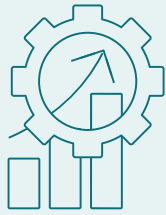


GESCHÄFTSBERICHT 2023



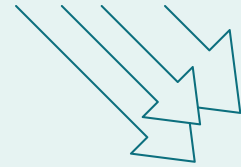
KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK / 2023



47.090,6 T€
BILANZSUMME



7.115,8 T€
UMSATZERLÖSE



298 T€
ERLÖSSCHMÄLERUNG



1.024 T€
12,97 €/m²
INSTANDHALTUNG



743 T€
9,41 €/m²
MODERNISIERUNG



5,50 €/m²
KALTMIETE



14,5 %
EIGENKAPITALQUOTE



197,0 T€
JAHRESÜBERSCHUSS



8,9 %
FLUKTUATIONSQUOTE

VORWORT

Liebe Leserinnen und liebe Leser,

das Geschäftsjahr 2023 beschließen wir in einem moderneren Gewand. Mitte Juli hat sich die Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft (SGH) einen neuen Namen gegeben. Unser Bad Oeynhausener Wohnungsunternehmen firmiert seitdem als Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH (SGW). Wir öffnen uns mit unseren unternehmerischen Aktivitäten auch neuen Zielgruppen. Damit haben wir einen einstimmigen Beschluss der Gesellschafterversammlung umgesetzt und den zukunftsorientierten Anspruch des Unternehmens unterstrichen. Der Wohnungsbestand soll, trotz widriger politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen, klima- und bedarfsgerecht entwickelt werden..

Die Zeiten sind rau geworden für die Immobilienbranche, auch im Wohnungsbau. Doch das oberste Ziel eint uns alle – in dem, was wir täglich tun: Die Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH handelt verlässlich und sozial verantwortungsbewusst für die Menschen in unserer Stadt. Als aus der SGH die SGW wurde, haben wir als Unternehmen ein öffentliches Versprechen abgegeben. Wir werden alles dafür tun, dass unsere Mieter sicher und bezahlbar bei uns wohnen. Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle. Dazu stehen wir als SGW und ich als ihr Geschäftsführer seit jeher ohne Abstriche ein. Deshalb investieren wir weiter in den Bestand und bereiten uns umsichtig auf die Zukunft vor.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihr



Prof. Dr. Alçay Kamis
Geschäftsführer SGW



1.1 AUF EINEN BLICK

Gesellschafter	Stadt Bad Oeynhausen	(70,76 %)
	Eigene Anteile	(29,24 %)
Stammkapital	Gezeichnetes Kapital	1.368.000,00 €
Aufsichtsrat	Kurt Nagel Vorsitzender (ab 16.06.2023)	Steuerberater
	Ralf Sensmeyer Vorsitzender (bis 16.06.2023) Stv. Vorsitzender (ab 16.06.2023)	Industriekaufmann
	Helke Nolte-Ernsting Stv. Vorsitzende (bis 16.06.2023)	Kauffrau
	Lars Bökenkröger	Bürgermeister
	Dr. Volker Brand	Gesamtschullehrer
	Michael Körtner	Technischer Leiter
	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 Amtsgerichts Bad Oeynhausen am 28. August 1916	
Betreuungsunternehmen	Anerkannt nach § 37 II. WoBauG	
Verbundenes Unternehmen	SGH Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Oeynhausen	

INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMEN		III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	35
1.1 Auf einen Blick	4		
1.2 Bericht des Geschäftsführers	6	IV. JAHRESABSCHLUSS 2023	
1.3 Rückblick und Überblick 2023	9	4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023	36
1.4 Unternehmensentwicklung	9	4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	38
1.5 Kennzahlen	10	4.3 Anhang des Geschäftsjahres 2023	39
1.6 Fünf Fragen an Stadtentwickler			
Prof. Dr. Volker Eichener	12		
1.7 Mieter erzählen: Wohnen und wohlfühlen	17		
II. LAGEBERICHT		Bestätigungsvermerk des unabhängigen	
2.1 Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf	22	Abschlussprüfers	48
2.2 Hausbewirtschaftung	27		
2.3 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	28		
2.4 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	32	IMPRESSUM	51

MITGLIEDSCHAFTEN DER SGW



**PERSÖNLICHE MITGLIEDSCHAFTEN
VERTRETEN DURCH
PROF. DR. KAMIS**



ARBEITSKREISE UND MITWIRKUNGEN:

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

1.2 BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Liebe Leserinnen und Leser,

die Zeiten sind rau geworden für die Immobilienbranche. Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 haben uns multiple Krisen herausfordernde Rahmenbedingungen aufgegeben. Was bundesweit gilt, (be)trifft auch die SGW.

Die volkswirtschaftlichen Parameter waren (und sind) alles andere als günstig. Hohe Inflationsraten und sprunghaft gestiegene Zinsen für Finanzierungen, gleichzeitig stark anziehende Preise für Material, Handwerkerleistungen und Energie, Lieferengpässe sowie ein kaum berechenbares politisches Hin und Her in der Wohnungs(bau)politik und ihren Förderregimen, dazu der anhaltende Fachkräftemangel bei Handwerkern – das schlug sich 2023 auch in Bad Oeynhausen nieder. Zu diesen Unsicherheiten kommen – grundsätzlich zu Recht – komplexere regulatorische Anforderungen an klimafreundliches Bauen sowie der Versorgungsauftrag, auch in unserer Region Wohnraum für die steigende Zahl von Menschen zu schaffen, die vor Kriegen und anderen geopolitischen Krisen flüchten, um in Deutschland Arbeit und ein neues Leben zu finden.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Kreis Minden-Lübbecke im Allgemeinen und in der Stadt Bad Oeynhausen im Besonderen bleibt weiterhin hoch. Die SGW konzentriert sich zurzeit in ihrem unternehmerischen Handeln auf die Bewirtschaftung des eigenen Bestands, schließt aber Neubau nicht aus, um sich neuen und wachsenden Ansprüchen einer vielfältigen Gesellschaft stellen zu können. Doch Neubau bleibt teuer und aufgrund unterschiedlichster Vorgaben nicht leicht zu stemmen. Ein Beispiel für die überbordende Bürokratie ist die ins Uferlose strebende Zahl von Vorschriften am Bau: 1990 waren es ca. 5.000 Vorschriften; 2023 zählt die Branche ca. 21.000!

Das war in der Tat eine der großen Herausforderungen 2023: regulatorische Anforderungen auf mehreren Ebenen, von der EU bis zu den Bundesländern. Wahrlich nicht alle sind falsch, aber sie sind komplex und oft genug kompliziert – vor allem für ein vergleichsweise kleines, kommunales Unternehmen wie die SGW. Lassen Sie mich einige Beispiele nennen:

- Green Deal der EU
- Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)
- Verschärfung der Energieeffizienz-Richtlinie (EED)
- Grundsteuerreform
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG)
- Hydraulischer Abgleich (EnSimiMaV)
- Nachhaltigkeitsberichterstattung
- CO₂-Bepreisung
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Wohlgemerkt, dies sind Marktbedingungen, die mit der eigentlichen Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Portfolios nur mittelbar zu tun haben. Als Wohnungsunternehmen benötigen wir in einem immer komplexer werdenden politischen und regulatorischen Umfeld verlässliche Zusagen, also Planungssicherheit. Leider fehlt häufig genau das. Im September 2023 haben auf dem sog. „Kanzlergipfel“ der Kanzler und die Bundesbauministerin einen 14-Punkte-Plan vorgelegt. Dessen hehres Ziel war richtig: zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) sowie Haus & Grund (Eigentümerverband) haben ihre Teilnahme abgesagt, da die Politik bisher viele Vorschläge, Hinweise und Warnrufe bestenfalls zur Kenntnis genommen hat. Dazu gehörten handfeste Lösungen

wie die Forderung unserer Branche nach zinsverbilligten Darlehen und einer Mehrwertsteuersenkung für den bezahlbaren Wohnungsbau.

Weiter sind das „Baulandmobilisierungsgesetz“ und die „Baukosten senkungs-kommission“ zu nennen. Obwohl das Baulandmobilisierungsgesetz und die Arbeit der Baukosten senkungs-kommission darauf abzielen, den Wohnungsbau zu fördern bzw. zu vereinfachen und die Baukosten zu senken, werfen sie in der Praxis kritische Fragen hinsichtlich ihrer Effektivität auf. Außerdem



Aus SGH wird SGW.

ist mit dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2022 das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ angetreten: Investition fördern, Verfahren beschleunigen, Baukosten begrenzen. Alles richtig. 2023 gab es einen „Wohngipfel“, einen „Baugipfel“. Verschiedene Volten und Wenden – aber kaum Ergebnisse, die die Branche grundsätzlich aufatmen ließ. Stattdessen mehrere Förderversprechen und kurz darauf deren abrupte Absage, stattdessen Verschärfungen der Zugangsbedingungen und höhere Anforderungen.

Und all das, obwohl die Bundesregierung auf der Website des Bauministeriums zu Recht schreibt: „Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit.“ Vom „Bündnistag 2023“ bleiben Verabredungen, die auch der SGW helfen – z. B., dass der Effizienzhausstandard EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard ausgesetzt werden soll; dass es Rechtssicherheit für vereinfachtes Bauen geben soll; dass der Umbau von Gewerbe- zu Wohnimmobilien gefördert werden soll; dass die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau in der Kofinanzierung zwischen Bund und Ländern fortgeschrieben werden. Dieser Punkt ist aus Sicht der SGW eine Mogelpackung. Denn es gibt nicht mehr Geld, wie vielfach behauptet, sondern der Zeitraum, in dem etwa die 18 Mrd. € des Bundes fließen sollen, wird um ein Jahr verlängert. Effektiv ist das eine Verringerung pro Jahr.

Wir als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen haben einen Kompass und einen Kurs, wir haben nicht nur soziale, sondern auch betriebswirtschaftliche Ziele, die wir verfolgen. Jedoch können wir uns beim Navigieren nicht frei machen von dem, was Bund und Länder uns politisch vorgeben. Im Vorwort zum Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft, konkret dem aktuellen ZIA-Gutachten zur Bewertung des Jahres 2023, steht ein denkwürdiger Satz: „Mit 37 % staatlich bedingten Kosten im Wohnungsbau nimmt Deutschland einen Spitzenplatz in Europa ein.“ Es ist nicht verwunderlich, dass vielen Unternehmen 2023 die Luft ausging.

