

GESCHÄFTSBERICHT 2021



STÄDTISCHE GEMEINNÜTZIGE HEIMSTÄTTEN-GESELLSCHAFT MBH · BAD OEYNHAUSEN



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

2021 war ein besonderes Jahr für uns: Die SGH hat sich von Grund auf neu aufgestellt und blickt mit einer klaren Perspektive in die Zukunft. Im Mittelpunkt stehen dabei unsere Mieterinnen und Mieter, unsere Immobilien und unsere Mitarbeitenden. Gemeinsam haben wir – Gesellschafter, Aufsichtsrat, Mitarbeitende und Geschäftsführung – die Weichen für die Zukunft unserer Heimstätte gestellt und das Unternehmen konsequent auf die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter ausgerichtet.

Organisatorische Veränderungen und moderne Prozesse ermöglichen der SGH, ihrem Auftrag noch besser und wirtschaftlicher nachzugehen. Unter anderem haben der strikte Leerstandsabbau und gleichzeitige Kostensenkungen in verschiedenen Bereichen – IT-Infrastruktur, Kleinstandhaltung und Bestandssanierung – im Geschäftsjahr zu einer Steigerung des Umsatzes bei höherer Qualität sowie deutlich besserem Ausstattungsstandard geführt. Eine großartige Entwicklung, von der unsere Mieterinnen und Mieter indirekt und direkt profitieren.

So konnten wir im Geschäftsjahr unseren Geschäftsbereich Wohnen und unsere Dienstleistungen deutlich verbessern. Das liegt vor allem daran, dass wir mithilfe klarer Strukturen und Verantwortlichkeiten unsere Ressourcen noch effizienter nutzen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mehr als zwei Millionen Euro für die Instandhaltung und Modernisierung investiert und damit deutlich mehr Wohnungen modernisiert als im Vorjahr. Die Steigerung ist unter anderem auf die Prozess- und Kosteneffizienz sowie die Vergaberichtlinie zurückzuführen.

Darüber hinaus haben wir durch Prozessoptimierungen die Bearbeitungszeiten deutlich verkürzt. Und schließlich hat sich die Flexibilität der Mitarbeitenden erhöht durch mobile Arbeitsplätze, Gleitzeit und flexible Arbeitszeiten. Wem kommt das zugute? Den Mietern und Mieterinnen sowie den Mitarbeitenden selbst. Eine gesteigerte Motivation im Team ist deutlich zu spüren. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möchte ich daher einen besonderen Dank aussprechen: dafür, dass sie sich tagtäglich für die



Mieterinnen und Mieter einsetzen, und darüber hinaus so viel Engagement in die Weiterentwicklung der SGH stecken.

Aber wir haben unser Ziel noch längst nicht erreicht; die Entwicklung der SGH wird in den kommenden Jahren fortgeführt. Schließlich ist unser Geschäftsmodell nachhaltig, die Gesellschafter langfristig orientiert und die Bedürfnisse unserer Mieter stehen jederzeit im Vordergrund. Vor uns liegen noch einige Herausforderungen, die es zu meistern gilt. Ganz aktuell ist der Russland-Ukraine-Krieg zu nennen, der die ohnehin schon durch die Coronapandemie und CO₂-Bepreisung gestiegenen Energiekosten und die Versorgungslage weiter verschärft. Zudem kommen immer mehr Geflüchtete aus der Ukraine nach Deutschland, die mit angemessenem Wohnraum versorgt werden müssen.

Umso wichtiger ist es, dass es kommunale Wohnungsunternehmen wie unsere SGH gibt, dessen Kernaufgabe es ist und bleibt, breiten Schichten der Bevölkerung ein bezahlbares Zuhause zu geben.

Nun wünsche ich Ihnen eine informative Lektüre.

Ihr
Dr. Alcay Kamis
Geschäftsführer

KENNZAHLEN

Kennzahlen		2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	in T€	49.334,4	48.072,5	48.116,4	46.624,3	45.265,9
Anlagevermögen	in T€	45.759,3	46.023,2	45.819,2	44.523,4	43.168,9
Anlagenintensität	in %	92,75	95,74	95,23	95,49	95,37
Bestandsinvestitionen						
Instandhaltung	in T€	1.007,0	1.757,0	1.608,0	1.613,0	1.348,0
Instandhaltung	€/m ²	12,40	21,54	19,60	19,74	16,38
Modernisierung	in T€	1.019,9	1.426,6	2.703,3	2.826,6	2.111,3
Modernisierung	€/m ²	13,58	17,48	32,90	34,40	25,70
Neubau / Erwerb	in T€	871,9	538,1	216,2	0,0	0,0
Eigenkapital	in T€	5.691,3	5.282,7	5.594,5	5.444,3	5.122,0
Eigenkapitalquote	in %	11,5	11,0	11,6	11,7	11,3
Cash-Flow	in T€	2.290,0	1.436,0	1.827,0	2.023,0	2.043,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	in T€	6.192,6	6.116,2	6.075,2	6.074,2	6.021,4
Sonstige Umsatzerlöse	in T€	659,0	688,2	815,4	792,5	1.026,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	408,6	-311,8	150,2	322,3	327,1
Wohnungsbestand						
Wohnungsbestand	WE	1.208	1.213	1.220	1.216	1.221
	m ² /Nutzfläche	80.956,00	81.588,00	82.060,00	82.269,00	82.269,00
Durchschnittliche Miete	€/m ²	4,95	4,89	4,81	4,78	4,68
Leerstand	WE	25	68	52	40	30

INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMEN	6
Unternehmensdaten	6
Kennzahlen im Überblick	8
II. LAGEBERICHT	10
1. Geschäftsverlauf	10
2. Darstellung der Lage der Gesellschaft	18
3. Risikobericht	22
4. Chancenbericht	23
5. Prognosebericht	24
III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26
IV. JAHRESABSCHLUSS 2021	27
Bilanz zum 31. Dezember 2021	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021	31
A. Allgemeine Angaben	31
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	36
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	38
E. Sonstige Angaben	38
F. Gewinnverwendungsvorschlag	40
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	40
IMPRESSUM	43

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	Dr. Alcay Kamis	
Handlungsbevollmächtigter	Kai Depenbrock	
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	

UNTERNEHMENS DATEN

Beteiligungen und Mitgliedschaften	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf
	Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf
	WGZ-Bank, Westdeutsche-Genossenschaftszentralbank AG., Münster
	Volksbank Herford-Mindener Land eG
	Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen – Lippe
	DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln

HELFEN VON GRUND AUF

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

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

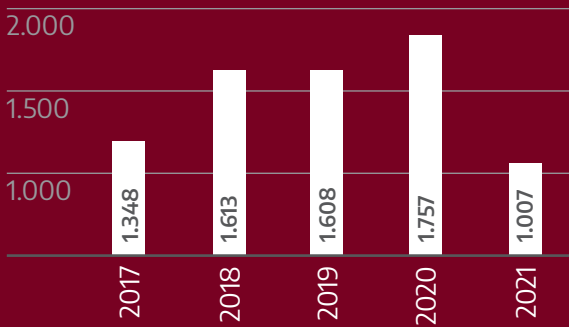
DESWOS ist zum Synonym für Wohnen und Leben geworden.

