine Träume zu erfüllen.“



1.4.2. Neubau

Memeler Straße 12

Nach gut 20-jähriger Pause hat die SGH mit dem Gebäude Memeler Straße 12 wieder einen Neubau errichtet. Das ursprüngliche Gebäude musste 2019 nach einem Brand abgerissen werden.

Das bestandersetzende, dreigeschossige Mehrfamilienhaus umfasst neun Mietwohnungen – das sind vier mehr als zuvor. Auch die Gesamtwohnfläche ist gestiegen, auf 572 Quadratmeter. Alle Wohnungen sind barrierefrei und über einen Aufzug zu erreichen. Der energieeffiziente Neubau erfüllt alle Anforderung des KfW-55-Standards. Insgesamt hat die SGH 1,5 Millionen Euro investiert.

Im Juni 2020 wurde mit dem Bau begonnen. Trotz der explodierenden Baukosten ist es der SGH gelungen, das Budget einzuhalten und die Mietwohnungen für bezahlbare neun Euro nettokalt anzubieten. Am 1. August 2022 wurde die erste Wohnung bezogen, am 1. Oktober waren alle neun Wohnungen binnen kürzester Zeit voll vermietet.



BER DER ZUKUNFT

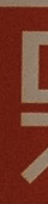


utsches
ovationsi
Nachhaltig
Digitalis



tsche
novation
für Nachha
und Digitali

● Deut
● Inno
● für N
● und D



1.4.3. Mieterservice

Digitale Mieterakten

Bei der Digitalisierung innerhalb der Bereiche Vermietung und Kundenbetreuung sind wir im vergangenen Geschäftsjahr ebenfalls einen großen Schritt vorangekommen. Aufgrund der Digitalisierung der bestehenden Mieterakten sind wir in der Lage, unseren Kundenservice zu verbessern, weil wir Auskünfte schneller und einfacher erteilen können, auch außerhalb des Büros. Dadurch, dass wir die Mieterakten durch unsere Mitarbeitenden digitalisieren ließen, konnten wir außerdem externe Aufwendungen einsparen.

Digitale Mieterakten besitzen zusätzlich folgende Vorteile:

- Reduzierung von Personalkosten
- Reduzierung von Recherche- und damit von Durchlaufzeiten
- Reduzierung der Prozess- und Kommunikationskosten
- Transparenz von Verwaltungs- und Vermietungsprozessen
- schnelle Weiterleitung von Unterlagen
- problemloser Zugang zur Korrespondenz und zu allen Unterlagen rund um das Mietverhältnis für jeden Mitarbeiter, nicht nur für den regulären Ansprechpartner
- Bearbeitung und Verwaltung der Mieterakten auch während des mobilen Arbeitens möglich
- Einsparung von Papier

Von Januar bis April 2022 haben drei Mitarbeitende freiwillig etwa tausend Mieterakten neben der regulären Arbeitszeit digitalisiert und archiviert. Künftig werden alle Mieterakten bei der SGH digital geführt.

Aktivitätenmanagement

Unsere Mieteranliegen haben wir über das Aktivitätenmanagement systematisch erfasst und dokumentiert. Auf diese Weise gelingt es uns noch besser, die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter zu bearbeiten und die betreffenden Vorgänge nachzuverfolgen mit dem Ziel, die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen. Persönliche Ansprechpartner, die mit den Anliegen und der persönlichen Situation des jeweiligen Mieters vertraut sind, ermöglichen eine schnelle und effektive Vorgehensweise. Dies wiederum stärkt die Kundenbindung.

Dennoch ist die Kommunikation so transparent angelegt, dass jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin über die einzelnen Vorgänge Auskunft geben und sie bearbeiten kann. Auf diese Weise ist die Kontinuität der Kundenkommunikation auch bei Abwesenheit des persönlichen Ansprechpartners gewährleistet.

Mieterkommunikation

Darüber hinaus haben wir 2022 weitere Instrumente der Mieterkommunikation genutzt. Es ging dabei vor allem um Informationen zur Energiekrise als Folge des Krieges in der Ukraine. Wir klärten unsere Mieterinnen und Mieter darüber auf, dass es in diesem Zusammenhang zu erhöhten Nachzahlungen bei den Betriebskosten kommen kann. Deshalb empfahlen wir, entweder die Vorauszahlungen freiwillig anzupassen oder frühzeitig Rücklagen zu bilden. Mieterinnen und Mietern, die finanzielle Engpässe befürchten, machten wir auf die staatlichen finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten wie zum Beispiel das Wohngeld aufmerksam.

Flankiert wurde unsere Informationsoffensive durch Pressemitteilungen, die in den lokalen Zeitungen veröffentlicht wurden, um auch eine breite Öffentlichkeit über die Auswirkungen der Ukraine-Kriegs auf Wohnungsunternehmen wie die SGH zu informieren.

1.4.4. Verkehrssicherung

Als Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer sind wir gesetzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass von unseren Immobilien keine Gefahr ausgeht. Zu diesen Pflichten gehören zum Beispiel die Sicherung des Daches und der Hausfassade, das Befreien von Wegen von Schnee oder die Beleuchtung und Sicherung von Treppen.

Um unserer Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und um die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten, führen wir einmal im Jahr eine Begehung unseres Bestandes durch. Im Jahr 2022 fand sie im November statt. Bereits 2021 hatten wir alle verkehrssicherheitsrelevanten Mängel erfasst und behoben.

1.4.5. Klimaschutz

1. PORTFOLIOANALYSEN

- Portfolioüberblick und -bewertung: Energieverbräuche, Energieeffizienz, CO₂-Emissionen und Bilanzierung, Benchmarking, relevante Gebäudecluster / -gruppen, Handlungsbedarfe, Chancen und Risiken
- Erarbeitung und Bewertung von Basisstrategien und Maßnahmen zur Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestandes
- (erste faktenbasierte) finanzielle Bewertung der Portfoliodekarbonisierung

2. KLIMAROADMAP

- Erarbeitung der bestgeeigneten Dekarbonisierungsstrategie
- „Wirkungsoptimaler“ Maßnahmenmix der Dekarbonisierungsstrategie für relevante Gebäudecluster / -gruppen auf Portfolioebene (Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit)
- Finanzielle Planung und Optimierung
- Umsetzungs- und gebäudekonkreter Maßnahmen- und Investitionsplan bis 2030 je Gewerk

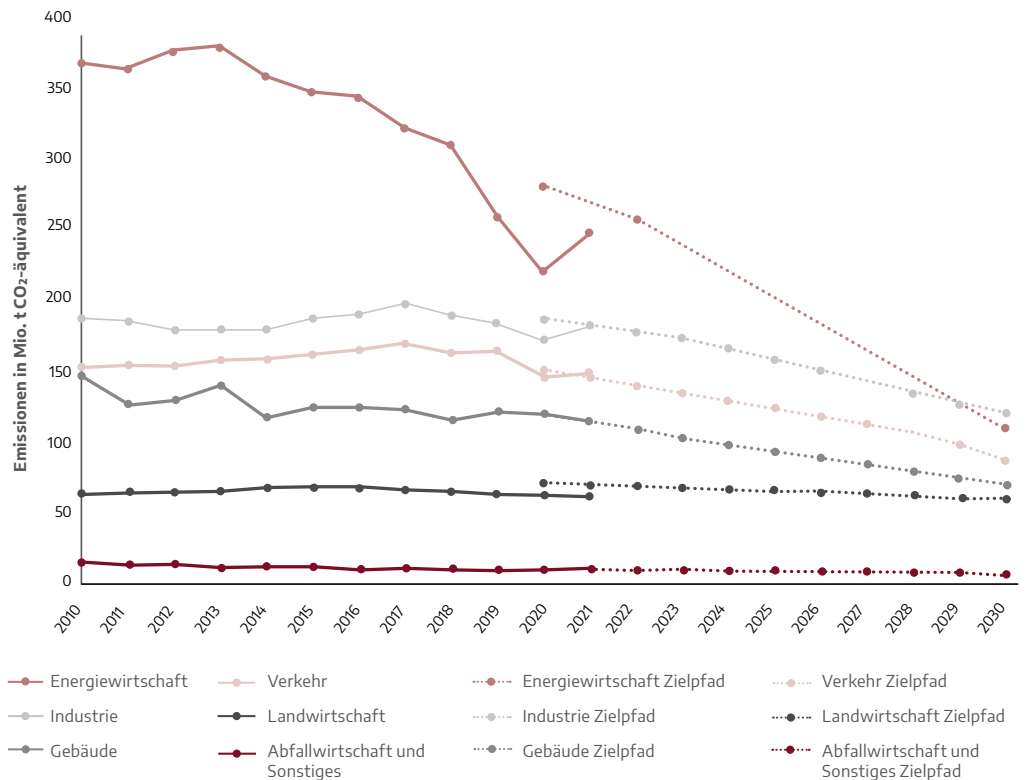
3. UMSETZUNG

- Erarbeitung von „Quick wins“
- Priorisierung der besonders dringlichen Maßnahmen und Sanierungen
- Quartierslösung

Der Klimapfad der SGH: in drei Schritten zum wirtschaftlichen Klimaschutz (zweites Halbjahr 2022)

Angesichts der sich verschärfenden Klimakrise hat die Bundesregierung auch mit Blick auf den Green Deal der EU 2019 auf nationaler Ebene das Klimaschutzprogramm 2030 verabschiedet und 2021 verschärft. Das geänderte Klimaschutzgesetz sieht vor, dass Deutschland mindestens 65 Prozent weniger Treibhausgas ausstößt als 1990. Ursprünglich waren es nur 55 Prozent. Die Einsparung umfasst die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr und Landwirtschaft. Bis 2045 soll Treibhausgasneutralität erreicht werden.

Entwicklung und Zielerreichung der Treibhausemissionen in Deutschland



Quelle: Umweltbundesamt 13.03.2022

Neben dem Verkehrs- ist auch der Gebäudesektor bisher hinter den Zielen des Klimaschutzgesetzes zurückgeblieben. Die Verringerung der Emissionen im Gebäudesektor ist von zentraler Bedeutung, da der Betrieb von Gebäuden etwa 30 Prozent des gesamten CO₂-Ausstoßes in Deutschland beträgt. Als Wohnungsunternehmen ist sich die SGH ihrer Verantwortung bewusst, ihren Teil zur Reduzierung der Treibhausgase beizutragen. Wir stehen vor der Herausforderung, den CO₂-Ausstoß in 150 Gebäuden (mithin 286 Hauseinheiten) mit gut 1.200 Wohnungen und einer beheizten Fläche von knapp 73.400 Quadratmetern zu verringern. Um die Dekarbonisierung unseres Bestandes voranzutreiben, haben wir mit unserem Klimapfad bereits erste Schritte unternommen.