Die gute Nachricht: In dieser Gemengelage hat die SGW allen Grund, zufrieden auf das zurückliegende Geschäftsjahr zu blicken. Auch hier nur ein cursorischer Blick auf einige wichtige Punkte:

- Wir haben unser Eigenkapital stabil gehalten und konnten es erneut leicht steigern
- Unser operativer Cashflow ist wieder positiv – das ist die Ernte, die wir einfahren, weil wir Abläufe und Strukturen im Unternehmen weiter konsequent verbessern und auf diese Weise den internen Verwaltungsaufwand optimieren

- Die Verwaltung hat ihre Effizienz gesteigert und trägt so einen erheblichen Anteil an der wirtschaftlichen Entwicklung der SGW
- Wir haben ein Portfoliomanagement-System entwickelt, das uns bei der strukturierten Bestandsanalyse und -entwicklung hilft
- Wir bereiten uns erfolgreich auf neue und wachsende regulatorische Anforderungen vor
- Die Mieteinnahmen (durchschnittliche Miete €/m²) haben wir erneut verbessert
- Gezielte Investitionen in Mitarbeiterentwicklung und -bindung genießen weiter einen hohen Stellenwert

Wirtschaftlicher Erfolg bei der Bestandsbewirtschaftung ist erfreulich, aber er begründet noch keine einzige neu gebaute Wohnung. Ich wünsche mir eine offene Debatte um die Facetten des gesellschaftlichen [kommunalen] Auftrags der SGW. Ein Teilauftrag ist ganz sicher, zur Erreichung der Klimaziele der EU und der Bundesregierung beizutragen. Dies erscheint vor dem Hintergrund der Portfolioanalyse der SGW besonders ambitioniert.

Die Europäische Union möchte bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein. Doch um dieses Ziel zu erreichen, gibt es noch erheblichen Nachholbedarf. Der Gebäudesektor ist allein in Deutschland für rund 40 % der CO₂-Emissionen verantwortlich und verfehlt jedes Jahr aufs Neue seine politisch gesteckten Klimaziele.

Die im Januar 2023 in Kraft getretene Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ist eine Richtlinie der Europäischen Union zur Berichterstattung von Nachhaltigkeit in Unternehmen und bringt klar definierte Standards mit sich – die European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Kurz gesagt: Die CSRD ist eine EU-Vorschrift, die ab 2026, dann rückblickend für unseren Geschäftsbericht 2025, zu einem eigenen Nachhaltigkeitsbericht zwingt. Das bedeutet mehr Aufwand nicht nur im Bericht, sondern auch im Nachweis dessen, was die Richtlinie fordert. In diesem Zusammenhang steht ein Aspekt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr: die Digitalisierung unserer Datenbasis, die uns in naher Zukunft auch dabei hilft, unseren Berichtspflichten zu genügen.

Natürlich steht außer Frage, dass wir unsere Bemühungen im Kampf gegen den Klimawandel und zur Erreichung des 1,5-Grad-Ziels weiter intensivieren müssen. So hat erst im Sommer 2023 der nationale Expertenrat für Klimafragen in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung bis 2030 „kumulierte Zielerreichungslücken beträchtlicher Größe“ ausgemacht. Im November 2023 wurde die Koalition zudem vom Oberverwaltungsgericht

Berlin-Brandenburg zur Vorlage von Sofortprogrammen für mehr Klimaschutz verpflichtet. Die schlechte Energieeffizienz vieler Mehrfamilienhäuser ist ein wesentlicher Ansatzpunkt. Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz, das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, gibt die Politik zudem einen konkreten Fahrplan für den ebenfalls dringend benötigten Umstieg auf erneuerbare Energien vor.

Der Bogen ist hier bewusst weit gespannt, um deutlich zu machen, was in kommunalen Debatten, etwa um die strategische Neuausrichtung der SGW, mitunter in den Hintergrund gerät. Bad Oeynhausen ist keine Insel. Viele Aufgaben und Ziele, die die SGW vor sich sieht (soziale, ökonomische und ökologische) sind eben nicht ohne Weiteres verhandelbar, sondern erfordern weitsichtige, verbindliche Zusagen für politischen und finanziellen Rückhalt in den kommenden Jahren. Die skizzierten Mammutaufgaben wird die SGW nicht ausreichend aus eigenen Mitteln stemmen können. Berechnungen des Dachverbands der Wohnungswirtschaft GdW zeigen, dass Wohnungsunternehmen bis 2045 etwa das Doppelte ihrer jeweiligen Bilanzsumme in die Dekarbonisierung investieren müssten. Das kann betriebswirtschaftlich unmöglich funktionieren, es sei denn, wir würden uns hoffnungslos überheben. Prinzipiell ist das Dilemma in Bad Oeynhausen bekannt. Deshalb wurde 2022 in der Stadt ein wichtiger Haushaltsbeschluss gefasst, nach dem 2023 bis 2026 jeweils 5 Mio. € – insgesamt 20 Mio. € – fließen sollten, um die Dekarbonisierung des Wohnbestands zu unterstützen. Davon hat die SGW noch nicht wie erwartet profitieren können.

SGW erfolgreich am Markt

Trotz aller Widrigkeiten behauptet sich die SGW erfolgreich am Markt. 2023 haben wir mit einhelliger Unterstützung der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrats unseren Gesellschaftsvertrag sowie den Namen des Unternehmens geändert. Es war an der Zeit. Die Wohnungsgemeinnützigkeit, im Kern Steuerbefreiungen in der Körperschafts-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbssteuer, wurde in Deutschland schon 1990 abgeschafft. Im Lichte jüngerer Entwicklungen wird diese

Gemeinnützigkeit seit 2020 erneut diskutiert. Die aktuelle Bundesregierung hat sie wieder aufgegriffen und stellt Investitionszuschüsse und Steuervorteile in Aussicht, um „dauerhafte Sozialbindungen im Neubau wie im Bestand zu schaffen“. Das ist nicht falsch, aber wir warten besser ab, was daraus wird.

Wo wir selber tätig werden können, haben wir das getan. 2023 haben wir gemeinsam mit der Kommunalpolitik entschieden, der vielfältigen Entwicklung von Bad Oeynhausen auch äußerlich Rechnung zu tragen. Der erste Satz des neuen Gesellschaftsvertrags lautet: „Zweck der Gesellschaft ist die gewerbsmäßige Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, wobei auch preisgedämpfte und sozialverträgliche Mieten auf dem Gebiet der Stadt Bad Oeynhausen sichergestellt werden.“ Genau dafür ist die SGW der maßgebliche Akteur, denn rund 400 der 600 öffentlich geförderten Wohnungen in Bad Oeynhausen bewirtschaften wir. Selbstverständlich handeln wir weiter sozial verantwortungsbewusst für die Menschen in unserer Stadt. Unsere Objekte werden im Sprachgebrauch wohl noch eine Weile die „Heimstätten-Wohnungen“ bleiben. Aber wie unsere Heimatstadt – und mitten in ihr – wollen wir uns weiterentwickeln können.

Wir haben die SGW transparent und zukunftsfest aufgestellt und sind bereit, weiter in die Zukunft zu investieren. Denn das oberste Ziel eint uns alle in unserem täglichen Handeln: Wir wollen alles dafür tun, dass unsere Mieter sicher und bezahlbar bei uns wohnen.

Herzliche Grüße



Ihr Prof. Dr. Alcay Kamis

1.3 RÜCKBLICK UND ÜBERBLICK 2023

Unser Unternehmen hat im Jahr 2021 einen Change-Prozess angestoßen und ist 2022 weit damit gekommen. Auch im Berichtsjahr 2023 hat die strategische Neuausrichtung der früheren Städtischen Gemeinnützigen Heimstätten-Gesellschaft mbH (SGH) eine Rolle gespielt. Die Umfirmierung zur Städtischen Gesellschaft für Wohnen mbH (SGW), der ein einstimmiger Beschluss der Gesellschafterversammlung und die Genehmigung durch den Aufsichtsrat vorausging, ist nur der äußere Ausdruck dafür, was wir 2023 gemeinsam bewegt haben.

Wir fokussieren uns auf die Wirtschaftlichkeit, auf unseren Auftrag und unsere Verantwortung, einer in jeder Hinsicht vielfältigen, anspruchsvoller werdenden Gruppe von Bürgern Wohnraum zu marktgerechten Preisen zu bieten. Die Stadt Bad Oeynhausen ist alleinige Gesellschafterin der SGW, die sich von der Fremdverwaltung verabschiedet hat und den Schwerpunkt ihrer unternehmerischen Tätigkeit bei der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien sieht.

1.4 UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Es ist ein Gebot der Transparenz gegenüber der Gesellschafterin und der Öffentlichkeit, jederzeit Rechenschaft darüber ablegen zu können, wie wir als kommunales Wohnungsunternehmen aufgestellt sind und woran wir arbeiten, um unsere Position am Markt zu behaupten und den vielfältigen Erwartungen der Stadt sowie der Mieter gerecht zu werden.

Dazu haben wir im zurückliegenden Geschäftsjahr gleich auf mehreren Feldern konsequent die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt, um saubere Stammdaten zur Verfügung zu haben, die eine Unternehmensführung und -planung auf einer soliden Grundlage erlauben.



Bestandsaufnahme durch Drohnenflug

Dazu gehören die Instandhaltung des Wohnungsbestands sowie die stetige Prüfung weiterer Ausbaumöglichkeiten und Verdichtungen innerhalb des Bestands. Das alles mit dem Ziel, die Wohnqualität für unsere Mieter und damit ihre Zufriedenheit zu steigern, nachhaltige Erträge zu erzielen und perspektivisch zu einem klimaneutralen Wohngebäudebestand zu kommen.

Dieser Bestand, ausschließlich in Bad Oeynhausen, umfasst zum Stichtag 31.12.2023:

- gesamte Wohnfläche: 78.933 m²
- 1.196 Wohnungen
- 10 Gewerbeeinheiten
- 80 Garagen

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen wesentliche Entwicklungen des Unternehmens vor, die wir 2023 vorangetrieben haben.

Wir haben gründlich unsere Bestandsdaten erfasst, Grau- wie Grünflächen. Dazu haben wir die Wohngebiete in Volmerdingen, Werste, Eidinghausen, Dehme, Rehme und Lohe sowie im Zentrum mit Drohnen befliegen, alle Bäume nummeriert und katalogisiert und dabei ihren Zustand beschrieben.