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

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

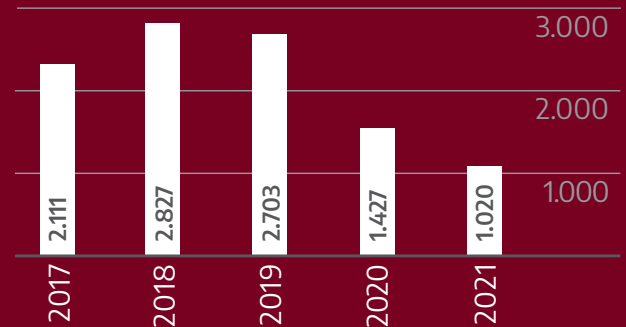
INSTANDHALTUNG

in TEUR



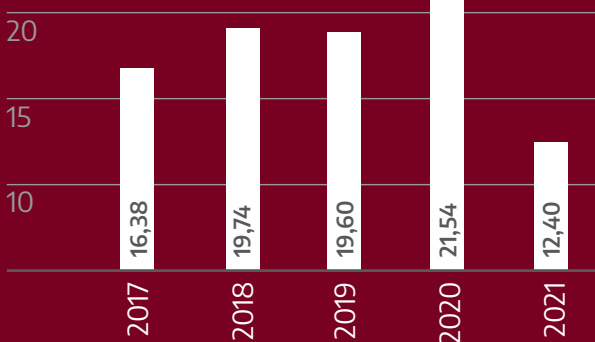
MODERNISIERUNG

in TEUR



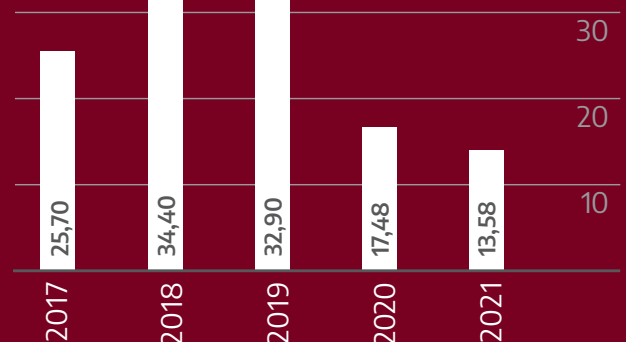
INSTANDHALTUNG

€/m²



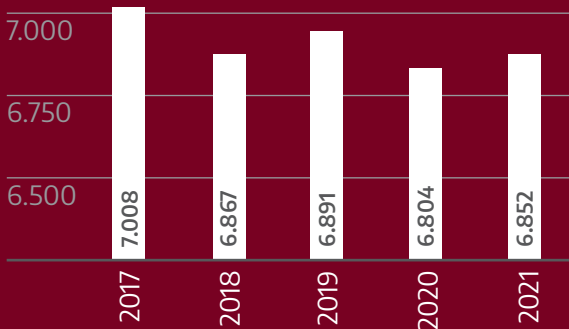
MODERNISIERUNG

€/m²



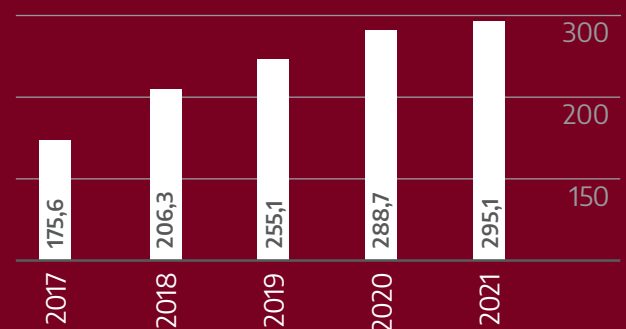
UMSATZERLÖSE

in TEUR



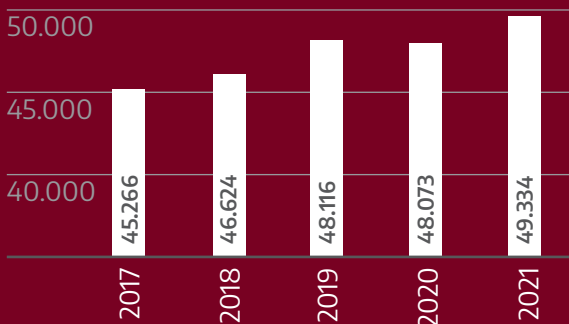
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN

in TEUR



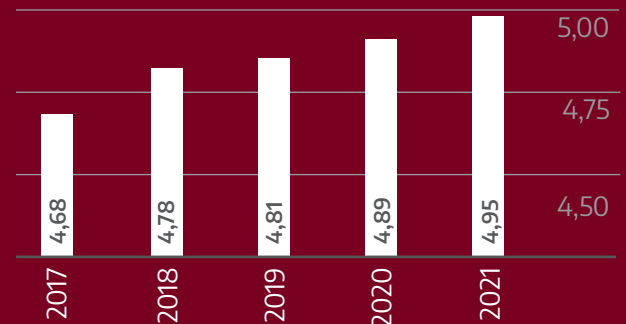
BILANZSUMME

in TEUR



KALTMIETEN

in EUR / m²





Wir fördern

bereichsübergreifende Zusammenarbeit und individuelle Entwicklung. Denn gute Arbeit kennt bei der SGH keine Grenzen. Jeder Mitarbeitende ist Profi in seinem Kern- und Verantwortungsbereich. Deswegen nutzen und entwickeln wir das Potenzial aller Mitarbeitenden. Durch gezielte Schulungen und herausfordernde Aufgaben fördern wir die Personalentwicklung und steigern die Leistungsmotivation.

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland 2021

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich sie die Wirtschaftsleistung des Vorkrisenniveaus noch nicht wieder erreicht hat.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 Prozent höher als 2020. Damit verzeichnet die deutsche Wirtschaft den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 Prozent. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzungen der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Lage in der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2021 sind nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen erteilt worden. Damit wurden 2,7 Prozent mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Jährliche Baugenehmigungen

ca. 374.000	2020
ca. 384.000	2021

Mehr Baugenehmigungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 7,7 Prozent) als auch im Geschosswohnungsbau (+ 5,1 Prozent) erteilt. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+ 9,9 Prozent), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (- 1,5 Prozent). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau bewilligt.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Preissteigerungen schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 Prozent.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren ansteigen wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Im vergangenen Jahr 2021 ist die Zahl der Fertigstellungen sogar auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um etwa 5 Prozent zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 Prozent auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Bedarf an Wohnungen zwischen 2018 und 2025



Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfrigestau von 73.000 Wohnungen entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

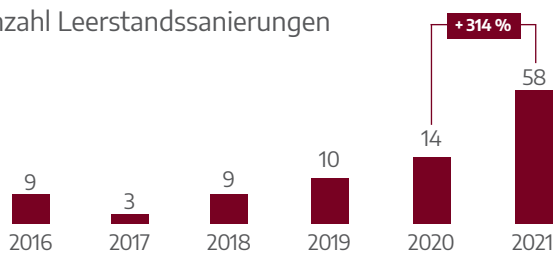
Ob der Bedarf 2022 gedeckt werden kann, bleibt abzuwarten: Durch den Anfang 2022 verhängten Förderstopp für BEG und KfW sind Wohnungswirtschaft und Projektentwickler derzeit eher defensiv eingestellt. Zahlreiche Maßnahmen wurden zunächst zurückgestellt oder sogar Baustopps ausgerufen, wodurch sich Verzögerungen bei laufenden und geplanten Bauvorhaben ergeben werden.