Trotz aller Bemühungen können Wohnungsunternehmen wie die SGH die Klimaneutralität allerdings nicht allein organisieren. Die Dekarbonisierung unseres Bestandes kann nur gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern erfolgreich sein, denn ihr Verbrauchsverhalten ist einer der größten Einflussfaktoren bei der Erreichung der Klimaziele: Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner nicht bereit sind, Energie zu sparen, verfehlt auch ein energetisch optimiertes Gebäude seine Wirkung (Stichwort: Rebound-Effekt). Unsere Aufgabe als Vermieterin besteht deshalb auch darin, unsere Mieterinnen und Mieter für den Klimaschutz noch mehr zu sensibilisieren.

1.4.6. Sonderthemen

Zensus 2022

Die EU verpflichtet ihre Mitgliedsstaaten dazu, alle zehn Jahre Daten zur Bevölkerungszahl, zur Demografie sowie zur Wohn- und Wohnungssituation zu erheben.

Die SGH hat alle erforderlichen Daten für ihren Bestand, für die Fremdverwaltung sowie für den Bestand der Stadt Bad Oeynhausen für jeden einzelnen Eigentümer und Mieter übermittelt.

Grundsteuer

Um den gesetzlichen Anforderungen der neuen Grundsteuer nachzukommen, haben wir die entsprechenden Daten für den Bestand der SGH sowie den Bestand der Stadt Bad Oeynhausen fristgerecht bis zum 31. Januar 2023 an das Finanzamt übermittelt. Dafür haben wir ein zusätzliches, vom VdW empfohlenes EDV-System eingesetzt. Da die Gebäudeunterlagen noch nicht digitalisiert worden sind, mussten sie manuell gesichtet und ausgewertet werden. Um die neue Grundsteuererklärung zu verfassen, wurden mehrere Mitarbeitende in Seminaren entsprechend geschult.

1. RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.1. Wichtige gesetzliche und regulatorische Anforderungen auf EU- und Bundesebene

Green Deal und Taxonomie der EU

Mit dem Green Deal hat die EU 2019 ein ehrgeiziges Programm vorgelegt, mit dem Europa bis 2050 klimaneutral wirtschaften soll. Bereits 2030 sollen die klimaschädlichen Treibhausgase um 55 Prozent verringert werden. Der Green Deal hat die komplette ökologische Transformation der EU-Volkswirtschaften zum Ziel: die Strom- und Wärmeerzeugung, die Industrie, den Verkehrssektor sowie die Bau- und Landwirtschaft. Um auch privatwirtschaftliche Investitionen von Unternehmen und Finanzmarktakteuren in nachhaltige „grüne“ Produkte, Technologien und Geldanlagen zu fördern, hat die EU mit der **Taxonomieverordnung** ein Regelwerk verabschiedet, das ökologisch nachhaltiges Wirtschaften allgemeingültig definiert. Die EU will auf diese Weise Rechtssicherheit und Wettbewerbsgleichheit schaffen. Die Taxonomie umfasst sechs Umweltziele, für zwei davon ist die Verordnung am 1. Januar 2022 bereits in Kraft getreten: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Begleitend dazu hat die EU 2022 wichtige Klimaschutzgesetze verschärft: Der Entwurf für eine **geänderte Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED III)** sieht vor, dass bis zum Jahr 2030 der Anteil erneuerbarer Energien europaweit auf mindestens 40 Prozent steigen soll. Derzeit sind es mindestens 32 Prozent. Der Gebäudesektor soll seinen Energiebedarf zu 49 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen decken.

Das Prinzip „Energieeffizienz an erster Stelle“ („efficiency first“) erhält innerhalb des Green Deals eine strategisch immer größere Bedeutung. Insbesondere wegen der Energieknappheit in Europa aufgrund des russischen Angriffskrieges in der Ukraine diskutiert die EU seit 2022 ebenfalls **eine Verschärfung der Energieeffizienz-Richtlinie (EED)**. Während das Europäische Parlament das Ziel bis 2030 auf 14,5 Prozent und die Europäische Kommission immerhin noch auf dreizehn Prozent erhöhen möchte, besteht der Europäische Rat auf den neun Prozent, die ursprünglich 2021 beschlossen worden waren. Eine endgültige Entscheidung wird 2023 erwartet. Auch über die jährliche Energieeinsparverpflichtung der EU-Länder von 2024 an ist bisher noch nicht endgültig entschieden. Das europäische Parlament fordert zwei Prozent, die Kommission 1,5 Prozent, der Ministerrat eine stufenweise Anhebung mit geringeren Zielen.

Für den Gebäudesektor, der europaweit für 40 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich ist, schlug die Kommission bereits 2021 im Rahmen **der überarbeiteten EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)** weitere Maßnahmen für die Klimaneutralität vor. So soll eine Bewertungsskala für öffentliche, kommerzielle sowie private Gebäude eingeführt werden, um damit die Renovierungsquote zu erhöhen. Zunächst sollen nach dem Kommissionsvorschlag Mindestnormen für 15 Prozent der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz gelten (Klasse G), Null-Emissionsgebäude erhielten danach die Klasse A. Jedem EU-Mitgliedsstaat bliebe es demnach überlassen, eigene Parameter zu ergänzen.

Deutschland: Energieeffizienz von Gebäuden

Auf bundesdeutscher Ebene konkretisiert das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** von 2020 die europäischen Vorgaben aus EED und EPBD. Die am 8. Juli 2022 beschlossene Novelle verschärft unter anderem die primärenergetischen Vorgaben für Neubauten auf das Niveau Effizienzhauses-55 und legt damit den Fokus auf die Wärmeversorgung eines Gebäudes. Die ursprünglich vorgesehenen Erhöhungen der Dämmwerte wurden vollständig gestrichen. Die Novelle trat am 1. Januar 2023 in Kraft.

Hydraulischer Abgleich

Ein weiterer Baustein für eine höhere Energieeinsparung bei Gebäuden ist der hydraulische Abgleich auf der Grundlage der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (**EnSimiMaV**) vom 1. Oktober 2022. Der hydraulische Abgleich ist für Immobilienbesitzer zunächst zwei Jahre lang verpflichtend und betrifft alle Gebäude mit einer Gaszentralheizung. Bis zum 30. September 2023 muss der hydraulische Abgleich vorgenommen worden sein. Dabei wird das Heizwasser in jedem einzelnen Heizkörper reguliert, um die Wärme in den Räumen gleichmäßig zu verteilen. Der Energieverbrauch lässt sich dadurch um bis zu 15 Prozent senken. Die Kosten – je nach Größe des Gebäudes – betragen schätzungsweise bis zu 1.000 Euro pro Wohnung. Sie sind Bestandteil der Instandhaltung und dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden. Dies ist auch für die SGH eine zusätzliche finanzielle Belastung.

Staatliche Förderung

Ein wichtiger finanzieller Rahmenparameter zur Erreichung der Klimaziele ist die **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**. Am 24. Januar 2022 stoppte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz allerdings die meisten Förderprogramme vollkommen überraschend und begründete dies mit einer regelrechten „Antragsflut“. Das wenige Monate später reformierte BEG enttäuscht: Es sieht weniger Förderung vor, wenn es auch den Kreis der Förderberechtigten erweitert. So gelten seit dem 28. Juli 2022 neue Förderbedingungen bei der kompletten Effizienzhaus-Sanierung, seit dem 15. August 2022 auch bei Einzelmaßnahmen der Sanierung, um den Klimaschutzeffekt zu erhöhen und die Abhängigkeit von russischem Öl und Gas weiter zu verringern. Folgende Änderungen traten mit der BEG-Reform in Kraft:

- Die Fördersätze sind maßnahmenübergreifend um fünf bis zehn Prozent gesunken.
- Neubaumaßnahmen (außer KfW40 einfache Variante) wurden gestrichen.
- Bewilligt wurde nur noch die Förderung von Gebäuden der Effizienzstufe 40
Nachhaltigkeit mit Qualitätssiegel
„Nachhaltiges Gebäude“ (bis Ende 2022).
- Es gibt keine Kredite mehr für Einzelmaßnahmen.
- Die Zuschüsse für Sanierungen entfallen.
- Auch die Förderung für Gasheizungen entfällt.
- Neu ist der Austauschbonus für Gasheizungen.
- Vom 1. März 2023 an gelten neue Förderrichtlinien, die einen erleichterten Zugang zur BEG, erhöhte Förderboni, technische Anpassungen und erhöhte Effizienzanforderungen beinhalten.

Die Wohnungswirtschaft kritisiert die Änderungen der Förderung als ungenügend, die Ansprüche sind außerdem zu hoch. Das „BEG-Förderfiasco“ der Bundesregierung führt darüber hinaus zu Unsicherheit bei den gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen. Dies zeigt eine vom GdW Ende 2022 in Auftrag gegebene Studie, wonach fast zwei Drittel der Unternehmen die „nicht verlässliche und unzureichende“ Förderpolitik der Bundesregierung als Grund für die Stornierung ihrer Neubauprojekte nennen.

Nachhaltiges Bauen

Der bewusste Umgang mit Energie ist nur ein Teilaspekt von Nachhaltigkeit. Der Begriff besitzt nicht nur eine ökologische, sondern auch eine soziokulturelle und eine ökonomische Dimension, die gleichberechtigt nebeneinanderstehen.

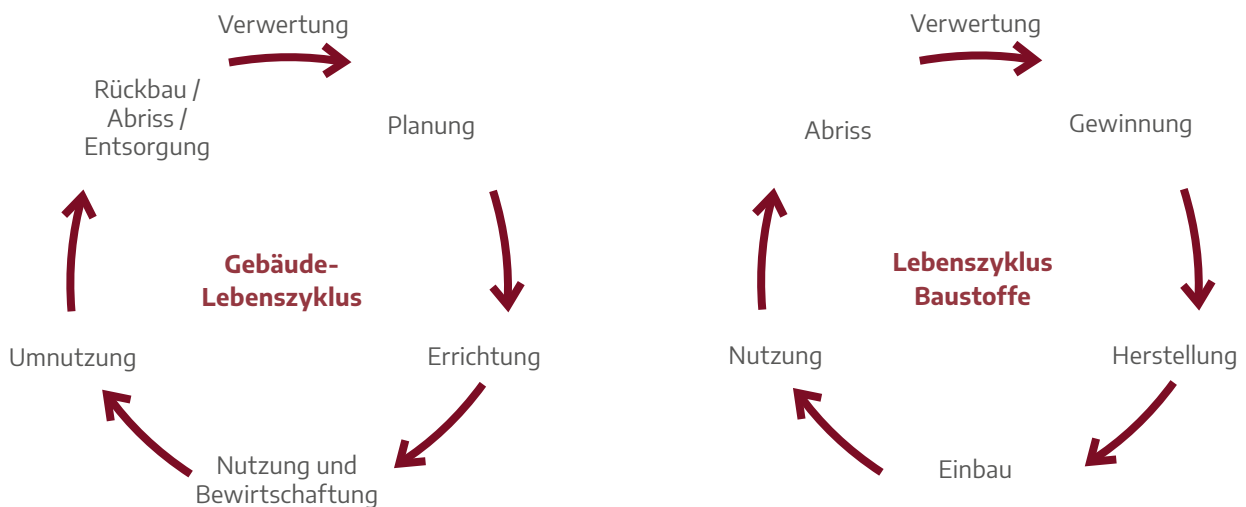
Dementsprechend bedeutet nachhaltiges Bauen, Gebäude ressourcen- und umweltschonend, wirtschaftlich sinnvoll sowie an den sozialen und kulturellen Bedürfnissen seiner Bewohner orientiert zu errichten.