Moderate Kaltmieten im Bestand

Nettokaltmieten im Vergleich

Bundesdurchschnitt	7,40 €/m ^{2*}
NRW	7,00 €/m ^{2*}
OWL	5,42 €/m ^{2*}
SGW	5,09 €/m ^{2*}

* Bestandsmieten, aktuellste verfügbare Daten von 2022

1.5 KENNZAHLEN

Kennzahlen	Dimension	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	T€	47.090,6	48.292,6	49.334,4	48.072,5	48.116,4	46.624,0
Anlagevermögen	T€	44.526,1	44.399,7	45.759,3	46.023,2	45.819,2	44.523,4
Anlagenintensität	%	94,6	91,9	92,7	95,7	95,2	95,4
Bestandsinvestitionen							
Instandhaltung	T€	1.024	1.201	1.007	1.757	1.608	1.613
Instandhaltung	€/m ²	12,97	15,23	12,40	21,54	19,60	19,74
Modernisierung	in T€	743,0	597,0	1.019,9	1.426,6	2.703,3	2.888,0
Modernisierung	€/m ²	9,41	7,57	13,58	17,48	32,90	35,34
Neubau/Erwerb	T€	47,9	116,3	871,9	538,1	216,2	0,0
Eigenkapital	T€	6.843,8	6.646,8	5.691,3	5.282,7	5.594,5	5.444,3
Eigenkapitalquote	%	14,5	13,8	11,5	11,0	11,6	11,7
Cashflow	T€	1.858	2.726	2.290	1.436	1.827	2.023
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	6.672,1	6.412,5	6.192,6	6.116,2	6.075,2	6.074,2
Sonstige Umsatzerlöse	T€	443,7	534,0	659,0	688,2	815,4	792,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	197,0	955,5	408,6	-311,8	150,2	322,3
Wohnungsbestand							
Wohnungsbestand	WE	1.196	1.196	1.208	1.213	1.220	1.216
Wohn-/Nutzfläche	m ²	78.933	78.974	80.956	81.588	82.060	81.721
Durchschnittliche Miete	€/m ²	5,50	5,09	4,95	4,89	4,81	4,78
Leerstand	%	5,6	2,7	2,1	5,6	4,2	3,3

Trotz der öffentlich weitverbreiteten Nutzung des Begriffs „bezahlbares Wohnen“ existiert keine universelle, rechtlich verbindliche Definition dessen, was genau unter bezahlbarem Wohnen zu verstehen ist. Als Faustformel wird angenommen, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen soll. Offen bleibt häufig, ob sich die Miete auf die Bruttowarmmiete oder lediglich auf die Nettokaltmiete bezieht, was zu Interpretationsspielraum führt. Während die Kaltmiete – die primäre Einnahmequelle von Wohnungsunternehmen – gemäßigt ansteigt, etwa jährlich um lediglich 1,5 %, sind es vor allem die kalten und warmen Nebenkosten sowie die Strompreisentwicklung, die eine wesentlich dynamischere und stärkere Preissteigerung erfahren.

Die Vorauszahlungen für die Nebenkosten haben wir zur Vermeidung von hohen Nachzahlungen nach der Betriebskostenabrechnung erhöht. Während des Berichtsjahres haben wir die Mieter darüber informiert und die Gründe im Einzelnen ausführlich schriftlich und gegenüber der Lokalpresse erläutert.

Risikomanagement

Die SGW hat im zurückliegenden Geschäftsjahr ihr Risikomanagement weiterentwickelt. Ein wesentlicher Bestandteil ist ein neues, verbindliches Organisationshandbuch, das wir gemeinsam verfasst und verabschiedet haben. Darin ist die gesamte Ablauforganisation beschrieben: von der Vermietung und Rechnungslegung bis hin zu Instandsetzung, Ausbuchung oder Mahn- und Klagewesen. Das Handbuch gliedert sich in Management-, Support- und Kernprozesse. Das bringt uns und unseren Anspruchsgruppen neben Prozesssicherheit nach innen auch Verlässlichkeit und Transparenz nach außen. Was ist wie zu tun, darum geht es. Welche Aufgabe auch intern ansteht, alle Abläufe sollten transparent sein, die Mitarbeiter sollten sich im Sinne der Opportunitätskosten an diesen definierten Prozessen orientieren.



Auszubildende der SGW

Mitarbeiter

Die SGW beschäftigte zum Bilanzstichtag 11 (2022: 14) Mitarbeiter, die während des gesamten Jahres im Unternehmen beschäftigt waren, darunter drei Auszubildende, von denen eine ihren Abschluss für Juni 2024 anstrebt. Damit halten wir die Zahl der Beschäftigten annähernd stabil. Gleichzeitig entwickeln wir unser gesamtes Personal weiter. Wir bieten frisch ausgebildeten Fachkräften durch gezielte Fortbildungsmaßnahmen eine Perspektive bei der SGW. Trotz erneuter Tarifierhöhungen sowie Höhergruppierungen, mit denen eine engagierte erfolgreiche Performance Einzelner anerkannt wurde, konnten die Personalkosten reduziert werden. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer beträgt 13,7 Jahre – ein Indiz dafür, dass die Frauen und Männer gerne bei der SGW arbeiten.

Wir haben vielfältige Maßnahmen ergriffen, um allen Beschäftigten einen attraktiven und sicheren Arbeitsplatz anzubieten. Flexible Arbeitszeiten und die individuelle Vereinbarkeit von Beruf und Familie sind für uns ein hohes Gut. Fachliche und persönliche Weiterbildung wird von der SGW systematisch gefördert. Im Geschäftsjahr 2023 haben Mitarbeiter unterschiedliche Seminare und Fortbildungen aktiv genutzt. Auch zum Wohl unserer Mieter führen diese neuen Impulse dazu, dass alle Mitarbeiter mit frischen Ideen, aktuellem Know-how und vielfältigen Talenten zum Erfolg der SGW beitragen.



Verlässlicher Service

„DIE DINOSAURIER MÜSSEN WEG“

Quartier ist nicht mehr zeitgemäß – Appell an die Politik für Abriss und Neubau

1. Herr Prof. Eichener, Sie sind Stadtentwickler: Ist Bad Oeynhausen ein attraktiver Standort zum Arbeiten und Wohnen?

Das können wir anhand der statistischen Zahlen bestätigen. Bad Oeynhausen weist seit Jahren eine positive Wanderungsbilanz auf, was belegt, dass die Stadt ein begehrter Wohnort ist. Der hohe Überschuss an Einpendlern von rund 5.000 Personen zeigt, dass es darüber hinaus ein großes Potenzial für weitere Zuzüge Erwerbstätiger nach Bad Oeynhausen gibt, insbesondere, wenn sich die Mobilität durch Spritpreiserhöhungen und CO₂-Abgabe weiter verteuern wird. Um es plastisch zu machen: Es gibt Tausende von Haushalten, die gern nach Bad Oeynhausen ziehen würden. Der begrenzende Faktor ist das Angebot an attraktivem Wohnraum. Bad Oeynhausen braucht mehr qualitativ hochwertige Wohnungen, um die Nachfrage zu bedienen. Für die Stadt kann das nur gut sein: höhere Schlüsselzuweisungen vom Land, höhere Steuereinnahmen, mehr Nachfrage für die örtliche Wirtschaft.

2. Die SGW wirbt für ein „Quartierskonzept Südstadt“. Sie befürworten diesen Neuanfang. Warum?

Bad Oeynhausen ist, wie viele andere Städte auch, nicht un gefährdet. Die Stadt leidet unter Überalterung und weist leider einen hohen Sterbeüberschuss auf. Das kann dazu führen, dass die Innenstadt verödet, weil nicht mehr genügend Kaufkraft da ist. Die Südstadt könnte sich sogar zu einem sozialen Brennpunkt entwickeln. Da muss man gegensteuern. Ich habe allerdings das Gefühl, dass sich Bad Oeynhausen unter Wert verkauft und seine Chancen nicht nutzt. Ich will es als Wissenschaftler ganz nüchtern zum Ausdruck bringen: Bad Oeynhausen braucht Zuwanderung, um die Bevölkerungsentwicklung angesichts des Sterbeüberschusses zu kompensieren. Bad Oeynhausen braucht insbesondere die Zuwanderung jüngerer Leute, um die Geburtenzahlen zu steigern. Und Bad Oeynhausen braucht die Zuwanderung von Haushalten mit hoher Kaufkraft und hoher Steuerkraft, um die lokale Wirtschaft und den kommunalen Haushalt zu stabilisieren. Dafür ist es nötig,

NEUE KONZEPTE FÜR DIE SÜDSTADT

Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt bietet sich der Stadt Bad Oeynhausen die Chance, ein neues, attraktives Wohnviertel zu schaffen. In der Südstadt, rund um die Albert-Rusch-, Wilhelm-Rottwilm- und Brucher Straße, besitzt die SGW ein Quartier mit 267 Wohnungen in 40 Gebäuden, die ältesten davon sind rund 70 Jahre alt. Bausubstanz, Heizungsanlagen, Sanitär, Elektro oder Dächer sowie Grundrisse gelten als nicht mehr zeitgemäß. Die Stadt beteiligt Bürger an den Diskussionen über die Zukunft des Quartiers. Bad Oeynhausen trägt seit 2010 das Prädikat „klimaengagiert“ und benennt im städtebaulichen Entwicklungskonzept als Aufgabe die Weiterentwicklung von Wohnraum für Familien im Stadtkern. In Übereinstimmung damit sehen wir uns als kommunales Wohnungsunternehmen – und als kommunalpolitischer Akteur – in der Verpflichtung, Wohnraum in angemessener Dichte und Kompaktheit zu schaffen.

Die SGW begleitet den Diskussionsprozess konstruktiv und nimmt eine beratende Position ein. Nach sorgfältiger Betrachtung der Situation im Quartier der Südstadt ergibt sich ein klares Bild: **Mehr Neubau wagen!**

Das ambitionierte Projekt „**Quartier Südstadt**“ hat das Potenzial, zu einem Modellfall für wohnraumfördernde und zukunftsweisende Stadtentwicklung zu werden: eine strategische Chance, die weit über die reine Erneuerung von Wohnraum hinausgeht.

Grundsätzlich bestehen drei wesentliche Varianten im Umgang mit den Objekten:

- **Null-Variante:** Die Objekte werden im Wesentlichen wie bisher weiterbewirtschaftet; nur die notwendige Instandhaltung wird vorgenommen. Investitionen in das Umfeld etc. unterbleiben.
- **Sanierung und Modernisierung:** Die Gebäude werden energetisch ertüchtigt; es erfolgt zwangsläufig eine Investition in die technische Ausstattung der Objekte. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Erhaltung der Substanz erforderlich, um die Objekte für weitere 25 bis 30 Jahre marktfähig zu halten.
- **Abriss und Neubau:** Die Objekte werden nach und nach leergezogen und abgetragen; auf den frei werdenden Flächen kann (in Bauabschnitten) ein neues Quartier errichtet werden.



dass attraktiver Wohnraum geschaffen wird. In der Südstadt besteht die Chance, alten, nicht mehr zeitgemäßen und nicht mehr sanierungsfähigen Wohnraum durch Neubauten zu ersetzen, die nachfragegerecht und klimafreundlich sind. Die Geschäftsführung der SGW hat die Herausforderung erkannt. Wenn sie sich neuen Zielgruppen öffnet, wird das zum Wohl der gesamten Stadt sein.