Quelle: GdW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022, Die Wohnungswirtschaft Deutschland, Januar 2022

Mietwohnungsmodernisierung bei der SGH

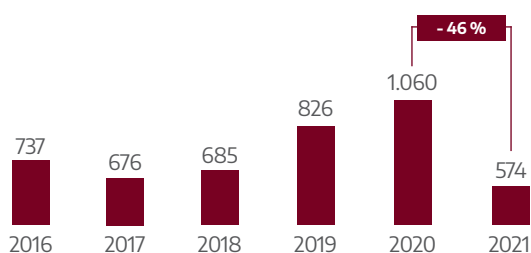
Der Schwerpunkt der Modernisierung und Instandhaltung lag im Jahre 2021 auf der Leerstandssanierung. Ziel ist es, leere Wohnungen möglichst schnell vermietbar zu machen, um Menschen ein Zuhause zu geben. Denn die Sanierung oder Aufbereitung einer Leerwohnung hat in der Vergangenheit viel Zeit in Anspruch genommen. Die SGH hat daher einen Prozess entwickelt, mit dem die Leerstandsdauer deutlich verkürzt wird. So konnten im Jahr 2021 58 leerstehende SGH-Wohnungen saniert und neu vermietet werden. Im Zuge der Leerwohnungssanierung hat die SGH den Ausstattungsstandard erhöht, um ihren (Neu-)Mieter ein ansprechendes, renoviertes Zuhause zu geben.

Anzahl Leerstandssanierungen



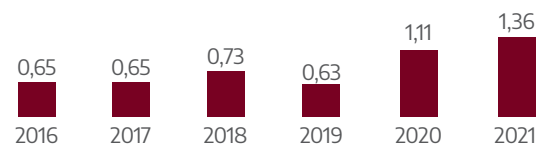
Um diese verbesserte Wohnungsausstattung bei gleichzeitig geringeren Kosten zu ermöglichen, hat die SGH ein Einheitspreisabkommen vereinbart, eigene Standards entwickelt und die erwarteten Leistungen exakt definiert. Dies ermöglicht Planungssicherheit auf der Kostenseite und bei der Ausführung. Außerdem konnten die Kommunikations- und Prozesskosten sowie die Geschwindigkeit der Abwicklung maßgeblich reduziert werden – trotz der Baukostenexplosion. Für die Handwerkspartner der SGH bedeutet das eine bessere Planbarkeit und eine klare Kommunikation.

Kosten pro Leerstandssanierung (€/m²)



Die Sanierungsdauer reduzierte sich von bisher durchschnittlich zehn Monaten auf vier Wochen. Die effizienteren Prozesse und eindeutigen Verantwortlichkeiten führen zu höherer Geschwindigkeit und besseren Ergebnissen. Heute beginnt die Neuvermietung, sobald die Wohnung gekündigt wurde. Unmittelbar nach der Kündigung kontaktieren die SGH-Mitarbeitenden Mieterin oder Mieter, nehmen den Sanierungsbedarf auf, planen die Maßnahmen mithilfe definierter Module und Leistungsverzeichnisse und verständigen Handwerksfirmen. Die Wohnungsaufbereitung kann dann sofort nach dem Auszug beginnen. Dieser neue Prozess spart nicht nur Kosten, sondern sorgt auch dafür, dass neue Mieterinnen und Mieter rascher ein Zuhause bei der SGH finden.

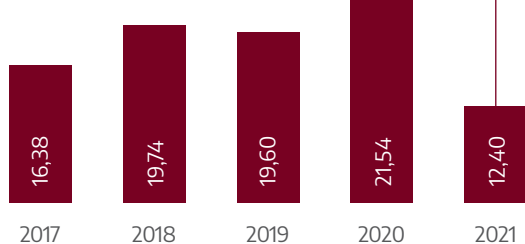
Mietanpassungen bei den Leerstandssanierungen (€/m²)