Das **Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)** des Bundesbauministeriums betrachtet anhand eines Leitfadens ein Gebäude während seines gesamten Lebenszyklus unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit: von der Planung, Umsetzung und Nutzung einschließlich Instandhaltung und Modernisierung bis zum Rückbau einschließlich Verwertung und Entsorgung (integrale Planung). Ziel ist die ganzheitliche Optimierung der Immobilie sowie ihrer Außenanlagen. Das BNB analysiert, bewertet und dokumentiert nicht nur die tatsächliche Gebäudequalität, sondern sichert und kontrolliert auch die Qualität des Bauvorhabens während der Planung und Umsetzung.

Das Bundesbauministerium ist in seinem Zuständigkeitsbereich verantwortlich für die Kontrolle der Einhaltung der Kriterien aus dem Leitfaden, des BNB sowie für eine entsprechende Zertifizierung. Der Leitfaden und das BNB können allerdings auch kostenlos von der Privatwirtschaft für Zielvorgaben verwendet werden.

SCHUTZGÜTER	Nachhaltigkeit allgemein	ÖKOLOGIE	ÖKONOMIE	SOZIOKULTURELLES
	Nachhaltiges Bauen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ natürliche Ressourcen ▪ natürliche Umwelt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapital/Werte ▪ ökonomische Leistungsfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ menschliche Gesundheit ▪ soziale und kulturelle Werte
SCHUTZZIELE	Nachhaltigkeit allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz der natürlichen Ressourcen/ sparsamer und schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen ▪ Effizienzsteigerung ▪ Reduktion von Schadstoffbelastungen / Umwelteinwirkungen ▪ Schutz der Erdatmosphäre, des Bodens, des Grundwassers und der Gewässer ▪ Förderung einer umweltverträglichen Produktion 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebenszykluskosten senken ▪ Verringerung des Subventionsaufwandes ▪ Schulden verringern ▪ Förderung einer verantwortungsbewussten Unternehmerschaft ▪ Schaffung nachhaltiger Konsumgewohnheiten ▪ Schaffung dynamischer und kooperativer internationaler wirtschaftlicher Rahmenbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz und Förderung der menschlichen Gesundheit ▪ sozialen Zusammenhalt und Solidarität stärken ▪ kulturelle Werte erhalten ▪ Chancengleichheit ▪ Sicherung von Erwerbsfähigkeit und Arbeitsplätzen ▪ Armutsbekämpfung ▪ Bildung / Ausbildung ▪ Gleichberechtigung ▪ Integration ▪ Sicherheit / lebenswertes Umfeld
	Nachhaltiges Bauen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz der natürlichen Ressourcen ▪ Schutz des Ökosystems 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Lebenszykluskosten ▪ Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ▪ Erhalt von Kapital / Wert 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewahrung von Gesundheit, Sicherheit und Behaglichkeit ▪ Gewährleistung von Funktionalität ▪ Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität

Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Dargestellt sind allgemeine und bauspezifische Schutzgüter und -ziele.
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)



Nachhaltiges Bauen betrachtet den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden. Dazu gehören auch Gewinnung, Verarbeitung, Verwendung und Entsorgung von Baustoffen. Quelle: Öko-Zentrum NRW

Worin liegt der Unterschied zwischen CSR und ESG?

„While CSR aims to make a business **accountable**, ESG criteria make such business' efforts **measurable**.“

Quelle: [lexology.com](https://www.lexology.com)

Die Begriffe werden oft synonym verwendet, doch es gibt Unterschiede:

Corporate Social Responsibility (CSR): Die CSR-Berichterstattung informiert darüber, welche ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte für das Unternehmen relevant sind und für welche es Verantwortung trägt („Doing good“ beziehungsweise „Avoid Bad“). Es ist eine quantitative Herangehensweise und entspricht in etwa einem selbstverpflichtendem Unternehmensleitbild.

Environment, Social & Government (ESG): ESG hat sich aus CSR entwickelt. ESG-Nachhaltigkeitsberichte geben Einblicke in die messbaren ökologischen, sozialen und ökonomischen Chancen und Risiken, die mit der Unternehmensführung und der Geschäftsaktivität einhergehen. Die nicht-finanziellen Kennzahlen dienen auch dazu, die Entwicklung des Unternehmens im Bereich Nachhaltigkeit zu dokumentieren. ESG ist somit eine quantitative Herangehensweise.

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Große kapitalmarktorientierte Unternehmen in Europa sind seit dem Geschäftsjahr 2017 zu einer jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung zu nichtfinanziellen Themen verpflichtet (**CSR-Berichterstattung: Corporate Social Responsibility**). Im Nachhaltigkeitsbericht informiert das Unternehmen darüber, wie es seiner Verantwortung in den Bereichen Umwelt, Arbeitnehmer- und Sozialbelange, bei der Achtung der Menschenrechte sowie bei der Bekämpfung von Korruption und Bestechung nachkommt. Im November 2022 beschloss die EU mit der **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** die Vertiefung und Erweiterung der Berichtspflicht auf folgende Unternehmen:

- am 1. Januar 2024 für Unternehmen, die bereits der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen unterliegen;
- am 1. Januar 2025 für große Unternehmen, die derzeit nicht der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen unterliegen;
- am 1. Januar 2026 für börsennotierte KMU sowie für kleine und nicht komplexe Kreditinstitute und firmeneigene Versicherungsunternehmen.

Die Wohnungsunternehmen in Deutschland stehen vor der Aufgabe, die zahlreichen Gesetze und Regelungen zur Nachhaltigkeit mit ihrer Aufgabe in Einklang zu bringen, guten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – noch dazu unter schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen.

Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Die Zielvorgaben der Politik sind klar und machen diese ohnehin schon anspruchsvolle Aufgabe zur sprichwörtlichen Quadratur des Kreises: Das am 27. April 2022 ins Leben gerufene bundesweite „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ strebt pro Jahr den Bau von 400.000 neuer Wohnungen an, 100.000 davon sollen öffentlich gefördert werden. Schon die Vor-Vor-Regierung war 2014 mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ an ihren eigenen Ansprüchen gescheitert.

Das Bündnis legt den Schwerpunkt auf den Neubau. So stehen 14,5 Milliarden Euro staatliche Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Ein weiteres Ziel besteht darin, bis 2030 mindestens die Hälfte des Gebäudebestandes energetisch zu sanieren. Bei allen Maßnahmen sollen die geopolitischen Konflikte und ihre Auswirkungen wie Materialengpässe, hohe Bau- und Energiekosten berücksichtigt werden.

Fünf Themenfelder möchten die Bündnis-Akteure gemeinsam bearbeiten:

- klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau, zum Beispiel serielle und modulare Bauweise
- Begrenzung von Baukosten
- nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung
- Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung
- öffentliche Förderung und investive Impulse

Obwohl es nach Ansicht von GdW und ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) zunehmend unrealistisch ist, das Ziel von jährlich 400.000 neuer Wohnungen in 2023 und auch in 2024 zu erreichen, hielt die Bundesregierung noch Ende 2022 daran fest.

1.2. Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

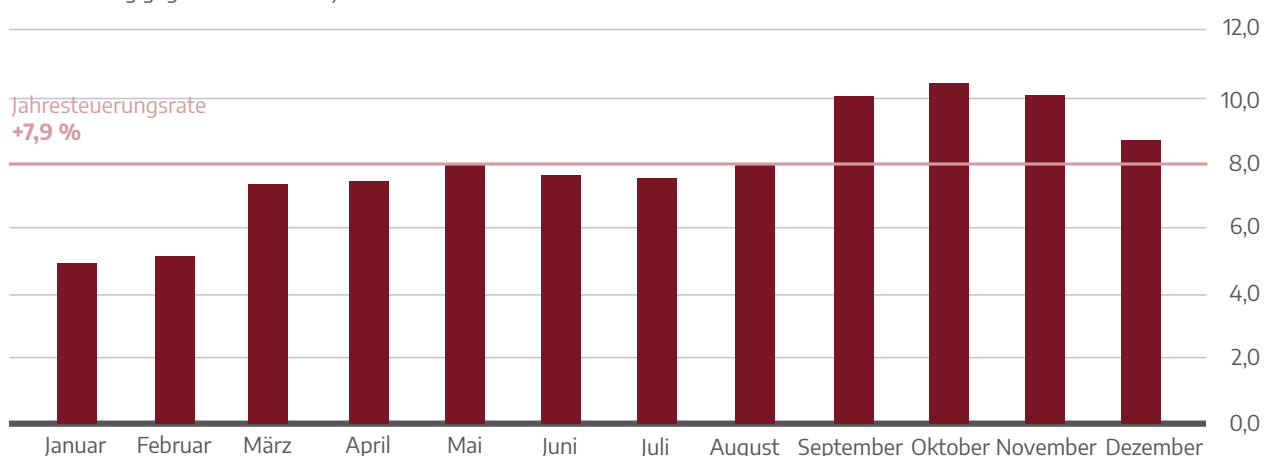
Extreme Inflation durch Energiekrise

Im Jahr 2022 ist die Inflation in Deutschland auf den historisch höchsten Wert von 7,9 Prozent gestiegen, vor allem getrieben durch hohe Energie- und Lebensmittelpreise infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine. Gegen Ende des Jahres sank die Inflation leicht, Ökonomen rechnen aber für 2023 mit einer Stabilisierung auf hohem Niveau.