3. Welche Optionen sehen Sie für die Neugestaltung des Quartiers?

Grundsätzlich gibt es für Altbauquartiere drei Möglichkeiten. Erstens: Liegenlassen und nichts tun. Dann wird sich die Bausubstanz weiter verschlechtern, bis hin zur Unbewohnbarkeit. Die soziale Segregation wird sich verschärfen. Am Ende kommt es zu Entmietung und Leerständen. Und irgendwann muss dann der Abriss kommen. Bis dahin wird die Klimabilanz der ungedämmten Häuser katastrophal sein. Zweitens: Kernsanierung. Kernsanierung bedeutet vollständige Entmietung während der Sanierung. Man muss rund 2.500 € pro m² investieren für eine Restlebensdauer von rund 30 Jahren. Die Mieten müssen natürlich steigen, aber viele Probleme der Bausubstanz bleiben: Nicht mehr zeitgemäße Grundrisse oder mangelnder Schallschutz. Wirtschaftlich wäre das nicht. Drittens: Abriss und Neubau. Das würde Investitionen von rund 3.800 € pro m² erfordern. Dafür erhält man dann aber Neubauten mit einer Lebensdauer von 100 Jahren. Statt gegenwärtig 9.000 m² Wohnfläche könnten auf der Fläche 21.000 m² realisiert werden.

Wir bekommen dann zeitgemäßen Wohnraum mit aktuellem Klimastandard, der attraktiv ist für Familien und Erwerbstätige, also genau die Menschen, die zurzeit noch nach Bad Oeynhaus pendeln müssen. Angesichts dieser drei Optionen rate ich ganz klar zur dritten Variante: Abriss und Neubau zukunftsfähigen Wohnraums. Damit etwas Neues entstehen kann, muss etwas Altes weichen.

4. Konkret aufs Quartier bezogen:

Was sind Ihre Argumente für Neubau statt Sanierung?

Das Quartier Südstadt ist in den 1950er Jahren entstanden, eine Zeit, geprägt durch Sparsamkeit, Materialknappheit, einfache Bauweise und niedrige Ansprüche. Die Häuser haben extrem dünne Außenwände aus Ziegel-, Schlacke- und Bimsmauerwerk, mit vollkommen unzureichendem Schall- und Wärmeschutz. Wir sehen undichte Dächer, schadhafte Dachrinnen und Fallrohre. Die Wasserleitungen haben Korrosionsschäden, die Elektroinstallation ist erneuerungsbedürftig, Absicherungen sind nicht mehr ausreichend. Fenster und Türen sind schadhafte, die Bäder vor allem viel zu klein, sodass es auch nichts nützt, Sanitärobjekte zu ersetzen. Kurz gesagt: Die Objekte sind energetisch nicht mehr zeitgemäß und auch nicht mehr sanierungsfähig. 85 % der Wohnungen der SGW sind unsaniert – das ist ein katastrophaler Wert. Über die Hälfte der SGW-Gebäude liegt in den tiefsten Energieverbrauchsklassen G und H, d. h. mit einem Energieverbrauch von mehr als 200 kWh und Jahr. Der durchschnittliche Energieverbrauch der SGW beträgt



182 kWh/m²a und liegt damit weit über dem Durchschnitt der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen von 133 kWh/m²a. Das ist nicht mehr akzeptabel. Angesichts der Anforderungen der Europäischen Union an die sogenannten ESG-Kriterien – Umweltschutz, Soziales und Unternehmensführung – muss die SGW ihre Bestandsstruktur zwingend verbessern. Und da hilft es nicht, ein bisschen zu modernisieren. Die Dinosaurier müssen weg und durch moderne, energetisch optimale Neubauten ersetzt werden.

5. Was braucht die SGW aus Ihrer Sicht, um die nächsten Schritte zu gehen?

Die Geschäftsführung der SGW hat die Herausforderungen erkannt und die notwendigen Schritte bereits vorbereitet – einschließlich der Finanzierung des Neubauprojekts. Jetzt ist die Politik gefragt, diese Strategie durch ein eindeutiges Votum zu billigen. Die SGW braucht es, die Stadt Bad Oeynhausen braucht es, das Klima braucht es. Und die vielen Einpendler brauchen es, damit sie dort, wo sie arbeiten, auch angemessenen Wohnraum finden. Ein Neubauprojekt in der Südstadt würde ganz wesentlich dazu beitragen, sowohl die Stadt als auch die SGW auf Zukunftskurs zu bringen.



Prof. Dr. habil. Volker Eichener lehrt an der Hochschule Düsseldorf (University of Applied Sciences) im Fachgebiet Politikwissenschaften, Modul Gesellschaftliche Strukturen und Entwicklungen. Der Wissenschaftler gilt als ausgewiesener Experte für Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft.

Verkehrssicherung

Regelmäßig begeht die SGW ihre Außenanlagen und Wohnungen. Das hat auch 2023 eine große Rolle gespielt. Als Eigentümerin des Wohnungsbestands ist die SGW zur Verkehrssicherung verpflichtet. Das Ziel ist, potenzielle Gefahrenquellen rechtzeitig zu identifizieren und zu beseitigen. Die SGW unternimmt große Anstrengungen, hier keine Versäumnisse zuzulassen und dieser Pflicht jederzeit überprüfbar nachzukommen.

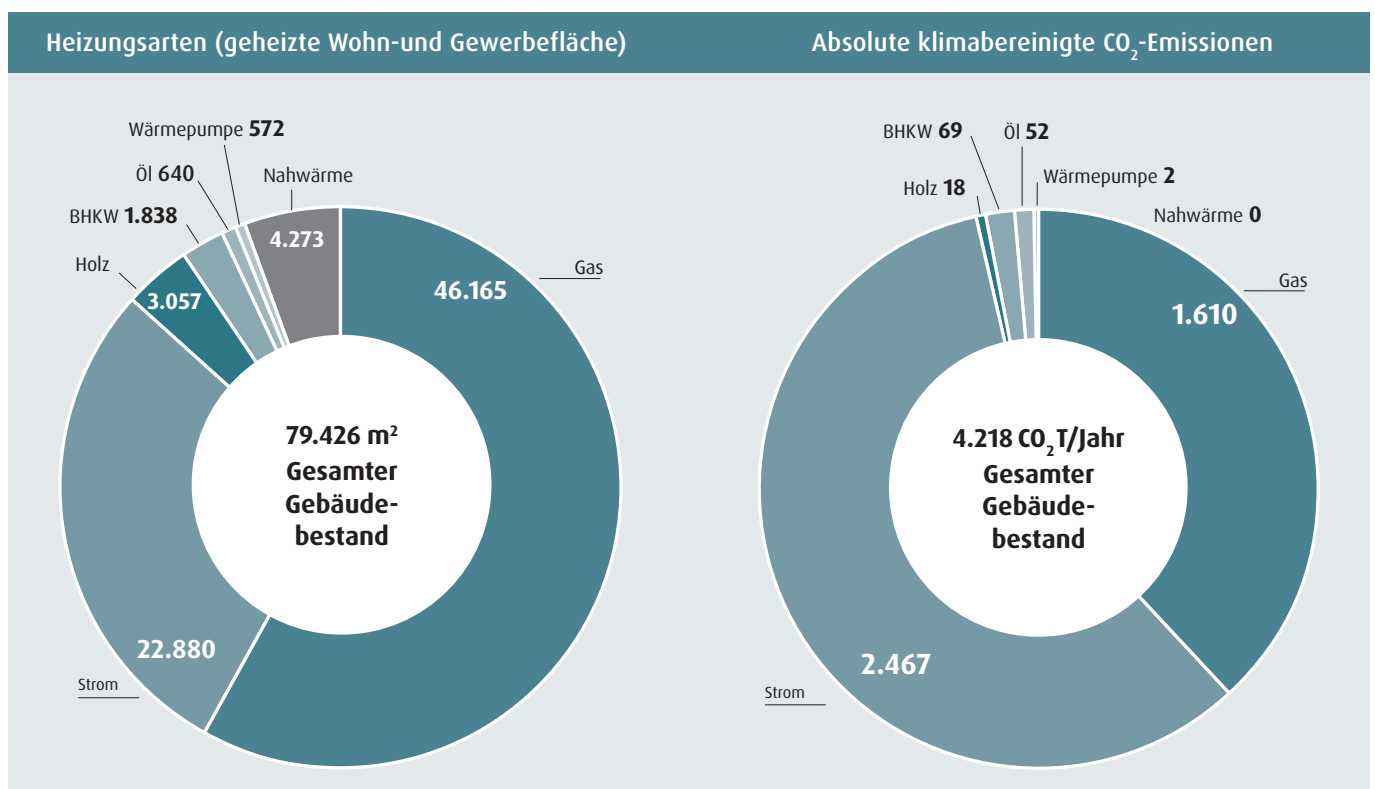
Die dazu notwendigen Prozesse haben wir konsequent systematisiert. Wir folgen dabei einem Katalog - von der Beleuchtung an und in den Gebäuden über Bäume und mögliche Stolperkanten an Zuwegen bis hin zu Elektroinstallationen

und Geländern in den Hausfluren. Die Ergebnisse werden strukturiert und dokumentiert. Diese Dokumentation dient dazu, die Verkehrssicherung lückenlos nachvollziehbar zu machen. Für 2023 ist der Prozess abgeschlossen - vorübergehend. Denn das heißt nur, dass sich die SGW der Verpflichtung stellt, auch weiterhin den Datenbestand durch regelmäßige Begehungen aktuell zu halten. Perspektivisch werden wir diese Aufgabe zuverlässig mithilfe einer mobilen, digitalen Lösung erledigen, um noch leichter Erkenntnisse darüber festzuhalten, in welchem Zustand sich einzelne Anlagen und Gebäude befinden.