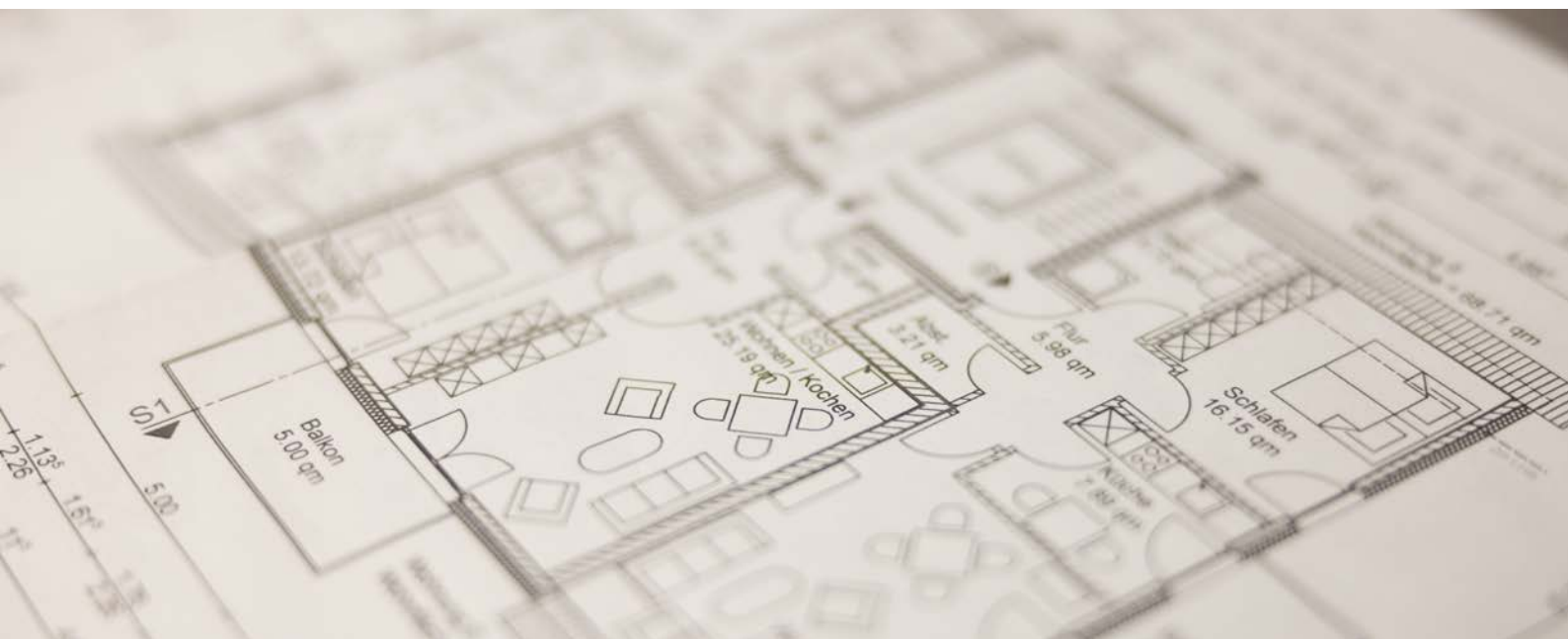
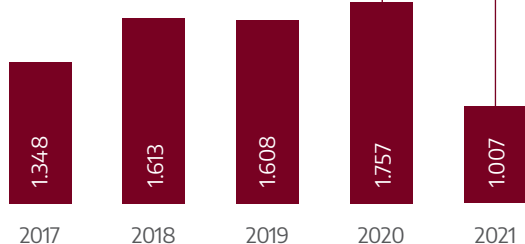
Die SGH hat 2021 zudem eine umfassende Verkehrssicherungsbegehung durchgeführt, die der Bestandsaufnahme und Dokumentation als Grundlage für zukünftige Maßnahmen dient. Denn Immobilien müssen nicht nur gepflegt, sondern auch sicher sein. Das schreibt der Gesetzgeber vor. Deshalb hat die SGH die Sicherheit aller Gebäude geprüft. Hierzu wurden alle Objekte der Heimstätte, vom Keller bis zum Dach sowie die Außenanlagen, begangen, dokumentiert und systemseits erfasst. Dabei wurden 29 Baugruppen definiert und klassifiziert. Alle Bauelemente haben üblicherweise eine technische Bauelementslebensdauer, die bewertet wurde. Im Rahmen der Begehung wurden ca. 20.000 Aufnahmen von den Objekten systematisch erfasst. Hieraus lassen sich sodann strategische Entscheidungen ableiten, um mithilfe der Aufnahme des Ist-Zustandes einen Soll-Zustand abzuleiten.

Aufgrund der beschriebenen Prozessoptimierung im Bereich Modernisierung und Instandhaltung reduzierte die SGH 2021 zudem die Instandhaltungskosten, bei gleichbleibenden Auftragsvolumen.

Instandhaltung in €/m²



Instandhaltung in T€



Neubautätigkeit

Im Jahr 2019 musste das Gebäude Memeler Straße 12 wegen eines Brandschadens abgerissen werden. Im Juni 2020 wurde mit den Arbeiten für den Neubau begonnen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Juli 2022.

Bestandsbewirtschaftung

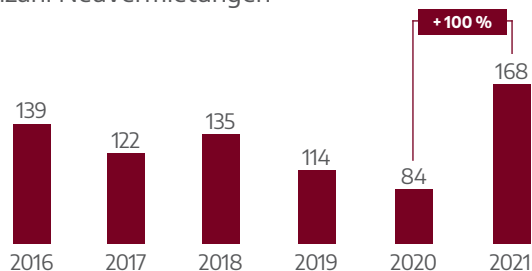
Der von der SGH verwaltete eigene Wohnungsbestand zum 31.12.2021 setzt sich wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen	gew. Einh.	W / NFL in m ²
Anlagevermögen	1.208	81	11	80.956

Vermietungssituation

Im Jahr 2021 konnten wir 168 Mietparteien ein neues Zuhause geben (Vorjahr: 84). Ausgezogen sind hingegen nur 115 Mietparteien. Von den 168 abgeschlossenen Mietverträgen sind 157 ergebniswirksam, sprich der Vermietungsbeginn erfolgte im Kalenderjahr 2021. Somit konnte die Vermietungsleistung zum Vorjahr exakt verdoppelt werden – mithin die höchste Vermietungsleistung der letzten sechs Jahre.

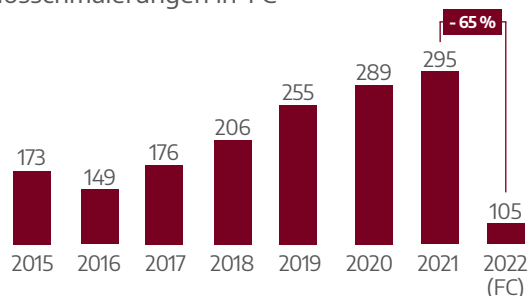
Anzahl Neuvermietungen



Die nach Wertberichtigung ausgewiesenen Mietrückstände betragen am 31.12.2021 96,4 T€ = 1,53 Prozent des Mieten- und Umlagensolls.

Es entstanden 2021 Erlösschmälerungen in Höhe von 295,1 T€ überwiegend durch leerstehende Mietwohneinheiten. Durch den Abbau von Leerständen hat die SGH in 2021 Freiräume für weitere Investitionen in den Bestand im kommenden Jahr geschaffen.

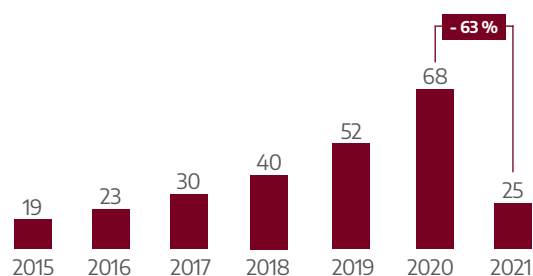
Erlösschmälerungen in T€



Im Jahr 2021 konnte die SGH die seit 2015 bestehende Negativentwicklung der Leerstandssituation stoppen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Leerstand von 68 Wohnungen im Jahr 2020 auf 25 im Geschäftsjahr 2021 reduziert. Bei 23 von diesen Leerwohneinheiten handelt es sich um strategische Leerstände, somit gab es mit Ablauf des Geschäftsjahres lediglich zwei disponible Leerstände.

Hauptgründe für diese positive Entwicklung sind die oben beschriebene Analyse der Leerstände und die bedarfsgerechte Sanierung. Zudem wurden eindeutige Verantwortlichkeiten im Unternehmen definiert. Durch die Leistung und den Einsatz der Mitarbeitenden konnte die SGH ihre Leerstände maßgeblich abbauen. Darüber hinaus ist es den Mitarbeitenden gelungen, zusätzlich die fluktuierenden Wohnungen unterjährig zeitnah weiterzuvermieten. Damit ist die SGH ihrer Aufgabe als kommunales Wohnungsunternehmen nachgekommen und konnte im Jahr 2021 circa 300 Menschen in Bad Oeynhausen guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Leerstandsentwicklung





Wir etablieren

Transparenz und Offenheit. Diese Werte charakterisieren die neue Unternehmenskultur der SGH. Mit der erhöhten innerbetrieblichen Transparenz bezüglich Abläufen und Verantwortlichkeiten sowie Finanz- und Leistungsdaten erhält das Team das Vertrauen, das es verdient. Die motivierenden Aufgaben erhöhen zudem die Offenheit für Innovation und neue Impulse; vor allem im Bereich der Digitalisierung.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Am 31.12.2021 verwaltete die SGH als Hausverwaltung für Eigentümer 258 Wohnungen 44 gewerbliche Einheiten, 2 sonstige Einheiten und 18 Stellplätze. Weitere 58 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten, 1 Stellplatz und 3 Garagen betreute die SGH zum Stichtag in der Sondereigentumsverwaltung.