Auch Material- und Lieferengpässe treiben Baukosten

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2022

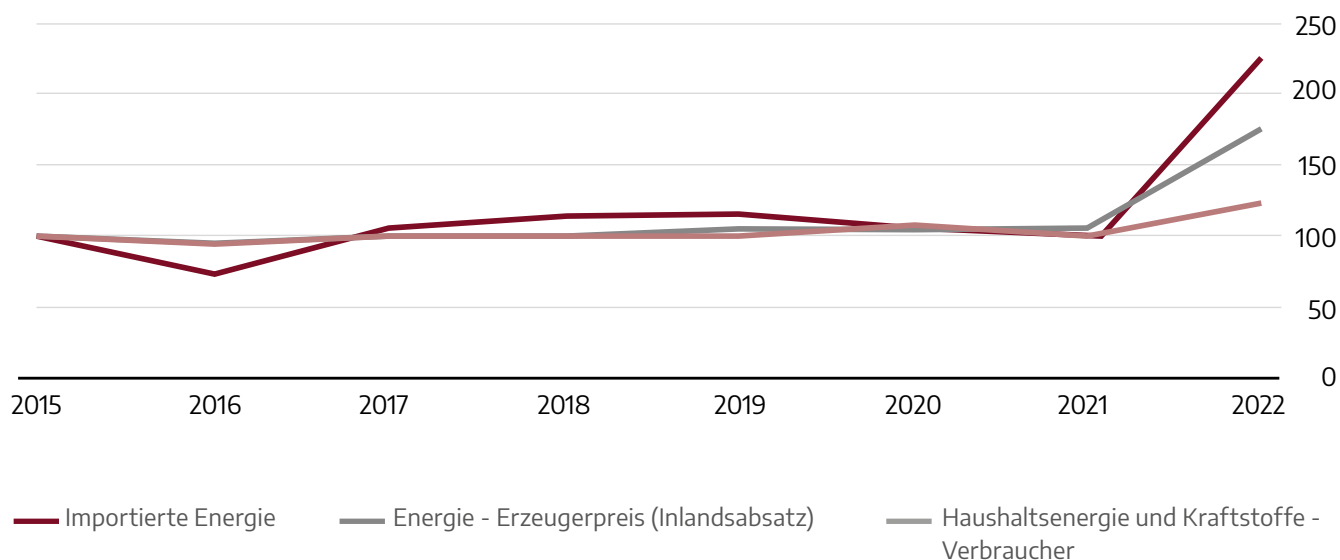
Veränderung gegenüber dem Vorjahr Prozent



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Preisentwicklung für Energie

2015 - 2022



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

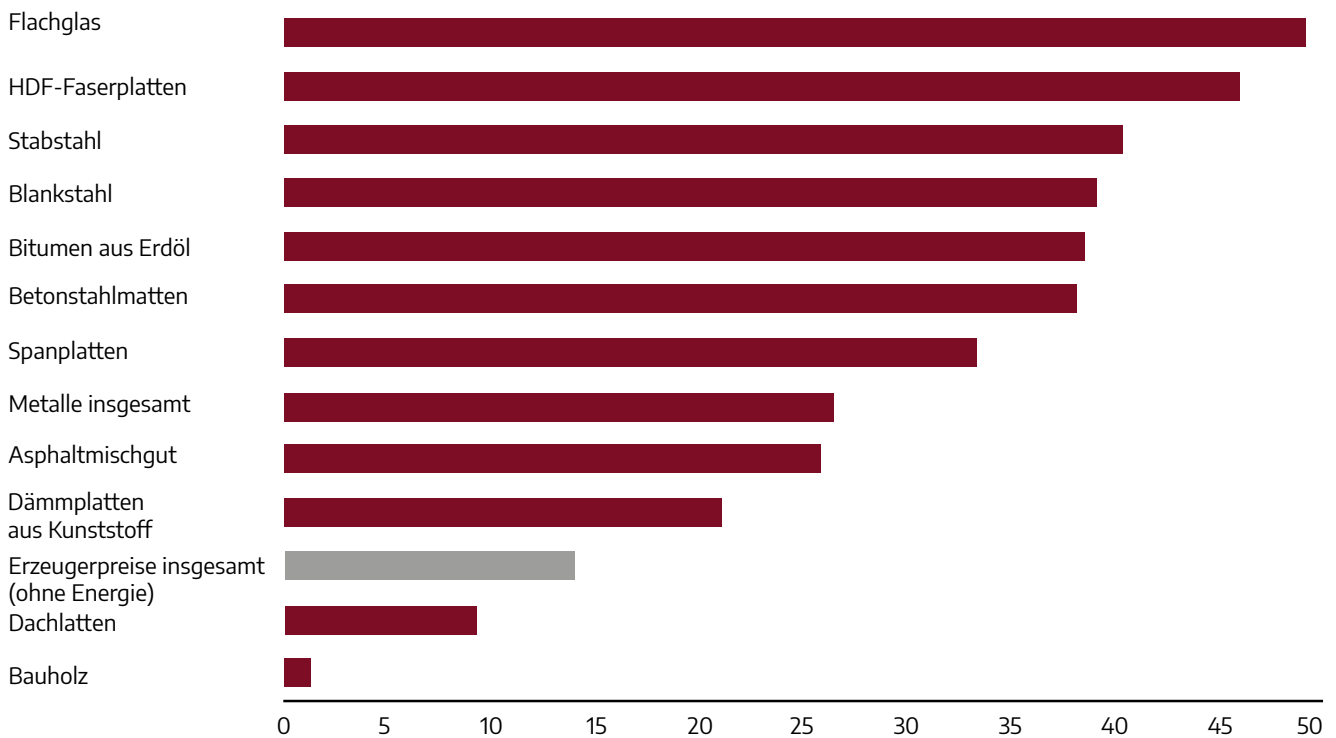
Die extrem hohe Inflation ließ auch die Kosten im Bausektor in die Höhe schnellen. Bauherren hatten zusätzlich mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen: Weil globale Lieferketten rissen, kam es zu weltweiten Materialengpässen bei Baustoffen wie Stahl, Holz und Kunststoffen. Diese Entwicklung traf auf eine Baubranche, die aufgrund der sehr guten Konjunktur der beiden vergangenen Jahre ohnehin vollständig ausgelastet war und unter Druck stand.

Aufgrund der volatilen Situation bei Baustoffen und Energie geben Lieferanten nur noch tagesaktuelle Preise an. Für die Wohnungswirtschaft werden durch diese Unsicherheit die Kosten sowohl für Neubauten als auch für größere Instandhaltungsmaßnahmen unkalkulierbar.

Die Folge: Viele Wohnungsunternehmen legen ihre Bauvorhaben auf Eis, weil eine Realisierung nicht mehr wirtschaftlich abzubilden ist. Laut einer Umfrage des GdW aus dem Jahr 2022 plant ein Drittel der Wohnungsunternehmen ihr für 2023/34 geplantes Neubauprojekt nicht zu realisieren. Bei den Sozialwohnungen wird ein gutes Fünftel nicht gebaut werden können. Bei den Modernisierungsvorhaben sieht es ähnlich schlecht aus: Ein knappes Fünftel wird nach Aussagen der Wohnungswirtschaft 2023/24 nicht umgesetzt.

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022

Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in Prozent Jahresdurchschnitt



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Fachpersonalmangel

Ein weiterer Faktor, der sich auch in der Baubranche negativ bemerkbar macht, ist fehlendes Fachpersonal. Arbeitgeber haben enorme Schwierigkeiten, offene Stellen mit qualifizierten Mitarbeitern zu besetzen, die für ein kleines oder mittleres Unternehmen zudem oft unbezahlbar sind. Hinzu kommt, dass gut ausgebildete Mitarbeiter aufgrund besserer beruflicher Angebote in andere Regionen abwandern.

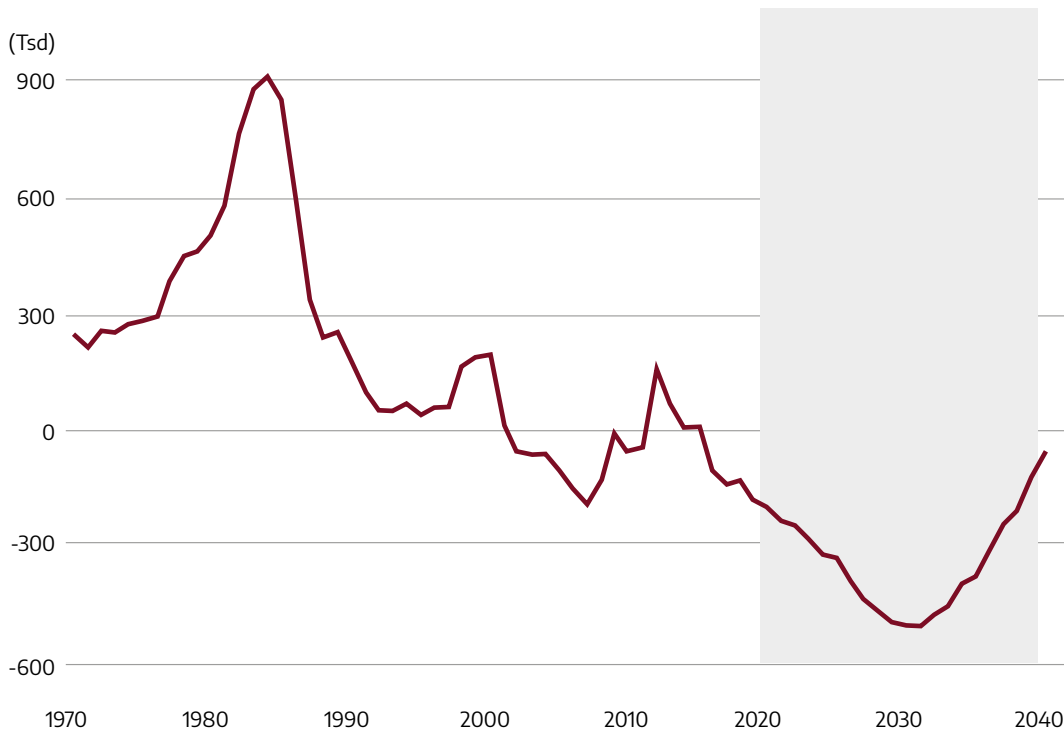
Als Folge des Fachkräftemangels können wichtige Unternehmensbereiche weder eingerichtet geschweige denn ausgebaut werden, die angesichts der wachsenden rechtlichen, technischen und kaufmännischen Anforderungen an Digitalisierung, Klima- und Umweltschutz dringend weiterentwickelt werden müssen. Die vorhandenen Mitarbeitenden haben folglich das personelle Defizit zusätzlich auszugleichen.

Um Kompetenzen im eigenen Hause aufzubauen, ist zum einen die Fortbildung von entsprechenden Mitarbeitenden sinnvoll. Zum anderen ist es erforderlich, die Ausbildungsinhalte für den Beruf Immobilienkaufmann beziehungsweise Immobilienkauffrau dementsprechend weiterzuentwickeln.

Die Gründe für den Fachkräftemangel sind seit Langem bekannt: Die geburtenstarken Jahrgänge scheiden aus dem Berufsleben aus und damit auch viele dringend benötigte Fachkräfte. Die nachrückende Generation kann aufgrund der geringen Geburtenrate den Verlust zahlenmäßig nicht kompensieren. Hinzu kommt, dass viele junge Leute lieber ein Studium wählen und damit dem Arbeitsmarkt auf längere Sicht nicht zur Verfügung stehen.