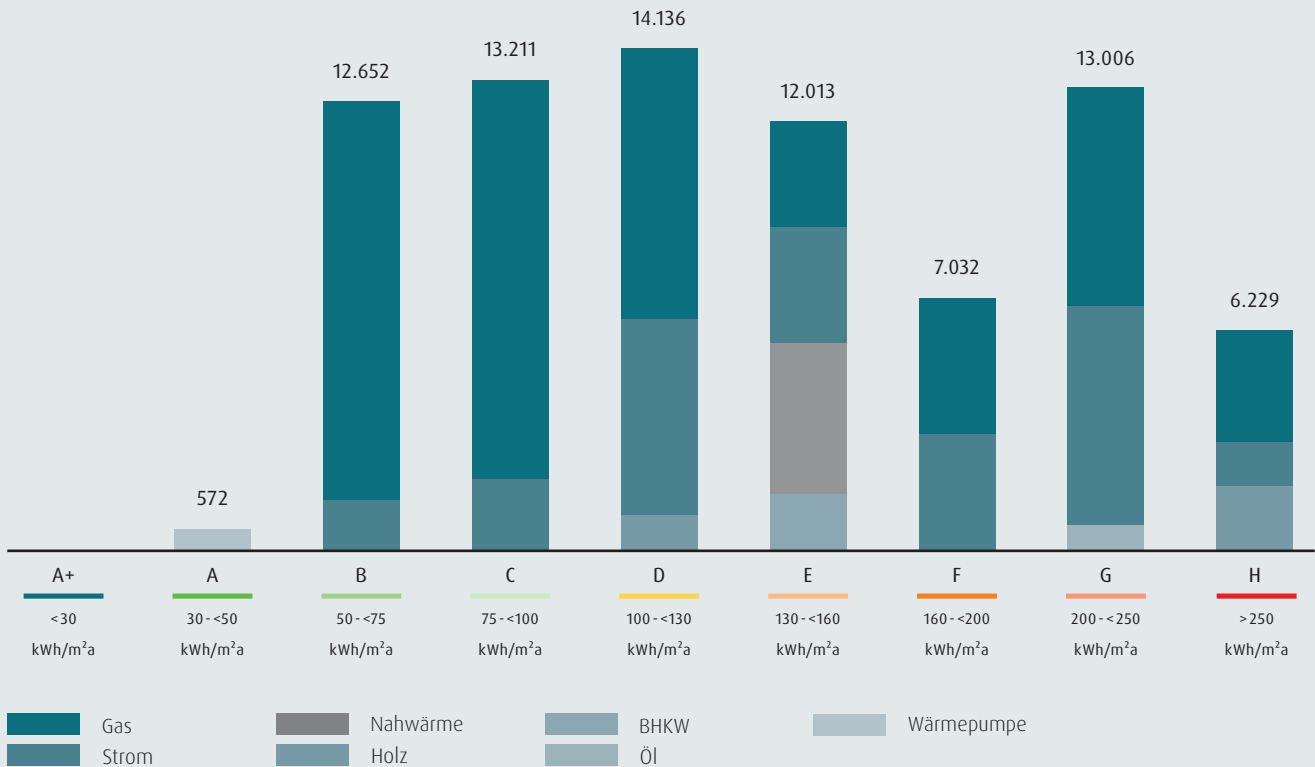
Umweltschutz

Gerade Wohnungsunternehmen werden nach ihrem Beitrag zum Klimaschutz gefragt. Es ist also unerlässlich, die Emissionen der bewirtschafteten Wohnungen zu kennen. Gemäß der EU-Gebäuderichtlinie müssen bis 2030 alle Gebäude, die bisher in die Effizienzklassen G bis H eingestuft sind, mindestens derart saniert werden, dass sie die Anforderungen der Klasse E

erfüllen. Bis 2033 müssen Gebäude der Klasse E mindestens auf D gebracht werden. Die Tabelle zeigt, wie der aktuelle Gebäudebestand der SGW in diesem Zusammenhang zu bewerten ist. Die Konsequenz: Die Sanierungsquote - also der Anteil der jährlich zu sanierenden Gebäude - müsste um das Fünffache von 1% auf 5% steigen.



Beheizte Fläche in m² je Energieverbrauchsklasse, bezogen auf die allgemeine Nutzfläche



Ausgewählte Kennzahlen des SGW-Gebäudeportfolios



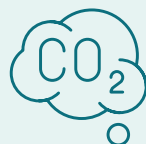
13.779 MWh/Jahr
Absoluter Energieverbrauch
für Wärme und Warmwasser
(Ø 2019–2021)



173 kWh/m² Jahr
Spezifischer Energieverbrauch
für Wärme und Warmwasser



4.218 T/Jahr
Absolute CO₂-Emissionen
für Wärme und Warmwasser



53,1 kg/m² Jahr
Spezifische CO₂-Emissionen
für Wärme und Warmwasser



-32 T/Jahr
Vermiedene CO₂-Emissionen
durch Fotovoltaik-Stromproduktion
(Netzeinspeisung)

1.7 WOHNEN UND WOHLFÜHLEN

Wer sind unsere Mieter? Darauf gibt es so viele Antworten wie Wohnungen. Sie leben allein oder zu zweit, sie haben kleinere oder größere Familien.

Was sie eint: Sie sind heimisch in Bad Oeynhausen. Sie sind zu Hause bei der SGW. Wo sie wohnen und sich wohlfühlen.





Rosemarie Becker (82): „Ich habe noch nie über einen Umzug nachgedacht“

Ihr Lieblingsplatz ist der sonnige Südbalkon. „Dort esse ich im Sommer mittags und abends und löse für mein Leben gern Kreuzworträtsel“, sagt Rosemarie Becker, die seit 1973 in der ersten Etage des modernisierten 6-Parteien-Hauses der SGW in der Hagenstraße 30 in Bad Oeynhausen lebt.

Auf ihrem Balkon hat sich die 82-Jährige ein kleines Paradies geschaffen: Die Blumenkästen, die natürlich nach innen gehängt sind, damit kein Gießwasser auf den Balkon der Mieter unter ihr tropft, bepflanzt Rosemarie Becker jedes Jahr mit Geranien in Violettönen, eine Klemmmarkise schützt vor der stärksten Mittagssonne.

Die gebürtige Thüringerin verbringt auch gerne Zeit im sonnigen Wohnzimmer oder in der geräumigen Küche der 62-m²-Wohnung. „Ich fühle mich sehr wohl hier. Ich habe noch nie über einen Umzug nachgedacht.“ Anlässlich ihres 50-jährigen Mietjubiläums im September 2023 bekam Rosemarie Becker

einen riesigen bunten Blumenstrauß von der SGW. „Da habe ich mich sehr wertgeschätzt gefühlt“, erzählt sie.

Auf dem Balkon erinnert sich die frühere kaufmännische Angestellte gerne an die gemeinsamen Zeiten mit Ehemann Walfram, der vor zwölf Jahren starb, und Tochter Anke, die in der Hagenstraße 30 erwachsen geworden ist – ebenso wie an den tollen Zusammenhalt innerhalb der Hausgemeinschaft.

„Wenn man spontan eine Gardinenstange oder ein Gewürz brauchte, konnte man einfach bei den Nachbarn klingeln und sofort hat jemand geholfen“, erzählt Rosemarie Becker. Die Mieter hätten zusammen gegrillt oder an Silvester mit einem Gläschen Sekt angestoßen. Leider seien die Leute von früher inzwischen alle verstorben, die Zeiten hätten sich geändert, bedauert die Witwe.

Nur auf ihrem Balkon steht die Zeit noch etwas still.



Familie Oleksiuk: „Die Nachbarn sind sehr tolerant und hilfsbereit“

Fünf Tage nach dem Kriegsbeginn in der Ukraine im Februar 2022 haben Liudmyla (39) und Andrii Oleksiuk (45) ihre wichtigsten Sachen zusammengepackt und sind mit ihren vier Kindern aus Lutzk in der Westukraine nach Polen geflüchtet. Seit November 2022 lebt die sechsköpfige Familie in der Dehmer Heide 20 in Bad Oeynhausen – und das sehr gerne.

Besonders die vier Kinder Tymofii (14), die Zwillinge Veronika und Viktoria (beide 12) sowie Lelia (9) fühlen sich in der 95 m² großen Wohnung der SGW sehr wohl. Direkt vor dem Wohnblock, in dem die unterschiedlichsten Nationen leben, gibt es einen großen Spielplatz, auf dem sich die Kinder nach der Schule austoben und viele Gleichaltrige treffen.

„Die Wohnung ist hell, geräumig, hat einen großen Balkon und ist energieeffizient, sodass wir wenig heizen müssen“, erzählt Familienvater Andrii auf Russisch. Er hat in der Ukraine 23 Jahre lang als Musikschullehrer gearbeitet und gerade mit einem

Deutschkurs begonnen. Die Kinder, die in Bad Oeynhausen die Grundschule, die Europaschule sowie die Waldorfschule in Minden besuchen, haben sich schon eingelebt und viele Freunde gefunden. „Am Wochenende ist unsere Wohnung voll mit Kindern.“

Herzlich aufgenommen wurde Familie Oleksiuk sowohl von der SGW als auch von den anderen Mietern der Dehmer Heide 20, die aus Ländern wie Kasachstan oder Afghanistan stammen. „Die Nachbarn sind sehr tolerant und hilfsbereit“, sagt Andrii Oleksiuk. „Sie holen auch mal die Kinder von der Schule ab und unterstützen uns bei Formularen und Behördengängen.“

Familie Oleksiuk möchte gerne in Bad Oeynhausen bleiben – bis in ihrer Heimat wieder Frieden herrscht.



Katalin Bestvina-Vigh (51): „Die Raumaufteilung ist super, die Miete günstig“

Katalin Bestvina-Vigh ist schon viel herumgekommen in ihrem Leben. Die 51-Jährige, deren Vater aus Ungarn stammt, ist in Weißwasser in der damaligen DDR geboren, hat als Kind drei Jahre in Ungarn gelebt und ist später nach Landsberg gezogen. Seit 23 Jahren lebt sie mittlerweile in Bad Oeynhausen – und seit elf Jahren gemeinsam mit ihrer Familie in einem geräumigen, sonnigen 109m² großen SGW-Reihenhaus in der Straße Eidingsen 25.

Eine passende Wohnung zu finden, gestaltete sich damals recht schwierig: „Die meisten Vermieter haben die Hände über dem Kopf zusammengeschlagen, als sie hörten, dass wir drei Kinder haben und das vierte gerade unterwegs war“, erinnert sich Katalin Bestvina-Vigh. Durch Zufall stieß die Familie auf eine Wohnungsanzeige der SGW, klingelte spontan bei den Vormietern und stellte daraufhin einen Antrag – mit Erfolg: Die Zusage von der SGW kam schnell. Eine neue Bleibe war gefunden.