Für 75 Eigentümergemeinschaften wurden am 31.12.2021 insgesamt 787 Eigentumswohnungen, 14 gewerbliche Einheiten und 93 Stellplätze / Garagen verwaltet.

Umsatzerlöse

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

	2021	2020	+ / -
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	6.192,6	6.116,2	76,4
Betreuungstätigkeit	305,8	319,8	-14,0
Andere Lieferungen und Leistungen	353,2	368,4	-15,2
	6.851,6	6.804,4	47,2

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnte vorwiegend durch eine Steigerung der Mieten im Rahmen der Neuvermietung nach Modernisierung sowie dem Abbau der Leerstände erreicht werden.

Unternehmenskommunikation

Im Geschäftsjahr 2021 ist die neue SGH-Website online gegangen. Im Rahmen der Überarbeitung des Internetauftritts wurde auch das Unternehmenslogo modernisiert. Besonders hervorzuheben ist, dass die Idee von Mitarbeitenden eigeninitiativ entwickelt wurde.

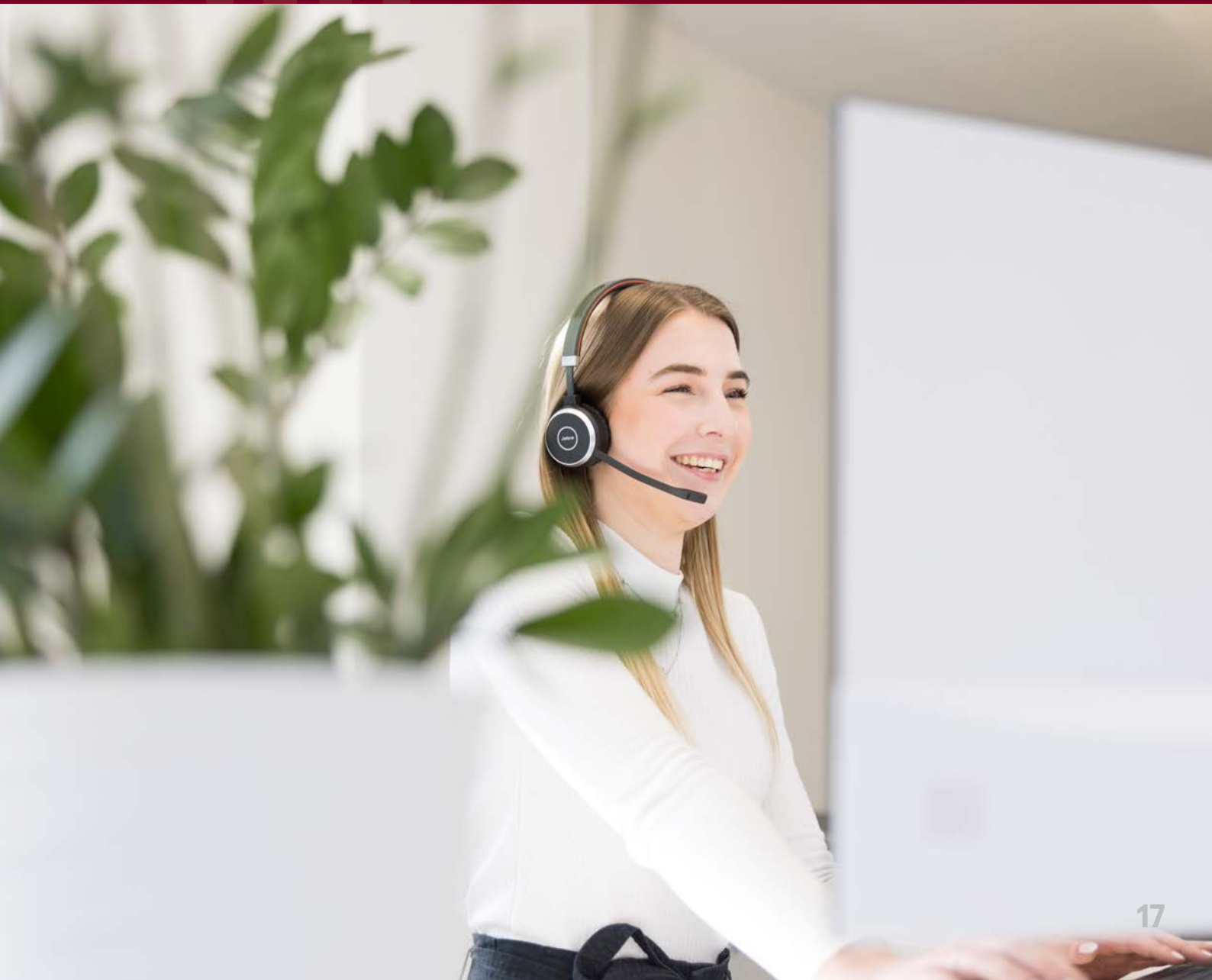
Unternehmensführung und Prozessmanagement

2021 hat die SGH ihre organisatorischen Strukturen und Abläufe verbessert, um ihre Kunden- und Marktorientierung zu stärken. Dabei sind folgende Maßnahmen beispielhaft zu nennen:

- Einführung eines digitalen Organisationshandbuchs: Auf Basis einer Analyse jedes Fachbereichs dokumentiert es alle internen Prozesse, beschreibt künftige Abläufe und enthält dazugehörige Dokumente. Standard-Schriftstücke wurden eigeninitiativ von den Mitarbeitenden entwickelt, welches zukünftig fortgeführt wird.
- Entwicklung einer neuen „Technik- und Vergaberichtlinie“: um die Auftragsvergabe zu vereinheitlichen und das Vorgehen zu standardisieren. Ein wichtiger Bestandteil der Corporate Governance, der zur weiteren Professionalisierung der Heimstätte beiträgt.
- Einrichtung eines neuen Risikomanagements: um unter anderem Investitionen, Finanzierung oder Bausubstanz regelmäßig hinsichtlich Risiken zu bewerten und rechtliche Vorgaben einzuhalten.
- Neue Arbeitsrichtlinien: wie flexible Arbeitszeiten, Gleitzeit sowie mobiles Arbeiten, Kompetenzbeugnisse, Verhaltenskodex
- Weiterentwicklung eines strukturierten Berichtswesens.