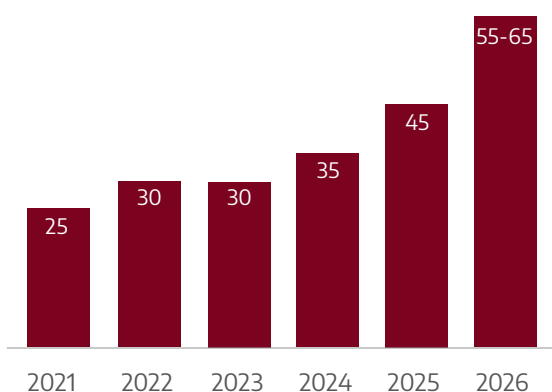
Demografische „Lücke“ auf dem Arbeitsmarkt.

Jährliche Differenz zwischen 18- und 67-Jährigen.



Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

CO₂-Bepreisung in Euro



Quelle: Umweltbundesamt, Deutsche Emissionshandelsstelle (DEHst)

Am 1. Januar 2021 trat das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) in Kraft, das die so genannte CO₂-Steuer auch auf die Sektoren Verkehr und Gebäude ausweitete. Für den Verbrauch einer Tonne CO₂ wird ein Festpreis bestimmt, der jährlich steigt. Die CO₂-Steuer bietet durch die Verteuerung fossiler Energieträger einen Anreiz, auf alternative, klimafreundliche Energien umzusteigen. Auf diese Weise trägt sie dazu bei, Deutschland bis 2045 klimaneutral zu machen.

2021 betrug der Festpreis 25 Euro, im vergangenen Jahr 30 Euro pro Tonne CO₂. Wegen der ohnehin hohen Kosten für Energie beschloss die Bunderegierung 2022, die für 2023 geplante Erhöhung der CO₂-Steuer auf 35 Euro pro Tonne um ein Jahr auf 2024 zu verschieben. In 2023 bleibt es also bei 30 Euro. 2026 soll der Preis zwischen 55 und 65 Euro liegen.

Die CO₂-Bepreisung führte zwangsläufig zu der Frage, wie die Kosten beim Heizen auf Vermieter und Mieter aufgeteilt werden sollen. Berücksichtigt werden muss sowohl das Heizverhalten des Mieters als auch die Energieeffizienz des Gebäudes, die der Vermieter zu verantworten hat.

Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil des Vermieters. Nur bei sehr gut gedämmten Wohnungen mit dem Standard KfW 55 brauchen Vermieter auch künftig nichts zu zahlen.

In anderen Fällen wiederum verhindern Vorgaben wie zum Beispiel beim Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme oder beim Milieuschutz Vermieter daran, die Energiebilanz von Gebäuden zu verbessern. Ihr Kostenanteil wird dann halbiert oder entfällt ganz.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Mit dem CO₂KostAufG sollen die Heizkosten zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell fair aufgeteilt werden: Je schlechter die energetische Qualität des Gebäudes, desto höher ist der Vermieteranteil an den CO₂-Kosten. In der untersten Stufe – mehr als 52 Kilogramm CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter im Jahr – beträgt dieser Wert künftig 95 statt 90 Prozent. Berechnungsgrundlage ist der tatsächliche jährliche Verbrauch. Das Gesetz wurde im November 2022 verabschiedet und trat am 1. Januar 2023 in Kraft. Somit sind laufende Abrechnungszeiträume zwar nicht betroffen. Auf Wohnungsunternehmen wie die SGH kommen jedoch künftig erhöhte Kosten zu, die sich nicht auf die Mieter umlegen lassen und folglich das Jahresergebnis zusätzlich belasten werden.

Für die Aufteilung der CO₂-Kosten ist es künftig unwichtig, ob die Bepreisung nach dem europäischen Emissionshandelssystem (EU-ETS) erfolgt oder dem nationalen Emissionshandel (BEHG) unterliegt. Allerdings sind Heizungsanlagen, die nach dem 1. Januar 2023 zum ersten Mal ans Netz gingen, von der Aufteilung nach EU-ETS ausgenommen.

Bei Gasetagenheizungen haben Mieter, die damit ihre Wärme selbst erzeugen, nach wie vor einen anteiligen Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter. Die Frist, innerhalb der sie den Anspruch geltend machen können, wurde von sechs auf zwölf Monate verlängert.

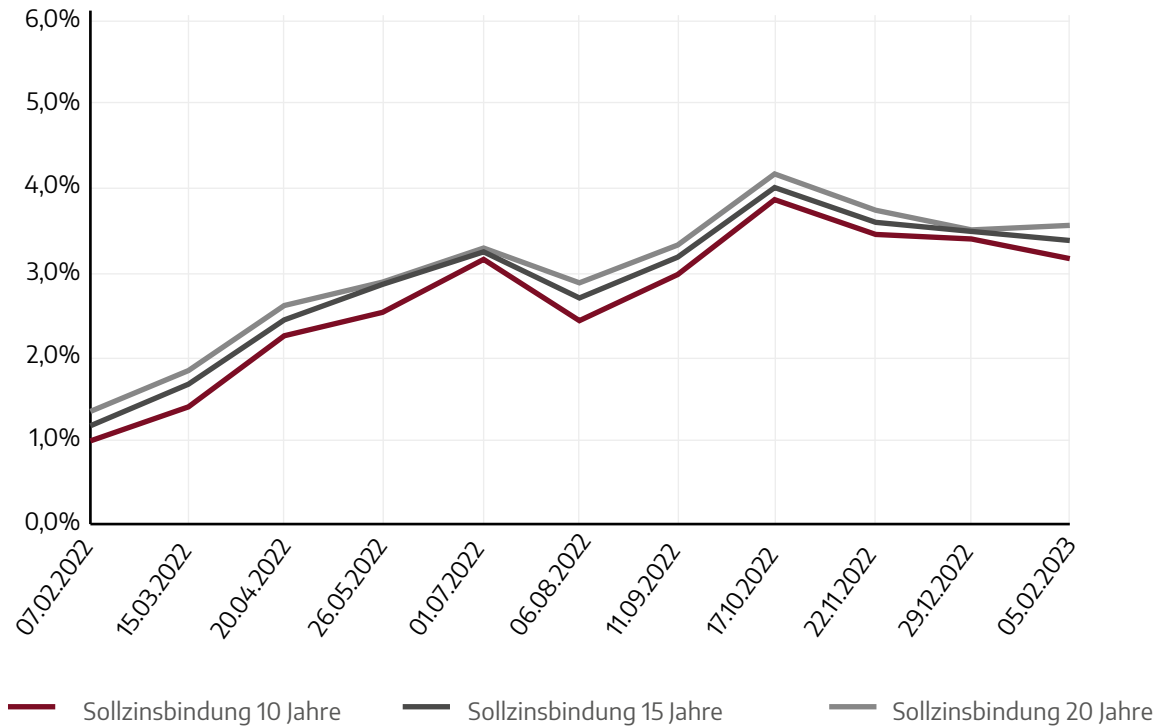
Für Nichtwohngebäude gilt bis 2025, dass Mieter und Vermieter jeweils die Hälfte an den Kosten für den CO₂-Ausstoß tragen.

Zinswende

Um die hohe Inflation abzumildern, entschloss sich die Europäische Zentralbank (EZB) 2022 zu einer Zinswende. Erstmals seit 2011 erhöhte sie im Juli den wichtigsten Leitzinssatz deutlich um 0,5 Prozent. Es folgten weitere Zinsschritte im September (um 0,75 auf 1,25 Prozent), im November (um 0,75 auf zwei Prozent) und Dezember (um 0,50 auf 2,5 Prozent). Es war die kräftigste Erhöhung seit 2002. Jahrelang lag der Leitzins bei null Prozent.

Bis Anfang September 2022 lagen die Zinsen für langfristige Wohnungsbaudarlehen noch auf einem historischen Tiefstand von gut einem Prozent und stiegen seitdem auf bis zu vier Prozent. Die Kreditraten haben sich für Bauherren somit in kurzer Zeit verdreifacht, was zusätzlich zu einer sehr großen Zurückhaltung bei der Realisierung von Bauprojekten führt.

Aktuelle und frühere Entwicklung der Bauzinsen im Vergleich



Quelle: vergleich.de

Zinsänderungsrisiko

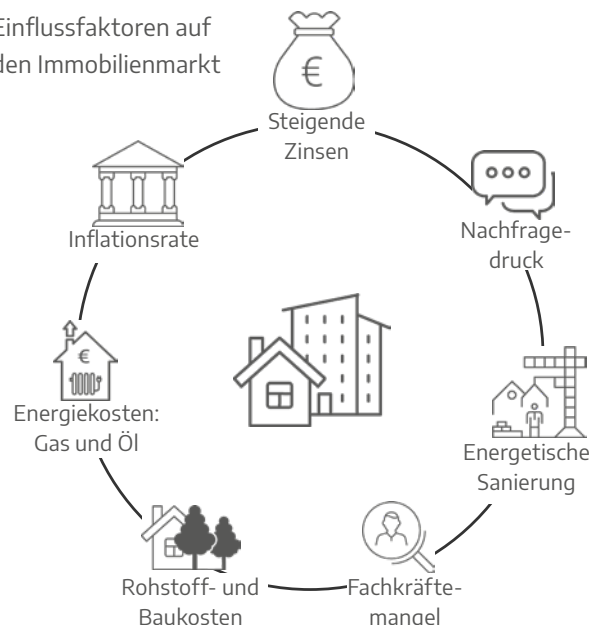
Angesichts der weiterhin hohen Inflation hat die EZB den wichtigsten Leitzinssatz 2023 noch einmal erhöht. Er lag im Februar bei drei Prozent. Eine weitere Erhöhung wird für den 16. März 2023 erwartet.

Deshalb ist zu erwarten, dass sich die Finanzierungsbedingungen für Neubauvorhaben weiterhin verschärfen werden. Infolgedessen wird es immer schwieriger für Wohnungsunternehmen wie die SGH, Neubauvorhaben wirtschaftlich darzustellen. Es wird notwendig sein, die Angebotsmieten deutlich anzuheben, um die Kosten für Neubauprojekte finanzieren zu können.

Ein weiteres Finanzierungsrisiko besteht im Zinssatz für eine Anschlussfinanzierung, der aufgrund der rasanten Steigerung nicht berechenbar ist. Auf jeden Fall wird eine höhere Zinsbelastung entstehen.