„Die Raumaufteilung ist super, zudem gibt es eine Terrasse mit Gartenzugang, eine modernisierte Gasheizung und wir zahlen eine sehr faire Miete“, beschreibt Katalin Bestvina-Vigh die Vorteile des Reihenhauses, das über einen separaten Eingang, ein eigenes Treppenhaus sowie zwei Etagen verfügt.

Auch Ehemann Mirko (46) sowie die vier Kinder Laura (19), Alina (17), Stella (13) und Timo (11) fühlen sich sehr wohl dort – und wollen am liebsten gar nicht mehr wegziehen. Kein Wunder, denn draußen können die Jugendlichen auf dem hauseigenen Spielplatz herumtoben, schaukeln, Inlineskaten oder gemeinsam mit den Eltern oder Freunden auf der Terrasse grillen oder Karten spielen.

Umgezogen ist Katalin Bestvina-Vigh schließlich oft genug. Das reicht vorerst.



Bizan Pulodi (54): „Im Sommer grillen wir alle zusammen draußen“

Als Bizan Pulodi über seine Nachbarn in der Kampstraße 3 spricht, gerät er ins Schwärmen: „Wir gehen sehr freundlich miteinander um, jeder hilft jedem und im Sommer grillen wir alle zusammen draußen“, erzählt er. Jede Familie bringt dann einen Salat mit und es wird gemütlich gegessen und geplaudert, ganze Abende lang.

Der 54 Jahre alte Kaufmann lebt seit dem Jahr 2000 mit seiner Frau Anastasia im ersten Obergeschoss in der Kampstraße 3 – und mit ihm fünf weitere Parteien. Die Familien kommen aus den unterschiedlichsten Ländern: aus der ehemaligen Sowjetunion, Aserbaidschan, der Türkei und Italien. „Alle Nachbarn sind sehr tolerant, freundlich und aufgeschlossen“, sagt Bizan Pulodi.

Er selbst ist 1994 wegen des Bürgerkriegs in Tadschikistan gemeinsam mit seiner Frau nach Deutschland geflohen. Zunächst lebte das Paar – damals noch ohne Kinder – in Minden, kurz darauf zogen sie ins benachbarte Bad Oeynhausen.

Dann kamen Tochter Pari (heute 30) und Sohn Schodmon (inzwischen 28) auf die Welt, kurz darauf folgte der Umzug in die Kampstraße 3, wo sich Bizan und Anastasia Pulodi bis heute sehr wohlfühlen. Die erwachsenen Kinder leben inzwischen in Düsseldorf und Berlin, besuchen aber immer wieder gerne ihre Eltern.

„Die 100 m² große Wohnung ist toll geschnitten, verfügt über 4,5 Zimmer, hinzu kommen zwei WCs, eine Badewanne sowie ein überdachter Balkon“, schwärmt Bizan Pulodi von der Wohnung, aber ebenso von der SGW: „Wenn etwas kaputt ist, rufen wir an und es wird sofort repariert.“

Die Pulodis möchten am liebsten für immer in der Wohnung bleiben – und den Nachbarn geht es genauso.

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Regulatorische Rahmenbedingungen

Das Berichtsjahr 2023 war für die SGW geprägt von der inhaltlichen und organisatorischen Auseinandersetzung mit zahlreichen regulatorischen Anforderungen, die vor allem von der Europäischen Union und dem Bund ausgehen.

Mit der Vorstellung des **Europäischen Green Deal** im Dezember 2019 hat die Europäische Kommission einen tiefgreifenden Strukturwandel innerhalb der EU angestoßen, um Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Die Senkung des CO₂-Ausstoßes um 55 % bis 2030 ist ein Zwischenziel, in Deutschland wird Klimaneutralität bereits bis 2045 angestrebt, dazu bis 2030 eine Senkung der Emissionen um 65 % im Vergleich zu 1990. Dem Bausektor kommt eine Schlüsselrolle zu. 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der Treibhausgasemissionen entstehen durch den Bau, Betrieb und Rückbau von Gebäuden, daher ist der Gebäudesektor einer der sieben Schlüssel-sektoren des Green Deal. Die SGW hat die Digitalisierung ihrer Datenbestände weiter vorangetrieben, um im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung und eines geringeren Ressourcenverbrauchs der Wohnungsbestände ganzheitliche Investitionsentscheidungen und komplexe Zeitpläne auf aktueller Basis plausibel ableiten und begründen zu können.

Die EU arbeitet seit 2021 an einer Neufassung der **EU-Gebäude-richtlinie (EPBD)**, die die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zum Gegenstand hat und die aufgrund befürchteter Sanierungsverpflichtungen in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert wird. Vertreter des Europäischen Parlaments, der Mitgliedsländer und der EU-Kommission haben sich am 7. Dezember 2023 im sogenannten Trilog-Verfahren zu den wesentlichen Punkten geeinigt. Demnach sind Wohngebäude von der Sanierungspflicht ausgenommen. Die Mitgliedsstaaten sollen den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands schrittweise reduzieren – bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 bis 22 %. Wie sie dies erreichen, bleibt ihnen freigestellt. Für die SGW bleibt der Anpassungsdruck an die europäischen Vorgaben vorhanden, gleichwohl zunächst unspezifisch, weil konkrete Ziele aus Berlin erst noch zu erwarten sind.

Seit dem 18. März 2021 gilt das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur, auch als **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)** bezeichnet. Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und andererseits die Bezahlbarkeit



des Bauens und Wohnens zu wahren. Sowohl bei Neubauten als auch bei größeren Renovierungen von Gebäuden der öffentlichen Hand muss ein Ladepunkt errichtet werden und Stellplätze müssen mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden. Deshalb ist das Gesetz auch wichtig für kommunale Wohnungsgesellschaften wie die SGW.

Die **Grundsteuerreform in Deutschland** hat alle Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) elektronisch mit Frist zum 31. Januar 2023 beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Der interne Verwaltungsaufwand für die SGW war beträchtlich. Das Thema gilt als erledigt.

Die verschärfte **EU-Energieeffizienzrichtlinie (EU) 2023/1791** ist am 20. September 2023 im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden und am 10. Oktober 2023 in Kraft getreten. Sie verpflichtet die Mitgliedsstaaten, zahlreiche Vorgaben, z. B. zur Wärmeplanung und -versorgung, zu Energieaudits und -management in Unternehmen, zu Rechenzentren oder zur Verbrauchsdatenerfassung umzusetzen. Insgesamt müssen die EU-Staaten ihren Endenergieverbrauch bis 2030 um 11,7 % gegenüber dem Jahr 2020 senken. Die Bundesregierung sah von Anfang an eine Umsetzung der EU-Richtlinie durch die Novellierung der Heizkostenverordnung vor. Den Mietern sollen Informationen zum Verbrauch von Wärme und Warmwasser zukünftig unterjährig bereitgestellt werden, neu installierte Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler sollen seit Oktober 2020 fernablesbar sein und bereits vorhandene, nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler bis zum 1. Januar 2027 nachgerüstet oder gegen fernablesbare Modelle ausgetauscht werden.

Die **Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG)**, in der die Streichung der Umlagefähigkeit von Kabelgebühren vorgesehen ist, erweist sich als schwere Hypothek für den weiteren Breitbandausbau in Deutschland. Die bisherige Gesetzeslage ermöglichte es der Wohnungswirtschaft, günstige Preise durch die große Zahl an Vertragsabschlüssen auszuhandeln. Zum anderen ließ sich mit den Erlösen der Breitbandausbau vorantreiben. Die SGW hat 2023 durch einen Rahmenvertrag mit einem großen Anbieter für unsere Mieter günstige Konditionen sichern können.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**, ursprünglich am 1. November 2020 in Kraft getreten, wurde zum 1. Januar 2023 novelliert. Damit wurde der bisher geltende Neubaustandard zum Jahres-Primärenergiebedarf angehoben. Mit dem Gesetzentwurf zur weiteren Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung will die Bundesregierung die Energiewende im Wärmebereich einleiten. Mit einer zweiten Novelle des Gesetzes wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt. Diese Änderungen sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Teil des Klimaschutzprogramms ist die **CO₂-Bepreisung**, eine nationale Emissionsabgabe, auch CO₂-Steuer genannt, und damit eine Abgabe auf fossile Brennstoffe, die nicht bereits dem EU-Emissionshandel unterliegen. Sie wird durch das **Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)** geregelt. Im Dezember 2023 lag der Preis bei 30 €/t CO₂, sollte aber zum 1. Januar 2024 auf 45 €/t sowie 50 €/t zum 1. Januar 2025 steigen. Ab 2026 sollen die Emissionszertifikate versteigert werden, zu Preisen zwischen 55 und 65 €. Langfristig soll das

BEHG in das Emissions Trading System II (ETS II) übergehen, das ab 2027 auf EU-Ebene gelten soll. Das Stufenmodell im **Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)** regelt die prozentuale Kostenaufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern. Die Einstufung des Gebäudes und der Wohnung muss seit 2023 auch Bestandteil der Heizkostenabrechnung sein.

In diesem Gesamtzusammenhang ist schließlich auch die Befassung der SGW mit der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** zu sehen, die Unterstützung bei der Sanierung von solchen Gebäuden gewähren soll, die dauerhaft Energiekosten einsparen und damit das Klima schützen.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Weiterhin lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

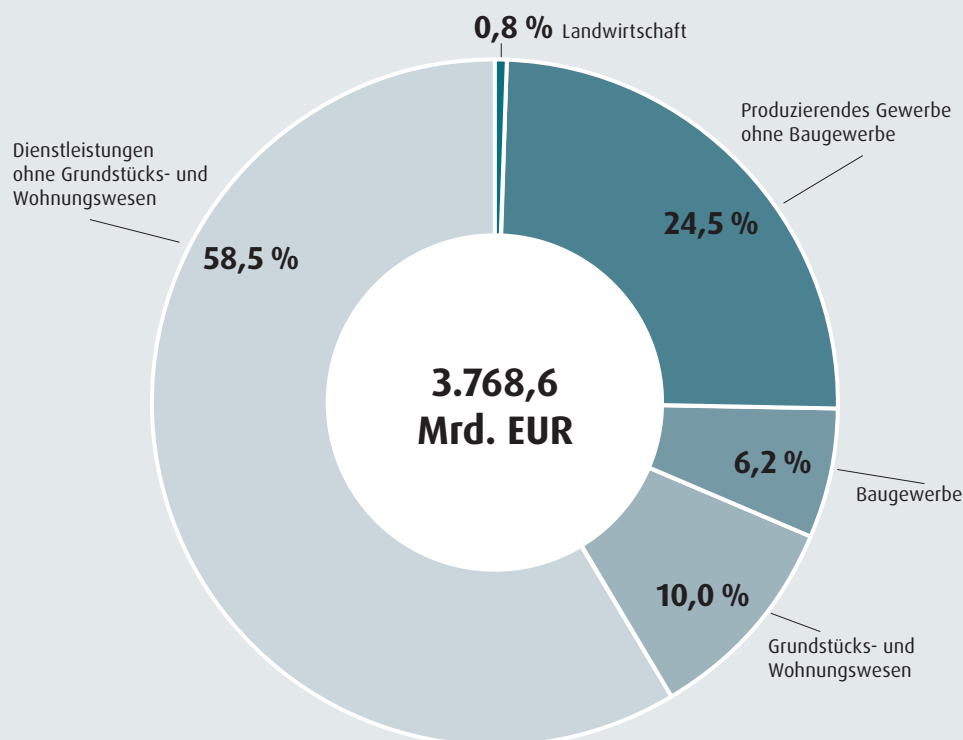
Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Nachdem das BIP zuletzt corona-bedingt 2020 um 3,8% eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2% bzw. 1,8%. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2% zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2%. Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 2,1%. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, das von besser nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.



Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. € (nach 343,9 Mrd. € im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

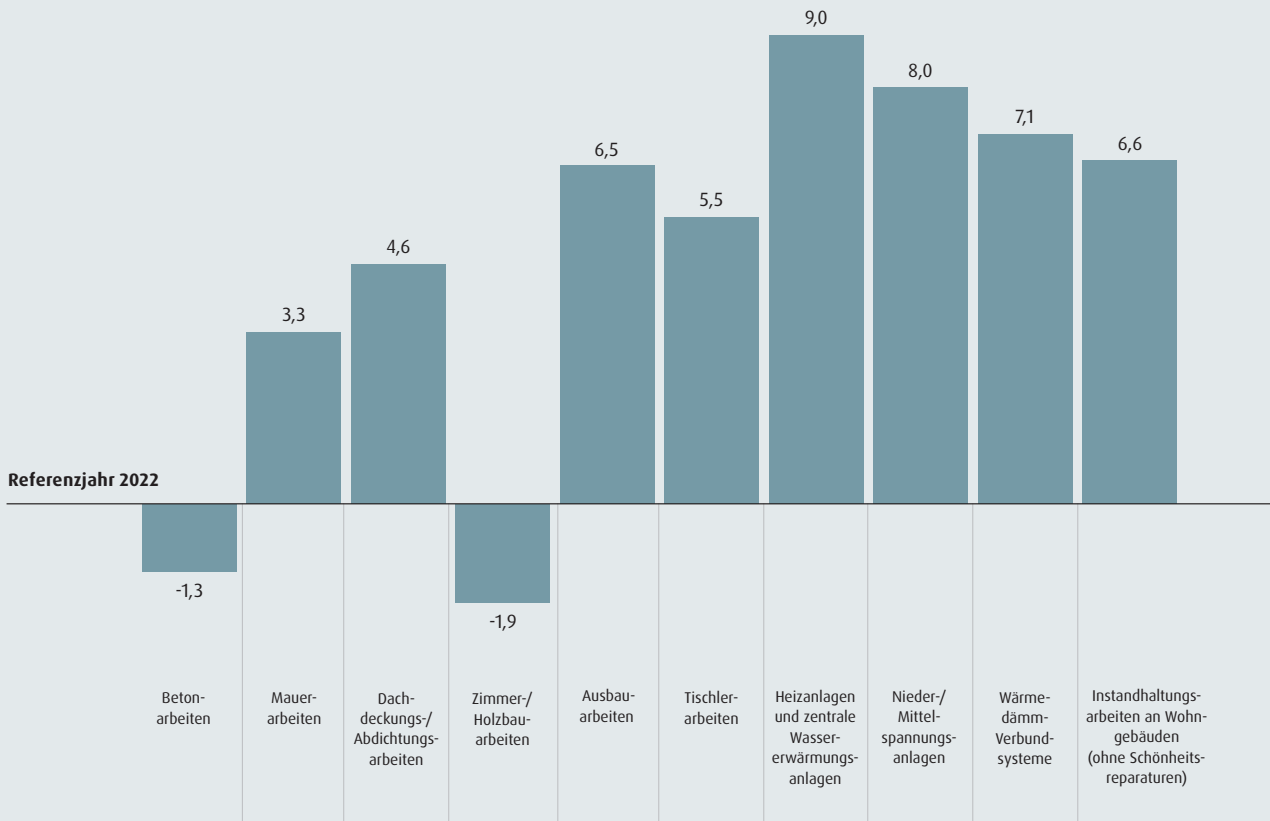
Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau weiter ins Stocken. Mit immer mehr Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt. Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen noch einmal gestiegen. Treiber ist allerdings der u. a. inflationsbedingt starke Preisanstieg. In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestands flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. € (+ 5,5 % - nach 11,8 % im Vorjahr). 95,2 Mrd. € bzw. 228,6 Mrd. € entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 93,4 Mrd. € bzw. 213,7 Mrd. €). Nominell ist das ein Plus von 1,9 % bzw. 7 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber wieder ein Minus von 2,3 %.

Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (-5,8 % - nach -5,2 % im Vorjahr). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 % - nach -1,4 % im Vorjahr. Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Auf der Investitionsseite lasten seit Langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gesteinskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise sowie knappe Kapazitäten. Seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %.

Einige Beispiele: Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für

Preissteigerungen am Bau 2023



Quelle: VdW Niedersachsen/Bremen; alle Angaben in %

Mauerarbeiten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6 %, Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 %. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 6,6 % zu.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040, sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a. etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur

Eindämmung der Mietenentwicklung. Hinzu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung.

Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat „bezahlbar“ nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebots – allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestands. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Hinzu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2023

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, Ausgewählte Aggregate, preisbereinigt

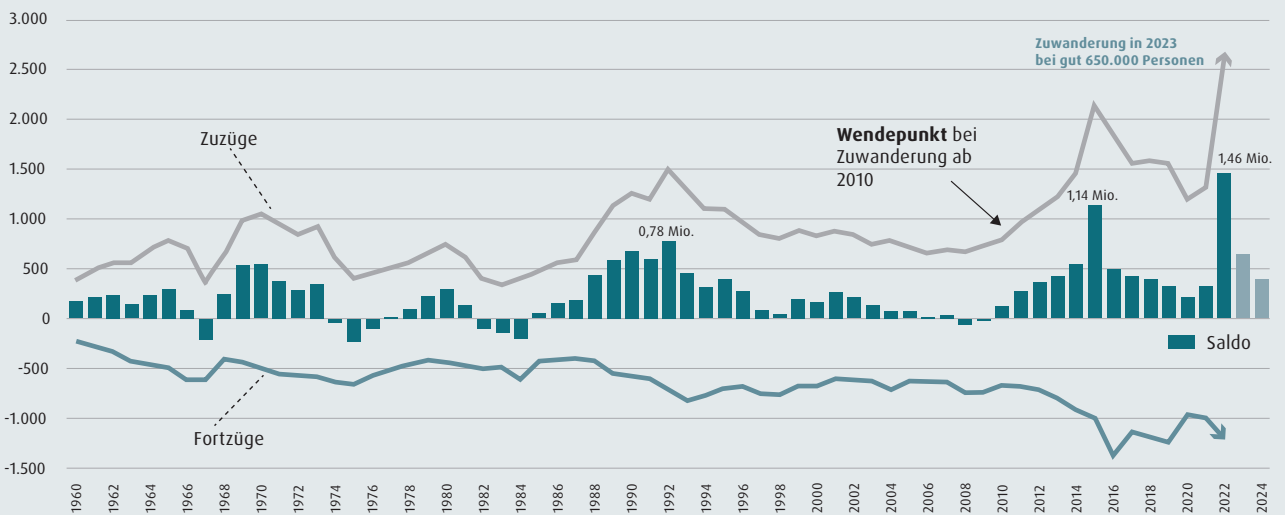


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch private Organisationen ohne Erwerbszweck

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 - 2022/23

in 1.000 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschatzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024-Prognose

Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

Trotz des de facto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

2.2 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Der von der SGW bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2023 setzt sich wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen	gewerbl. Einheiten	W/Nfl. in m ²
Anlagevermögen	1.196	80	10	78.933

Vermietungssituation

Im Jahr 2023 hat unser Unternehmen 71 Mietparteien erfolgreich ein neues Zuhause bereitgestellt, im Vergleich zu 104 im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2023 verzeichnete die SGW bereinigte Mieterückstände in Höhe von 118,3 T€, was 1,7% des gesamten Mieten- und Umlagesolls entspricht. Im gleichen Jahr ergaben sich Erlösschmälerungen von 297,5 T€, hauptsächlich aufgrund von strategischen Leerständen im Südstadt-Quartier. Im Berichtsjahr ist zu verzeichnen, dass der Leerstand in unserem Portfolio zugenommen hat. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf strategisch bedingte Leerstände zurückzuführen. Diese gezielt unvermieteten Einheiten konzentrieren sich vornehmlich auf das Südstadt-Quartier, was im Rahmen unserer langfristigen Entwicklungsstrategie für diesen Bereich liegt.

Trotz einer Erhöhung der Leerstandszahlen von 32 Einheiten im Jahr 2022 auf 68 Einheiten im Jahr 2023 ist es uns gelungen, die seit 2015 bestehende negative Tendenz bei den Leerständen weiterhin einzudämmen. Von den 68 leer stehenden Einheiten waren 58 strategisch nicht vermietet. Das bedeutet, dass zum Jahresende nur zehn fluktuationsbedingte Einheiten tatsächlich zur Vermietung verfügbar waren. Durch diese Bemühungen konnte die SGW auch im Jahr 2023 ihrer Rolle als kommunales Wohnungsunternehmen gerecht werden und die Bürger in Bad Oeynhausen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen.

Wohnungsmarkt Bad Oeynhausen

Die SGW versorgt in Bad Oeynhausen breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Dabei haben sich die Ansprüche ans Wohnen zuletzt deutlich verändert. Ein Faktor hierfür ist die zunehmende Singularisierung der Gesellschaft, die zu einer steigenden Anzahl von Haushalten führt. Zusätzlich bewirkt der demografische Wandel einen erhöhten Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, wodurch insbesondere die Alterskohorten der 55- bis 65-Jährigen, die sich in der Post-Familienphase befinden, verstärkt Bedarf an seniorengerechtem sowie teilweise gehobenem Wohnraum anmelden. Es zeigt sich eine signifikante Nachfrage nach Wohnungen im Größenbereich von 50 bis 70 m². Parallel dazu etabliert sich Bad Oeynhausen als attraktiver Standort für junge Familien und Haushalte in der Familienbildungsphase, mit einem markanten Nachfragesog nach größeren Wohnräumen.