Wir stehen

für klare Strukturen und schlanke Prozesse. Eindeutige Rollen, feste Abläufe und verbesserte Prozesse bringen uns voran. Um unsere strategischen Ziele und den Gesellschaftszweck – breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen – bestmöglich zu erfüllen, ist eine klare Unternehmensführung unerlässlich. Dabei hilft uns unser neu eingeführtes Organisationshandbuch.



2. DARSTELLUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Abweichung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	45.759,3	92,8	46.023,2	95,7	- 263,9
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.575,1	7,2	2.049,3	4,3	1.525,8
Bilanzsumme	49.334,4	100,0	48.072,5	100,0	1.261,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	5.691,3	11,5	5.282,7	11,0	408,6
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig	41.531,1	84,2	39.978,9	83,2	1.552,2
kurzfristig	2.112,0	4,3	2.810,9	5,8	- 698,9
Bilanzsumme	49.334,4	100,0	48.072,5	100,0	1.261,9

Das Gesamtvermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.261,9 T€. Hierbei hat sich das Anlagevermögen im Wesentlichen bedingt durch Verkäufe von fünf Einfamilienhäusern um 263,9 T€ vermindert. Das Umlaufvermögen hat sich hauptsächlich durch den Anstieg der unfertigen Leistungen (181,6 T€) sowie der flüssigen Mittel (1.370,4 T€) erhöht.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe des Jahresüberschusses in Höhe von 408,6 T€ auf 5.691,3 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote ist auf 11,5 Prozent gestiegen. Das lang- und mittelfristige Fremdkapital ist um 1.552,2 T€ gestiegen. Dieses resultiert aus der Steigerung der Rückstellungen für Pensionen (424,2 T€) sowie der Darlehensverbindlichkeiten (287,9 T€). Zudem wurden von Käufern weiterer Einfamilienhäuser bereits Anzahlungen in Höhe von 840,0 T€ geleistet.

Finanzlage

Die Finanzlage der SGH ergibt zum 31.12.2021 einen Deckungsmittelüberschuss von 1.463,1 T€.

	31.12.2021	31.12.2020	Abweichung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	45.759,3	46.023,2	-263,9
Finanzierungsmittel	47.222,4	45.261,6	1.960,8
Deckung	1.463,1	-761,6	2.224,7
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	1.382,3	-77,3	1.459,6
Übrige Vermögenswerte	2.192,8	2.126,6	66,2
	3.575,1	2.049,3	1.525,8
Verpflichtung	2.112,0	2.810,9	-698,9
Stichtagsliquidität	1.463,1	-761,6	2.224,7

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 409 T€ (2020 = Jahresfehlbetrag von 312 T€) abgeschlossen. Das Ergebnis ist maßgeblich durch eine Professionalisierung sowie die Prozessoptimierung des Einkaufs und die damit verbundenen geringeren Instandhaltungsaufwendungen geprägt.

	2021	2020	Abweichung
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse	6.852	6.804	48
Bestandsveränderungen	182	18	164
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	153	-153
Andere betriebliche Erträge	246	209	37
Betriebsleistung	7.280	7.184	96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.867	3.362	-495
Personalaufwand	1.284	1.197	87
Abschreibungen	1.457	1.402	55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	510	417	93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	531	539	-8
Gewinnunabhängige Steuern	192	192	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.841	7.109	-268
Betriebsergebnis	439	75	364
Finanzergebnis	-171	-198	27
Neutrales Ergebnis	141	-189	330
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	409	-312	721

Gemäß dem Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von 177,6 T€.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	11,5	11,0	11,6	11,7	11,3
Eigenkapitalrentabilität	%	7,2	-5,9	2,7	5,9	6,4
Cashflow	T €	2.290	1.436	1.827	2.023	2.043
Durchschnittliche Sollmiete	€/ m ² / Monat	4,95	4,89	4,81	4,78	4,68
Instandhaltungskosten	€/ m ²	12,40	21,54	19,60	19,74	16,38
Gebührenerträge Fremdverwaltung	T €	306	312	310	299	289
Fluktuationsquote	%	9,5	8,8	9,3	11,1	10,0
Leerstandsquote	%	2,1	5,6	4,2	3,3	2,4



Wir ermöglichen

Partizipation und Mitsprache. Eigenverantwortung der Mitarbeitenden in der operativen Ebene ist uns wichtig. Denn alle Mitarbeitenden tragen zum Unternehmenserfolg bei. Dazu erhalten unsere Mitarbeitenden die Budget- und Ergebnisverantwortung. Das steigert das Qualitätsbewusstsein und die Unternehmensidentifikation. So kann jede und jeder Mitarbeitende die SGH und sich selbst jeden Tag ein Stück weiterentwickeln.

3. RISIKOBERICHT

Der Geschäftsführer hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen können, ermittelt und bewertet.

Zu unserem internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risiko- und Compliance-Management-System wird laufend aktualisiert und überwacht.

Die weltweite Ausbreitung des Coronavirus seit Anfang des Jahres 2020 hat auch in Deutschland zu erheblichen wirtschaftlichen und sozialen Einschnitten geführt. Auch im Jahr 2021 blieb die Lage stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Der wirtschaftliche Erholungsprozess ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen.

Für die SGH könnten sich aus dieser Situation bestimmte Risiken entwickeln. Zu nennen ist hier eine mögliche Verzögerung bei Instandhaltung, Modernisierung und anderen Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen

und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Auch mit einem Anstieg der Mietausfälle ist zu rechnen. Die derzeitige und absehbare Verknappung bei Handwerkerkapazitäten trägt ebenfalls wesentlich zur Verzögerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei. Ein grundsätzliches bestandsgefährdendes Risiko besteht für die SGH allerdings nicht. Allerdings sind der Modernisierung des älteren Bestandes, vor allem aus den 50er Jahren im Innenstadtbereich, durch Bausubstanz und Lage Grenzen gesetzt.

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

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

Auch im Bereich Energieversorgung herrschen derzeit Unsicherheiten: In Folge der Coronapandemie haben sich die Preise für Öl und Gas seit Mitte 2021 teilweise verdoppelt oder gar verdreifacht. Ein Ende dieses Preisanstiegs ist nicht absehbar, auch angesichts des Russland-Ukraine-Kriegs, der die Versorgungslage und den Preisanstieg weiter verschärfen wird.

4. CHANCENBERICHT

Das Ziel der SGH ist es, den Wohnungsbestand kontinuierlich an den sich ändernden Marktanforderungen anzupassen und nachhaltig zu verbessern.

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

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





5. PROGNOSEBERICHT

Die zukünftige Entwicklung der SGH wird maßgeblich durch gesetzliche und regulatorische Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz beeinflusst. Hierzu zählt vor allem die (verschärfte) EU-Gebäuderichtlinie, die eine europaweite Renovierungswelle auslöst. Dazu kommen die neuen ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die auch die Immobilienbranche betrifft. Die SGH hat als Wohnungsunternehmen die Nachhaltigkeitsberichterstattung, Klimaziele 2045 und das Etappenziel 2030 emissionsfreier Gebäude im Blick. Die Vorbereitungen auf dieses Etappenziel laufen bei der Heimstätte, indem der Bestand künftig unter anderem mittels CO₂-Monitorings dokumentiert wird.