Der Immobilienmarkt - Eine gemischte Prognose bis Jahresende:

Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt



Quelle: ImmoScout24 WohnBarometer

1.3. Hausbewirtschaftung

Der von der SGH bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand zum 31.12.2022 setzt sich wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen	gew. Einh.	W/NFL in m ²
Anlagevermögen	1.196	80	10	78.974

Vermietungssituation

Im Jahr 2022 konnten wir 104 Mietparteien ein neues Zuhause geben (Vorjahr: 168).

Die nach Wertberichtigung ausgewiesenen Mietrückstände betragen am 31.12.2022 152,1 T€ = 2,3 Prozent des Mieten- und Umlagensolls.

Es entstanden 2022 Erlösschmälerungen in Höhe von 237,8 T€ überwiegend durch leerstehende Mietwohneinheiten. Durch den Abbau von Leerständen hat die SGH in 2022 Freiräume für weitere Investitionen in den Bestand im kommenden Jahr geschaffen.

Im Jahr 2022 konnte die SGH die seit 2015 bestehende Negativentwicklung der Leerstandssituation weiterhin stoppen. Zwar hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Leerstand von 25 Wohnungen im Jahr 2021 auf 32 im Geschäftsjahr 2022 erhöht, allerdings handelt es sich bei 28 von diesen Leerwohneinheiten um strategische Leerstände, somit gab es mit Ablauf des Geschäftsjahres lediglich vier disponible Leerstände.

Damit ist die SGH auch im Jahr 2022 ihrer Aufgabe als kommunales Wohnungsunternehmen nachgekommen und konnte circa 250 Menschen in Bad Oeynhausen guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Wohnungsmarkt Bad Oeynhausen

In Bad Oeynhausen besteht eine sehr hohe Nachfrage nach qualitativem und weniger nach quantitativem Wohnraum*.

Ein Grund ist die zunehmende Singularisierung und damit eine wachsende Zahl der Haushalte. Der demografische Wandel führt außerdem dazu, dass der Anteil der älteren Menschen steigt mit der Folge, dass die Generation der 55- und 65-Jährigen in der Nachfamilienphase nun verstärkt seniorengerechten, und zum Teil auch höherwertigen

Wohnraum nachfragt. Von großem Interesse sind Wohnungsgrößen zwischen 50 und 70 Quadratmetern. Gleichzeitig erweist sich Bad Oeynhausen als beliebter Wohnstandort für junge Familien und familienbildende Haushalte mit einem hohen Nachfragedruck bei größeren Wohnungen.

Dieser Nachfrage steht eine veraltete, wenig bedarfsgerechte Bausubstanz in Bad Oeynhausen gegenüber. Die Sanierung und Modernisierung ist ein Weg, ein modernes Wohnraumangebot zu schaffen und damit Bad Oeynhausen für diese Zielgruppen weiterhin attraktiv zu halten. Diese Lösungsmöglichkeit ist allerdings begrenzt, zumal viele Häuser das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben und die Ansprüche an Energieeffizienz und Wohnungszuschnitt gestiegen sind. Deshalb sollte der Wohnungsbedarf auch durch den Neubau von senioren- und familiengerechten Wohnungen gedeckt werden. Die SGH als städtische Wohnungsgesellschaft hat auf diese Entwicklung mit der beschleunigten Sanierung ihrer Mietwohnungen reagiert und setzt perspektivisch auch auf den Neubau von Mietwohnraum.

Die Aufgabe der SGH besteht allerdings nach wie vor auch darin, modernen, bedarfsgerechten Wohnraum auch für jene Zielgruppen zur Verfügung zu stellen, denen der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert wird – gerade in einer Zeit, in der die Sozialbindung von Mietwohnungen ausläuft. Diese Herausforderung hat sie trotz der widrigen Umstände in den vergangenen Krisen Jahren gut gemeistert.

* Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bad Oeynhausen, Bad Oeynhausen 2018, und Aktualisierung des Quartierskonzeptes Albert-Rusch-Straße, Bad Oeynhausen, 2023

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Abweichung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	44.399,7	91,9	45.759,3	92,8	-1.359,6
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.892,9	8,1	3.575,1	7,2	317,8
Bilanzsumme	48.292,6	100,0	49.334,4	100,0	-1.041,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	6.646,8	13,8	5.691,3	11,5	955,5
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig	39.042,9	80,8	41.531,1	84,2	-2.488,2
kurzfristig	2.602,9	5,4	2.112,0	4,3	490,9
Bilanzsumme	48.292,6	100,0	49.334,4	100,0	-1.041,8

Das Gesamtvermögen sank im Vergleich zum Vorjahr um 1.041,8 T€. Dieses war im Anlagevermögen hauptsächlich durch den Verkauf von vier Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern sowie durch planmäßige Abschreibungen begründet. Dagegen hat sich das Umlaufvermögen im Wesentlichen durch eine Zunahme der flüssigen Mittel erhöht.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe des Jahresüberschusses von 955,5 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist auf 13,8 % gestiegen. Das lang- und mittelfristige Fremdkapital ist hingegen um 2.488,2 T€ gesunken. Dieses resultiert neben der regulären Darlehenstilgung aus der Rückzahlung von Darlehen mit ausgelaufener Zinsfestschreibung.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022	31.12.2021	Abweichung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	44.399,7	45.759,3	-1.359,6
Finanzierungsmittel	45.689,7	47.222,4	-1.532,7
Deckung	1.290,0	1.463,1	-173,1
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	1.767,8	1.382,3	385,5
Übrige Vermögenswerte	2.125,1	2.192,8	-67,7
	3.892,9	3.575,1	317,8
Verpflichtungen	2.602,9	2.112,0	490,9
Stichtagsliquidität	1.290,0	1.463,1	-173,1

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gegeben.

2.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 955 T€ (2021 = 409 T€) abgeschlossen. Hierbei haben sich die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sehr positiv entwickelt. Andererseits sind die Erträge aus Betreuungstätigkeit stark zurückgegangen, was auf die Auflösung des Bereiches Fremdverwaltung zurückzuführen ist. Das neutrale Ergebnis wurde durch Zuführungen zur Pensionsrückstellung belastet. Eine Kompensation konnte durch die Buchgewinne der Verkäufe aus dem Anlagevermögen erreicht werden. Aufgrund der Miethäuserverkäufe ist das Jahresergebnis um rund 750 T€ höher ausgefallen als prognostiziert.

	2022	2021	Abweichung
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse	6.947	6.852	95
Bestandsveränderungen	-15	182	-197
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Andere betriebliche Erträge	285	246	39
Betriebsleistung	7.217	7.280	-63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.072	2.867	205
Personalaufwand	1.423	1.284	139
Abschreibungen	1.542	1.457	85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	603	510	93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	466	531	-65
Gewinnunabhängige Steuern	187	192	-5
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.293	6.841	452
Betriebsergebnis	-76	439	-515
Finanzergebnis	-164	-171	7
Neutrales Ergebnis	1.195	141	1.054
Jahresüberschuss	955	409	546

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	13,8	11,5	11,0	11,6	11,7	11,3
Eigenkapitalrentabilität	%	14,4	7,2	-5,9	2,7	5,9	6,4
Cashflow	T €	2.726	2.290	1.436	1.827	2.023	2.043
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² / Monat	5,09	4,95	4,89	4,81	4,78	4,68
Instandhaltungskosten	€/m ² / p.a.	15,23	12,40	21,54	19,60	19,74	16,38
Fluktuationsquote	%	8,6	9,5	8,8	9,3	11,1	10,0
Leerstandsquote	%	2,7	2,1	5,6	4,2	3,3	2,4

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. Risikobericht

Die starken **Zinserhöhungen 2022** sowie die damit verbundenen Zinsänderungsrisiken verteuern nicht nur geplante oder bereits im Bau befindliche Projekte, sondern auch notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Um unter diesen schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen wirtschaftlich bauen und modernisieren zu können, sehen sich Wohnungsunternehmen gezwungen, die Miete für Neubauwohnungen deutlich zu erhöhen. Das **Zinsänderungsrisiko** macht auch die Anschlussfinanzierung bei auslaufenden Krediten unkalkulierbar. Sehr wahrscheinlich wird auch hier eine höhere Zinsbelastung entstehen. Der Grat zwischen Wirtschaftlichkeit und der Aufgabe, bezahlbaren zusätzlichen Wohnraum anzubieten, wird somit für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie die SGH immer schmäler.

Steigende Kreditzinsen führen zusammen mit den stark gestiegenen Preisen für Energie, Roh- und Baustoffe sowie Liefer- und Materialengpässen infolge des Ukrainekrieges zu **Liquiditätsrisiken**. Besonders für kleinere, sozialorientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie private Kleinvermieter ohne hohe Rücklagen ist eine genaue Kostenkalkulation von Neubauprojekten, von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktuell unmöglich.

Den unkalkulierbaren Kosten stehen ebenso unsichere Einnahmen gegenüber. Für kleinere, sozial orientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie private Kleinvermieter stellen die Mieten die Haupteinnahmequelle dar. Die privaten Haushalte stehen jedoch durch die explodierenden Lebenshaltungskosten zum Teil extrem unter Druck: Schätzungen gehen von einer Mehrbelastung im Jahr 2022 zwischen 70 und 200 Prozent aus. In absoluten Zahlen bedeutet dies für einen Einpersonenhaushalt 1.000 bis 2.800 Euro höhere Ausgaben im Jahr, bei zwei Personen läge die Mehrbelastung bei 1.400 bis 3.800 Euro.

Es besteht die Gefahr hoher Mietausfälle, weil überschuldete Haushalte ihre Miete gar nicht mehr oder nur verzögert zahlen können. Bei zahlungsunfähigen Mietern drohen Gerichtsverfahren mit hohen Kosten, die von den Wohnungsunternehmen allein zu tragen wären. Umfragen zufolge melden bereits 38 Prozent der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen Liquiditätsengpässe, bei 22 Prozent sind die Mietausfälle existenzbedrohend.

Gerade kleinere, sozialorientierte Wohnungsunternehmen sowie private Vermieter sind nicht in der Lage, Mietausfälle im größeren Maßstab auszugleichen. Für sie ist das Risiko groß, in eine Liquiditätsfalle zu geraten, wenn sie stark erhöhte Vorauszahlungen an die Energieversorger leisten müssen, die sie erst im Folgejahr und somit später von ihren Mietern im Zuge der jährlichen Nebenkostenabrechnung zurückerstattet bekommen.

Eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung ist nach derzeitiger Rechtslage nur unmittelbar nach der Abrechnung möglich; Vermieter können ihre Mieter aber darauf hinweisen, die Vorauszahlung freiwillig unterjährig anzupassen. Auf diese Weise lässt sich zum einen die Liquiditätsproblematik auf Vermieterseite entschärfen. Zum anderen können sich die Mieter rechtzeitig auf hohe Nebkostennachzahlungen einstellen. Die SGH hat ihre Mieter in einem Informationsschreiben auf die Problematik hingewiesen und ihnen empfohlen, rechtzeitig Rücklagen zu bilden oder Wohngeld zu beantragen. Zusätzlich gab es ein umfassendes Beratungsangebot vonseiten der SGH.

Um nicht in den Sog von Mietausfällen und den daraus resultierenden Liquiditätsschwierigkeiten zu geraten, sind kleinere, sozialorientierte Wohnungsunternehmen sowie private Vermieter auf Überbrückungshilfen von Kreditinstituten angewiesen. Allerdings verringern tatsächliche oder drohende Mietausfälle und damit verringerte Einnahmen die Chancen auf kreditfinanzierte Liquiditätshilfen.

Der **Fachkräftemangel** ist ein weiteres Risiko für die zukunftssichere Entwicklung der SGH. Das Fehlen von qualifiziertem Personal kann nur zum Teil aus eigener Kraft durch Fort- und Weiterbildung aufgefangen werden.

Auch die **Anpassung an den Klimawandel** birgt hohe finanzielle Risiken für Wohnungsunternehmen. Gerade der Gebäudesektor mit seinem deutschlandweit hohen Gesamtausstoß an CO₂ muss bei der Einsparung klimaschädlicher Emissionen deutlich stärker als bisher aufholen, damit Deutschland sein Ziel der Klimaneutralität 2045 erreicht.

Mit dem Klimapfad hat die SGH 2022 ein Programm zur Dekarbonisierung ihres Bestandes vorgestellt. Erste Schritte betreffen die Erfassung und Bewertung hinsichtlich Ener-

gieverbrauch und Energieeffizienz. Die sich fast täglich ändernde Rechtslage zu diesen beiden Punkten sowie eingeschränkte und unsichere Fördermöglichkeiten erschweren allerdings eine tragfähige Planung und Umsetzung. Die Kosten der Dekarbonisierung zu bewältigen, wird angesichts hoher Inflation und gestiegener Kreditzinsen gerade für kleinere Wohnungsunternehmen wie die SGH zu einer Herkulesaufgabe.

Nicht nur die energetische Anpassung ist kostenintensiv und damit eine Herausforderung. Auch die steuerliche Belastung durch die CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe verursacht hohe Mehrausgaben. Sie darf von 2023 an nicht mehr vollständig auf die Mieter umgelegt werden und belastet die Ausgabenseite der SGH zusätzlich. Auf der Einnahmenseite sind es drohende oder bestehende Mietausfälle sowie Vorfinanzierungen von Betriebskosten, die zu Liquiditätsproblemen bei der SGH führen können.

3.2. Chancenbericht

Die SGH hat entsprechend ihres Auftrags, guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ihre Mieten stets mit Augenmaß erhöht. Im Durchschnitt liegt sie damit unterhalb der ortsüblichen Nettokaltmiete in Bad Oeynhausen.

Verglichen mit der Preissteigerung der vergangenen Jahre lagen die Nettokaltmieten im Bestand deutschlandweit im Schnitt unterhalb der Inflationsrate. Auch bei dem ersten starken Anstieg der Inflationsrate 2021 auf 3,1 Prozent, blieben sie mit 1,3 Prozent deutlich darunter. In 2022 lagen sie mit 1,8 Prozent sogar um ein Vielfaches unterhalb der Preissteigerung von 7,9 Prozent in 2022*.

Da Mieten die Haupteinnahmequelle für kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen darstellen, sieht die SGH in der **Anpassung der Bestandsmieten** das einzige Mittel, um die steigenden Fixkosten zu decken und die Liquidität des Unternehmens weiterhin zu gewährleisten. 2023 sind erstmals seit 2016 strukturierte Mietanpassungen nach der ortsüblichen Vergleichsmiete geplant. Dies versetzt die SGH finanziell in die Lage, die rechtlichen und politischen Anforderungen zu erfüllen, die zur Erreichung des Klimaziels 2045 notwendig sind. Eine Mietanpassung bedeutet

gleichzeitig, das Liquiditätsrisiko der SGH zu verringern und die Eigenkapitalquote zu erhöhen. Letzteres wiederum ist bedeutend für die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.

Auch wenn die **Anpassung des Bestandes an den Klimawandel** zunächst hohe Ausgaben verursacht, sieht die SGH darin ebenfalls eine Chance, ihre Gebäude und Quartiere weiterzuentwickeln. Eine energetische Optimierung des Bestandes ergänzt durch eine gebäude- und quartiersbezogene ressourcenschonende Energieversorgung führt mittel- und langfristig zu geringeren Nebenkosten für die Mieter. Modernere, klimagerechte Wohnungen und Quartiere tragen außerdem dazu bei, den Bestand attraktiver zu gestalten, die Fluktuation weiter zu verringern und das Portfolio im Wert zu steigern.

Durch bestandsersetzende Neubauten und verdichtende Bebauung, die über ein hohes Maß an Energieeffizienz verfügen und auf eine klimafreundliche Energieversorgung setzen, kann außerdem zusätzlicher Wohnraum entstehen.

*Quelle: destatis, Pressemitteilung vom 17. Januar 2023



3.3. Prognosebericht

Während sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie weiter abschwächen, dauern die Risiken, die sich aus dem Ukraine-Krieg hierzulande ergeben, weiterhin an. Hohe Energie- und Baustoffpreise, gestiegene Kreditzinsen sowie Material- und Lieferengpässe werden die Geschäftsaktivitäten der SGH auch in den nächsten Monaten beeinflussen. Hinzu kommen gesetzliche und regulatorische Bestimmungen zur Klimaneutralität, die zu ihrer Erfüllung ein hohes Maß an finanziellen Mitteln erfordern.

Die Kosten, die durch die Maßnahmen des SGH-Klimapfades zur Dekarbonisierung ihres Bestandes entstehen, sind in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation für die SGH allein nicht zu stemmen. Der derzeitige Zustand des Portfolios erfordert einen enormen Kapitalbedarf, um ihn energetisch zu sanieren.

Damit die SGH den gesetzlichen Auflagen, dem Gesellschaftszweck und den städtebaulichen Zielen nachkommen kann, ist es nötig, dass die Stadt Bad Oeynhausen als Gesellschafterin durch eine umfangreiche Erhebungsmaßnahme weiteres Eigenkapital zur Verfügung stellt. Deshalb hat der Rat der Stadt am 21. Dezember 2022 beschlossen, der SGH in den kommenden vier Jahren eine **Kapitalerhöhung in Höhe von jeweils fünf Millionen Euro jährlich** zukommen zu lassen.

Durch die geplante Anpassung der Mieten erhöht die SGH zusätzlich ihre Liquidität sowie Erträge und damit ihre Eigenkapitalquote, was zu ihrer finanziellen Stabilität beiträgt und ihre Kreditwürdigkeit erhöht.

Dank dieser geplanten finanziellen Ausstattung wird es der SGH möglich sein, ihren Bestand in den kommenden Jahren den aktuellen und künftigen Anforderungen entsprechend zu optimieren und sowohl ökologisch, aber auch ökonomisch und sozial nachhaltig zu entwickeln.

Das schließt auch eine Optimierung der Finanzierungsstruktur ein. Im Interesse der Mieter werden größere Freiräume für weitere Investitionen in den Bestand geschaffen. Perspektivisch wird im Rahmen der Anschlussfinanzierungen der Zinsaufwand eher steigen.

Das Instandhaltungsbudget für 2023 ist mit 1,2 Millionen Euro geplant, in dem auch Kosten für weitere Maßnahmen zur Verkehrssicherung enthalten sind. Für das Modernisierungsprogramm sind 0,8 Millionen Euro veranschlagt. Die geplanten Investitionen können aus den für das Jahr 2023 zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen aus der laufenden Tätigkeit finanziert werden. Nach dem Wirtschaftsplan ist für 2023 ein Jahresergebnis von rund 0,3 Millionen Euro zu erwarten.

Zudem wird sich die SGH in den kommenden Jahren nahezu ausschließlich auf das Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestands, konzentrieren. Aus diesem Grund hat die SGH ihren Geschäftszweig Fremdverwaltung aufgegeben.

Die SGH positioniert sich damit als zuverlässiger Partner bei der Schaffung von modernem, bedarfsgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum in Bad Oeynhausen. Die Geschäftsführung sieht die SGH trotz der schwierigen wirtschaftlichen, finanziellen und regulatorischen Rahmenbedingungen für die Zukunft deshalb gut gewappnet.

Bad Oeynhausen, 12. April 2023

Prof. Dr. Alcay Kamis
Geschäftsführer



III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er ließ sich laufend in elf, zum Teil außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen über die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte sowie über die Geschäftspolitik von der Geschäftsführung unterrichten.

Der Aufsichtsrat ist mit der Entwicklung der SGH unter der Geschäftsführung von Prof. Dr. Alcay Kamis vollumfänglich zufrieden. Er befürwortet die von Dr. Kamis eingeleiteten Maßnahmen zur Neuausrichtung, die für eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens erforderlich sind. In diesem Zusammenhang haben die Aufsichtsratsmitglieder die Abwicklung des Bereichs Wohneigentums- und Sondereigentumsverwaltung einstimmig beschlossen und den Geschäftsführer mit der Ausführung beauftragt. Außerdem befürwortet der Aufsichtsrat trotz der aktuellen Herausforderungen Neubauprojekte und schließt sie, perspektivisch betrachtet, nicht aus.

Die Prüfung des von Geschäftsführer Prof. Dr. Alcay Kamis aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts 2022 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Deshalb hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 25. April 2023 den Jahresabschluss und den Lagebericht 2022 einstimmig gebilligt.

Außerdem hat er der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und dem Lagebericht 2022 sowie dem Vorschlag Dr. Alcay Kamis' zuzustimmen, den Gewinn aus 2022 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2022 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 2022 spricht der Auf-

sichtsrat der Geschäftsführung seinen Dank aus, insbesondere auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit beispiellosem Engagement für das Unternehmen eingesetzt haben.