Diese Maßnahmen fließen auch in das neue Portfoliomanagement ein: Um faktenbasierte Investitionsentscheidungen zu treffen, benötigt es strategische Fahrpläne für die Entwicklung des Gebäudebestands der SGH. Das Unternehmen wird zukünftig weiterhin Aktivitäten in der energetischen sowie in der altersgerechten Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes durchführen. Durch diese Aktivitäten soll eine langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes

gesichert bzw. eine nachhaltige Vermietbarkeit des Gebäudebestandes gewährleistet werden. Dabei setzen wir auf Kooperation statt Isolation. Denn um die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft sowohl in der Bestandsentwicklung als auch im Neubau zu meistern, wird die SGH in enger Abstimmung mit der Gesellschafterin, der Stadt Bad Oeynhausen, zusammenarbeiten. So können wir unsere gemeinsamen Ziele schärfen und mit vereinter Kraft erreichen.

Das schließt auch eine Optimierung der Finanzierungsstruktur ein. Im Interesse der Mieter werden größere Freiräume für weitere Investitionen in den Bestand geschaffen – und gleichzeitig der Zinsaufwand reduziert.

Das Instandhaltungsbudget für 2022 ist geplant mit 1.200 T€. Weitere 400 T€ sind für die Erstmaßnahmen im Zuge der Verkehrssicherung geplant. Für unser Modernisierungsprogramm haben wir 1.200 T€ budgetiert. Die geplanten Investitionen können aus den für das Jahr 2022 zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen aus der laufenden Tätigkeit und durch Kreditaufnahmen finanziert



werden. Aufgrund der im zweiten Halbjahr 2021 festgestellten erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung ist für die folgenden Jahre jeweils mit weiteren, zusätzlichen Investitionen zu rechnen.

Durch zielgerichtete Investitionen wird die SGH ihren Wohnungsbestand nachhaltig und bedarfsgerecht aktuellen und zukünftigen Anforderungen anpassen. Für die Sanierung von Bestandsgebäuden bedeutet das: klimaschutzrelevante Maßnahmen, Zielgruppenanforderungen und Bezahlbarkeit des neu geschaffenen Wohnraums in Einklang zu bringen. In diesem Zusammenhang sind auch Neubauprojekte perspektivisch nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus plant die SGH weitere organisatorische Veränderungen:

- Umstellung des telefonischen Kundenservice mithilfe eines Ticketsystems, um die Kundenzufriedenheit zu steigern und das Zweitanrufvolumen zu reduzieren
- vollständige Digitalisierung der Mieterakten, um ein weitgehend papierloses Büro anzustreben

- digitaler Rechnungsdurchlauf, um Bearbeitungszeit und Erfassungsfehler zu reduzieren

Zudem wird sich die SGH in den kommenden Jahren verstärkt auf die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestands konzentrieren. Aus diesem Grund wird die SGH ihren Geschäftsbereich WEG- und Fremdverwaltung komplett abgeben. Die SGH plant die Übergabe ihrer bisher für Dritte verwalteten Wohneinheiten im Jahr 2022 vollständig abzuwickeln.

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

Bad Oeynhausen, 7. März 2022

Dr. Alçay Kamis
Geschäftsführer

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er ließ sich laufend in neun zum Teil außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen über die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte sowie über die Geschäftspolitik von der Geschäftsführung unterrichten.

2021 war das erste komplette Amtsjahr des neuen Geschäftsführers Dr. Alcay Kamis, der seit dem 1. November 2020 die Geschicke der SGH lenkt. Mit der Arbeit des Geschäftsführers im Geschäftsjahr ist der Aufsichtsrat vollumfänglich zufrieden. Die dringend notwendige Neuausrichtung der SGH hat begonnen und ist schon weit fortgeschritten. Dem Ziel der internen Prozessoptimierung im operativen Geschäft ist die SGH einen großen Schritt nähergekommen. Der Aufsichtsrat begrüßt die Reorganisation des Unternehmens und steht geschlossen hinter der strategischen Neuausrichtung, die eine nachhaltige Quartiers- und Bestandsentwicklung im Sinne der Mieterinnen und Mieter fördert. Besonders bemerkenswert ist, wie das gesamte SGH-Team diese Veränderungen mitträgt und mitgestaltet. Der Aufsichtsrat ist davon überzeugt, dass das Unternehmen auf dieser guten Basis seine Marktposition stärken und ausbauen wird.

Die Prüfung des vom Geschäftsführer Dr. Alcay Kamis aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts 2021 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Deshalb hat der

Aufsichtsrat in der Sitzung im Mai 2022 den Jahresabschluss und den Lagebericht 2021 einstimmig gebilligt. Außerdem hat er der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und dem Vorschlag Dr. Alcay Kamis, den Gewinn aus 2021 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen sowie dem Lagebericht 2021 zuzustimmen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2021 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 2021 spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.



Bad Oeynhausen, 7. Mai 2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Ralf Sensmeyer

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		22.926,22	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.551.973,23		43.471.811,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.540.897,70		1.755.555,75
3. Grundstücke ohne Bauten	2,81		2,81
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	38.284,00		56.313,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.888,00		166.140,00
7. Anlagen im Bau	1.414.033,78	45.705.080,03	542.142,99
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		45.759.269,69	46.023.229,87
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2,57		2,57
2. Unfertige Leistungen	1.711.162,26		1.529.610,52
3. Andere Vorräte	13.466,00	1.724.630,83	9.218,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.393,51		75.089,09
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.907,82		6.746,35
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.548,37		242,67
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	255.079,09		347.984,40
5. Sonstige Vermögensgegenstände	35.776,45	401.705,24	49.140,86
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.382.307,32	11.909,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		66.514,67	19.330,08
Bilanzsumme		49.334.427,75	48.072.504,94

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	3.630.719,54	4.314.719,54	3.942.510,38
III. Bilanzgewinn			
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		408.582,16	- 311.790,84
Eigenkapital insgesamt		5.691.301,70	5.282.719,54
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.223.735,00		4.799.541,00
2. Sonstige Rückstellungen	73.197,67	5.296.932,67	98.829,27
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.325.727,95		32.073.919,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.185.186,07		3.235.424,86
3. Erhaltene Anzahlungen	2.409.540,75		1.605.346,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.035,53		154.687,16
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10.225,49		9.842,40
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	247.188,30		662.220,33
7. Sonstige Verbindlichkeiten	19.289,29	38.346.193,38	149.974,40
davon aus Steuern: 10.625,12 € (Vj.: 17.971,41 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vj.: 0,00 €)			
Bilanzsumme		49.334.427,75	48.072.504,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.192.619,73		6.116.218,91
b) aus Betreuungstätigkeit	305.780,91		319.756,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon aus verbundenen Unternehmen: 307.753,56 € (Vj.: 317.215,91 €)	353.244,76	6.851.645,40	368.430,35
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		181.551,74	18.161,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	152.523,64
4. Sonstige betriebliche Erträge		514.135,16	420.113,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.771.703,39		3.329.162,62
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	95.393,02	2.867.096,41	55.578,12
Rohergebnis		4.680.235,89	4.010.463,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	684.245,21		812.172,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 464.327,49 € (Vj.: 375.846,99 €)	610.388,30	1.294.633,51	515.093,93
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.457.556,08	1.402.256,74
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		677.733,07	687.512,04
9. Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: 51.268,36 € (Vj.: 24.066,75 €)	51.268,36		24.066,75
10. Erträge aus Beteiligungen	1.124,80		0,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,50		0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,45	52.437,11	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 108.734,00 € (Vj.: 121.365,00 €)		702.476,74	737.313,49
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
15. Ergebnis nach Steuern		600.273,60	-119.818,05
16. Sonstige Steuern		191.691,44	191.972,79
17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		408.582,16	-311.790,84

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).