Bad Oeynhausen, im Mai 2023

Ralf Sensmeyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		25.264,00	22.926,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.810.074,43		42.551.973,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.326.239,65		1.540.897,70
3. Grundstücke ohne Bauten	5,38		2,81
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	20.374,00		38.284,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.368,00		159.888,00
7. Anlagen im Bau	0,00		1.414.033,78
8. Bauvorbereitungskosten	16.065,00	44.343.126,97	0,00
III. Finanzanlagen			
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
Anlagevermögen insgesamt		44.399.654,41	45.759.269,69
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		2,57
2. Unfertige Leistungen	1.696.629,28		1.711.162,26
3. Andere Vorräte	12.751,02	1.709.380,30	13.466,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	152.078,25		96.393,51
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.170,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	37.817,11		4.907,82
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.059,66		9.548,37
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	150.105,93		255.079,09
6. Sonstige Vermögensgegenstände	51.837,76	409.068,71	35.776,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.767.766,23	1.382.307,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.690,68	66.514,67
Bilanzsumme		48.292.560,33	49.334.427,75

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	1.368.000,00		
abzüglich eigene Anteile	400.000,00	968.000,00	968.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	684.000,00		684.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	4.039.301,70	4.723.301,70	3.630.719,54
III. Jahresüberschuss		955.475,60	408.582,16
Eigenkapital insgesamt		6.646.777,30	5.691.301,70
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.422.423,00		5.223.735,00
2. Sonstige Rückstellungen	106.040,18	5.528.463,18	73.197,67
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.666.375,13		32.325.727,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.135.394,14		3.185.186,07
3. Erhaltene Anzahlungen	1.682.377,04		2.409.540,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.143,02		149.035,53
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.089,49		10.225,49
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.276,85		247.188,30
7. Sonstige Verbindlichkeiten	8.664,18	36.117.319,85	19.289,29
davon aus Steuern: 0,00 €, (Vj.: 10.625,12 €)			
Bilanzsumme		48.292.560,33	49.334.427,75

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.412.462,14		6.192.619,73
b) aus Betreuungstätigkeit	167.586,31		305.780,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon aus verbundenen Unternehmen: 318.315,83 € (Vj.: 307.753,56 €)	366.441,73	6.946.490,18	353.244,76
2. Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-14.532,98	181.551,74
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.634.375,50	514.135,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.934.449,32		2.771.703,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	137.715,71	3.072.165,03	95.393,02
Rohergebnis		5.494.167,67	4.680.235,89
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	878.115,83		684.245,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 448.558,24 € (Vj.: 464.327,49 €)	607.580,08	1.485.695,91	610.388,30
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.541.719,16	1.457.556,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		746.890,70	677.733,07
8. Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: 52.799,33 € (Vj.: 51.268,36 €)	52.799,33		51.268,36
9. Erträge aus Beteiligungen	703,00		1.124,80
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,50		42,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,31	53.546,14	1,45
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: : 96.349,00 € (Vj.: 108.734,00 €)		631.392,98	702.476,74
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
14. Ergebnis nach Steuern		1.142.015,06	600.273,60
15. Sonstige Steuern		186.539,46	191.691,44
16. Jahresüberschuss		955.475,60	408.582,16

3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 je nach Altersklasse auf 10 – 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 Prozent 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 Prozent.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Verwaltungsgebäude, Bismarckstraße 14:	2 Prozent (50 Jahre) ab 01.07.1988
Zivildienstschule, Eschentorstraße 18:	2 Prozent (50 Jahre) ab 01.05.1990
	4 Prozent ab dem Geschäftsjahr 2010
alte Druckerei, Kirchstr. 8:	abweichend mit 4 Prozent gem. § 7 Abs. 4 EStG ab 01.10.1999

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs mit 100 Prozent 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 Prozent beteiligt ist.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurde mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Heizölvorräten 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 vorgenom-

Eigenkapital

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 2022 nicht vorhanden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen von 2,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent (Vj.: 2,5 Prozent bzw. 1,5 Prozent) 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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

men; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

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.

Abzinsungssatzes von 1,78 Prozent (Stand Monatsende 12.2022, Restlaufzeit 15 Jahre, Vj.: 1,87 Prozent).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 300,0 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Latente Steuern

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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen + / -	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	29.504,19	9.480,06	1.995,45	0,00	36.988,80
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.675.096,25	596.965,87	1.928.752,64	1.530.307,13	73.873.616,61
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	2,57	5,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	207.976,55	455,92	2.431,20	0,00	206.001,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	820.368,53	64.211,29	62.835,94	0,00	821.743,88
Anlagen im Bau	1.414.033,78	116.273,35	0,00	-1.530.307,13	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	16.065,00	0,00	0,00	16.065,00
	82.245.089,21	793.971,43	1.994.019,78	2,57	81.045.043,43
Finanzanlagen					
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
	31.263,44	0,00	0,00	0,00	31.263,44
Gesamt	82.305.856,84	803.451,49	1.996.015,23	2,57	81.113.295,67

	kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	zum 01.01.2022	des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zshg. mit Ab- gängen	zum 31.12.2022	zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
	6.577,97	7.142,28	-1.995,45	11.724,80	25.264,00	22.926,22
	31.123.123,02	1.248.460,62	-1.308.041,46	31.063.542,18	42.810.074,43	42.551.973,23
	4.586.713,08	214.658,05	0,00	4.801.371,13	1.326.239,65	1.540.897,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	5,38	2,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
	169.692,55	18.365,92	-2.431,20	185.627,27	20.374,00	38.284,00
	660.480,53	53.092,29	-62.196,94	651.375,88	170.368,00	159.888,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.414.033,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	16.065,00	0,00
	36.540.009,18	1.534.576,88	-1.372.669,60	36.701.916,46	44.343.126,97	45.705.080,03
	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
	0,00	0,00	0,00	0,00	31.263,44	31.263,44
	36.546.587,15	1.541.719,16	-1.374.665,05	36.713.641,26	44.399.654,41	45.759.269,69

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind zum 31.12.2022 noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 1.696.629,28 € (2021 = 1.711.162,26 €) enthalten.

Forderungen	insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	152.078,25	96.393,51	112.425,49	23.443,09
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.170,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	37.817,11	4.907,82	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.059,66	9.548,37	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen*	150.105,93	255.079,09	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	51.837,76	35.776,45	0,00	0,00
	409.068,71	401.705,24	112.425,49	23.443,09

* 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 (62.000,00 €), für Prozesskosten (30.000,00 €) für Kosten der Hausbewirtschaftung (2.200,00 €) sowie für Verpflichtungen aus Urlaubsansprüchen (11.840,18 €).

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 2022 einen Jahresüberschuss von 0,00 € nach einer Abführung von 52.799,33 € 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.

Verbindlichkeiten 31.12.2022	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	30.666.375,13	1.776.376,89	6.024.803,89	22.865.194,35	30.175.987,68
gegenüber anderen Kreditgebern	3.135.394,14	53.494,99	218.375,15	2.863.524,00	3.109.519,59
Erhaltene Anzahlungen	1.682.377,04	1.682.377,04			
aus Vermietung	154.143,02	154.143,02			
aus Betreuungstätigkeit	1.089,49	1.089,49			
aus Lieferungen und Leistungen	469.276,85	469.276,85			
Sonstige Verbindlichkeiten	8.664,18	8.664,18			
	36.117.319,85	4.145.422,46	6.243.179,04	25.728.718,35	33.285.507,27
					Art der Sicherung: Grundpfandrecht

Verbindlichkeitspiegel 2021 (zu Vergleichszwecken)

Verbindlichkeiten 31.12.2021	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	32.325.727,95	1.660.876,55	6.222.013,02	24.442.838,38	31.814.620,35
gegenüber anderen Kreditgebern	3.185.186,07	51.153,98	214.362,40	2.919.669,69	3.157.142,52
Erhaltene Anzahlungen	2.409.540,75	1.569.540,75	840.000,00		
aus Vermietung	149.035,53	149.035,53			
aus Betreuungstätigkeit	10.225,49	10.225,49			
aus Lieferungen und Leistungen	247.188,30	247.188,30			
Sonstige Verbindlichkeiten	19.289,29	19.289,29			
	38.346.193,38	3.707.309,89	7.276.375,42	27.362.508,07	34.971.762,87
					Art der Sicherung: Grundpfandrecht

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen bzw. Erträge enthalten: Aufwendungen früherer Jahre 4,9 T€ sowie Buchgewinne aus Anlagenverkäufen von 1.197,7 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

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

Jahresabschlussprüfung	21.032,00 €
Steuerberatung	3.267,00 €
	24.299,00 €

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften 115.259,00 €.

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 m²) und für Miteigentumsanteile von 45 Eigentumswohnungen (6.680 m²). Hier vermerkt ist der Jahresbetrag der Erbbauzinsen von 2,95 € bzw. 1,74 € je m² Grundstücksfläche, den die SGH nach den vertraglichen Vereinbarungen einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die SGH selbstschuldnerisch.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Treuhandforderungen/-verbindlichkeiten

Am 31.12.2022 verwaltete die SGH als Hausverwaltung für Eigentümer 167 Wohnungen, 11 gewerbliche Einheiten und 11 Stellplätze. Weitere 2 Wohnungen betreute die SGH zum Stichtag in der Sondereigentumsverwaltung.

Für 2 Eigentümergemeinschaften wurden am 31.12.2022 insgesamt 13 Eigentumswohnungen verwaltet.

Die Mietkautionen wiesen am Bilanzstichtag einen Stand von insgesamt 319.592,19 € aus.

Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

Außer dem Geschäftsführer waren im Jahre 2022 durchschnittlich beschäftigt:

- 11 kaufmännische Mitarbeiter/-innen**
(davon 2 Teilzeitbeschäftigte)
- 1 technischer Mitarbeiter**
- 2 Auszubildende**
- 2 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 2022 90 T€. Für diese Personengruppe waren am 31.12.2022 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.588 T€ gebildet.

An die Aufsichtsräte wurden in 2022 Sitzungsgelder in Höhe von 6,8 T€ gezahlt.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

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

	2022	2021	Ausweis unter Bilanzpositionen
	€	€	
Forderungen	32.378,53	0,00	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
	4.170,00	0,00	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
Verbindlichkeiten	3.107.893,58	3.157.771,90	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Organmitgliedern

Es bestehen keine Forderungen an Organmitglieder zum 31.12.2022.

Geschäftsführer

Prof. Dr. Alcay Kamis

Aufsichtsrat

Ralf Sensmeyer Vorsitzender
Industriekaufmann

Helke Nolte-Ernsting stv. Vorsitzende
Kauffrau

Lars Bökenkröger
Bürgermeister

Axel Nicke
Immobilienberater

Dr. Volker Brand
Gesamtschullehrer

Michael Körtner
Technischer Leiter

Kurt Nagel
Steuerberater

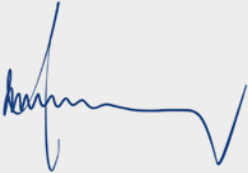
Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach Vorabstimmung mit der Gesellschafterin schlägt der Geschäftsführer vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 955.475,60 € in „die anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Bad Oeynhausen, 12. April 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a final downward stroke.

Prof. Dr. Alçay Kamis
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bad Oeyhausen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Oeyhausen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 Darstellung, Aufbau und 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, 12. April 2023

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

Prof. Dr. Alcay Kamis (Geschäftsführer)

Fotos

Christian Schwier;
shutterstock.com: umaruchan4678,
retro67, bsd studio

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Auf 100 % Recycling-Papier gedruckt.



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

www.sgh-badoeynhausen.de
info@sgh-badoeynhausen.de