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

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.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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 Restnutzungsdaueremethode:

- 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
- Bildungszentrum, Eschentorstraße 18: 2 Prozent (50 Jahre) ab 01.05.1990
4 Prozent ab dem Geschäftsjahr 2010
- Alte Druckerei, Kirchstraße 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 wurden 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 ange-

messene Wertabschläge vorgenommen; 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.

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 2021 nicht vorhanden.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen von 2,5 Prozent bzw. 1,5 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 Abzinsungssatzes von 1,87 Prozent (Stand Monatsende 12.2021, Restlaufzeit 15 Jahre Vj.: 2,3 Prozent).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 445,9 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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag 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 31.12.2021
	zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen +/-	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.333,46	25.170,73	0,00	0,00	29.504,19
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.656.850,67	1.019.949,89	1.001.704,31	0,00	73.675,096,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.127.610,78	0,00	0,00	0,00	6.127.610,78
Grundstücke ohne Bauten	2,81	0,00	0,00	0,00	2,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	207.976,55	0,00	0,00	0,00	207.976,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	831.591,23	38.241,85	49.464,55	0,00	820.368,53
Anlagen im Bau	542.142,99	871.890,79	0,00	0,00	1.414.033,78
	81.366.175,54	1.930.082,53	1.051.168,86	0,00	82.245.089,21
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	81.401.772,44	1.955.253,26	1.051.168,86	0,00	82.305.856,84

kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
zum 01.01.2021	des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zshg. mit Ab- gängen	zum 31.12.2021	zum 31.12.2021	zum 31.12.2020
€	€	€	€	€	€
4.333,46	2.244,51	0,00	6.577,97	22.926,22	0,00
30.185.039,30	1.178.130,67	- 240.046,95	31.123.123,02	42.551.973,23	43.471.811,37
4.372.055,03	214.658,05	0,00	4.586.713,08	1.540.897,70	1.755.555,75
0,00	0,00	0,00	0,00	2,81	2,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
151.663,55	18.029,00	0,00	169.692,55	38.284,00	56.313,00
665,451,23	44.493,85	- 49.464,55	660.480,53	159.888,00	166.140,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.414.033,78	542.142,99
35.374.209,11	1.455.311,57	- 289.511,50	36.540.009,18	45.705.080,03	45.991.966,43
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
35.378.542,57	1.457.556,08	- 289.511,50	36.546.587,15	45.759.269,69	46.023.229,87

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind zum 31.12.2021 noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 1.711.162,26 € (2020 = 1.529.610,52 €) enthalten.

Forderungen	insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	96.393,51	75.089,09	23.443,09	27.061,89
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.907,82	6.746,35	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.548,37	242,67	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen*	255.079,09	347.984,40	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	35.776,45	49.140,86	0,00	0,00
	401.705,24	479.203,37	23.443,09	27.061,89

* 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 €) sowie für Verpflichtungen aus Urlaubsansprüchen (11.197,67 €).

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 2021 einen Jahresüberschuss von 0,00 € nach einer Abführung von 51.268,36 € 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.

Verbindlichkeitspiegel 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

Verbindlichkeitspiegel 2020 (zu Vergleichszwecken)

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

Art der Sicherung:
Grundpfandrecht

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen bzw. Erträge enthalten: Aufwendungen früherer Jahre 15,3 T€ sowie Buchgewinne aus Anlagenverkäufen von 294,0 T€.

E. SONSTIGE ANGABEN

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

Jahresabschlussprüfung	21.000,00 €
Steuerberatung	4.200,00 €
	25.200,00 €

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften 112.127,56 €.

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 53 Eigenheimgrundstücke (35.159 m²) und für Miteigentumsanteile von 45 Eigentumswohnungen (6.680 m²). Hier vermerkt ist der Jahresbetrag der Erbbauzinsen von 2,88 € bzw. 1,64 € 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

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 386 T€.

Treuhandforderungen/-verbindlichkeiten

Die SGH verwaltete in 2021 Miethäuser für 71 Eigentümer. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs sind bei der beauftragten Bank (Rechenzentrum) gesonderte Girokonten (64 Treuhandkonten) eingerichtet.

Am 31.12.2021 wiesen die Konten Guthaben in Höhe von insgesamt 950.228,12 € aus.

Die Mietkautionskonten wiesen am Bilanzstichtag einen Stand von insgesamt 360.996,09 € aus.

Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

Außer dem Geschäftsführer waren im Jahre 2021 durchschnittlich beschäftigt:

11 kaufmännische Mitarbeiter/-innen

(davon 2 Teilzeitbeschäftigte,
1 geringfügig Beschäftigte)

2 technische Mitarbeiter

3 Auszubildende

3 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 2021 88 T€. Für diese Personengruppe waren am 31.12.2021 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.487 T€ gebildet.

An die Aufsichtsräte wurden in 2021 Sitzungsgelder in Höhe von 5,7 T€ gezahlt.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

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

	2021	2020	Ausweis unter Bilanzpositionen
	€	€	
Verbindlichkeiten	3.157.771,90	3.206.722,60	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Organmitgliedern

Es bestehen keine Forderungen an Organmitglieder zum 31.12.2021.

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

Geschäftsführer

Dr. Alcay Kamis

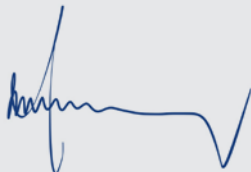
Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Nach Vorabstimmung mit der Gesellschafterin schlägt der Geschäftsführer vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 408.582,16 € in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Bad Oeynhausen, 7. Februar 2022



Dr. Alçay Kamis
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bad Oeynhausen, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bad Oeynhausen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 entsprechen-

des Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

Düsseldorf, 31. März 2022

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Ring
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

Städtische gemeinnützige
Heimstätten-Gesellschaft mbH
Bismarckstraße 14
32545 Bad Oeynhausen

Verantwortlich für den Inhalt

Dr. Alcay Kamis (Geschäftsführer)

Fotos

Christian Schwier

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