Diese Nachfragedynamik trifft auf eine veraltete und den aktuellen Bedarfen nicht entsprechende Bausubstanz. Sanierung und Modernisierung bieten einen Ansatz, um ein zeitgemäßes Wohnangebot zu schaffen und die Attraktivität Bad Oeynhausens für die genannten Zielgruppen zu erhöhen. Diese Strategie stößt jedoch an ihre Grenzen, insbesondere da viele Gebäude am Ende ihres Lebenszyklus angelangt und die Anforderungen an Energieeffizienz und Grundrissgestaltung gestiegen sind. Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, den Wohnungsbedarf auch durch den Neubau von Wohnungen zu decken, die sowohl seniorens- als auch familiengerecht gestaltet sind. Die städtische Wohnungsgesellschaft SGW hat auf diese Entwicklung mit einer beschleunigten Sanierung ihres Wohnungsbestands reagiert und plant zudem den Neubau von Mietwohnraum.

Dennoch bleibt es eine zentrale Aufgabe der SGW, modernen und bedarfsgerechten Wohnraum für jene Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, deren Zugang zum Wohnungsmarkt limitiert ist – insbesondere in Zeiten, in denen die Sozialbindung von Wohnungen ausläuft. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen der vergangenen Krisenjahre hat die SGW diese Aufgabe weiterhin erfolgreich bewältigt.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

2.3.1 VERMÖGENSLAGE

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

Vermögenslage					
	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	44.526,1	94,6	44.399,7	91,9	126,4
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.564,5	5,4	3.892,9	8,1	-1.328,4
Bilanzsumme	47.090,6	100,0	48.292,6	100,0	-1.202,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	6.843,8	14,5	6.646,8	13,8	197,0
Fremdkapital lang- und mittelfristig	37.373,8	79,4	39.042,9	80,8	-1.669,1
kurzfristig	2.873,0	6,1	2.602,9	5,4	270,1
Bilanzsumme	47.090,6	100,0	48.292,6	100,0	-1.202,0

Das Gesamtvermögen sank im Vergleich zum Vorjahr um 1.202,0 T€. Das Anlagevermögen erhöhte sich um 126,4 T€; die Investitionen (Erwerb Erbbaugrundstücke, Modernisierungen u. a.) überstiegen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres. Im Umlaufvermögen begründet sich die Verminderung im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe des Jahresüberschusses von 197,0 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote stieg auf 14,5%. Das lang- und mittelfristige Fremdkapital ist um 1.669,1 T€ gesunken. Dies resultiert aus der regulären Darlehenstilgung und einem Tilgungszuschuss.

2.3.2 FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse.

Finanzlage

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	44.526,1	44.399,7	126,4
Finanzierungsmittel	44.217,6	45.689,7	-1.472,1
Deckung	-308,5	1.290,0	-1.598,5
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	372,7	1.767,8	-1.395,1
Übrige Vermögenswerte	2.191,8	2.125,1	66,7
	2.564,5	3.892,9	-1.328,4
Verpflichtungen	2.873,0	2.602,9	270,1
Stichtagsliquidität	-308,5	1.290,0	-1.598,5

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben.

Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf bestehen Kreditlinien in Höhe von 762 T€.

2.3.3 ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage			
	2023 T€	2022 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	7.116	6.947	169
Bestandsveränderungen	243	-15	258
Andere betriebliche Erträge	204	285	-81
Betriebsleistung	7.563	7.217	346
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.062	3.072	-10
Personalaufwand	1.235	1.423	-188
Abschreibungen	1.547	1.542	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	649	603	46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	446	466	-20
Gewinnunabhängige Steuern	186	187	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.125	7.293	-168
Betriebsergebnis	438	-76	514
Finanzergebnis	-157	-164	7
Neutrales Ergebnis	-84	1.195	-1.279
Jahresüberschuss	197	955	-758

Das Geschäftsjahr 2023 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 197 T€ (2022 = 955 T€) abgeschlossen. Hierbei haben sich die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sehr positiv entwickelt. Andererseits sind die Erträge aus Betreuungstätigkeit weiter stark zurückgegangen, was auf die Auflösung des Bereichs Fremdverwaltung zurückzuführen ist. Das neutrale

Ergebnis ist bestimmt durch aperiodische Aufwendungen und Erträge. Das Jahresergebnis 2023 ist rund 100 T€ geringer ausgefallen als prognostiziert, da u. a. aufgrund der EnSimiMaV eine Rückstellung für den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen zu bilden war.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	DIMENSION	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	14,5	13,8	11,5	11,0	11,6	11,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,9	14,4	7,2	-5,9	2,7	5,9
Cashflow	T €	1.858	2.726	2.290	1.436	1.827	2.023
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /Monat	5,50	5,09	4,95	4,89	4,81	4,78
Instandhaltungskosten	€/m ² /p.a.	12,97	15,23	12,40	21,54	19,60	19,74
Fluktuationsquote	%	8,9	8,6	9,5	8,8	9,3	11,1
Leerstandsquote	%	5,6	2,7	2,1	5,6	4,2	3,3



2.4 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

2.4.1 RISIKOBERICHT

Die Ausgangslage für die Wohnungswirtschaft ist ungünstig. Das Geschäftsklima im Wohnungsbau liegt auf dem historischen Tiefststand seit Beginn der Erhebung 1991. Die Stornierungswelle im Wohnungsbau erreichte 2023 ihren Höchststand, als 20,7% der Unternehmen von stornierten Projekten berichteten. Zum Ende des Jahres 2023 meldete fast jedes zweite Unternehmen im Wohnungsbau einen Auftragsmangel. Die Gefahr für Liquiditätsausfälle ist gestiegen, was auch für die Finanzstabilität problematisch werden könnte. Lediglich das Ausbaugewerbe konnte phasenweise von einer gestiegenen Nachfrage im Bereich energetischer Sanierung profitieren.

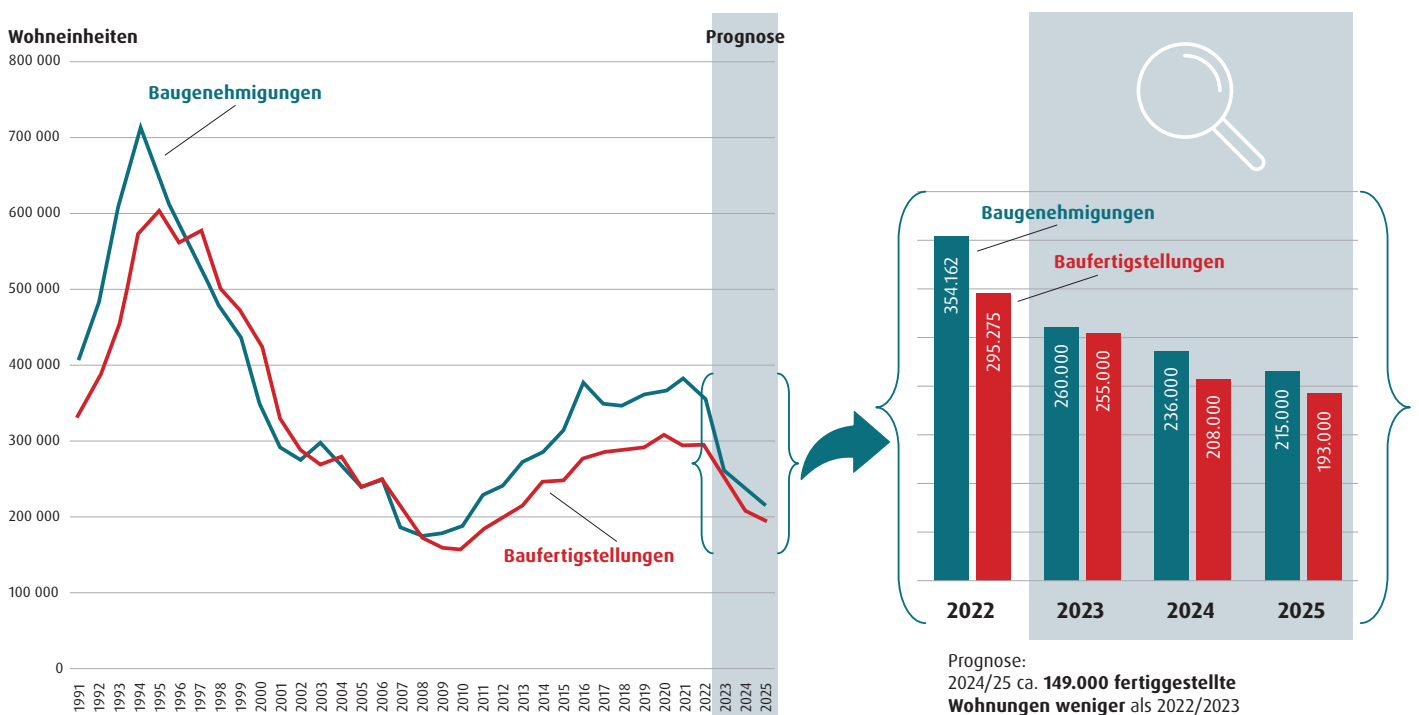
Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nähere Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. In einem Summary der Agentur Bloomberg ziehen 43 Prognostiker das Fazit: Das verlorene Jahr 2023 ist vorbei. Und ob 2024 besser wird, ist fraglich – was Konsequenzen für die nächsten Steuerschätzungen bzw. die zu erwartenden

Steuereinnahmen und somit die künftige Handlungsfähigkeit des Staates haben würde. Allerdings streuen die Projektionen der Wirtschaftsforscher breit. Die Bandbreite der großen Wirtschaftsforschungsinstitute erwartet ein Wachstum zwischen 0,3% und 0,9%. Banken und einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute schauen teilweise pessimistischer nach vorn.

Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Tarifabschlüsse und entsprechend höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das nötige Umfeld. Zudem wird mit einer anziehenden Nachfrage aus laufender Produktion gerechnet, da pandemiebedingt aufgebaute Lagerbestände weiter abgebaut werden. Gleichzeitig wird mit weniger Unterstützung durch den Außenhandel gerechnet. Pessimistische Erwartungen stützen sich auf den Umstand, dass die hohe Produktion zurückliegender Jahre der Abarbeitung des durch die Pandemie verursachten Auftragsstaus geschuldet war. Nach vorne gerichtet wirke nun die schlechtere Entwicklung der Neuaufträge und die entsprechend geringe Produktion belastend.

In diesem Umfeld wird eher auch mit einer stärkeren Zurückhaltung der Verbraucher beim privaten Konsum gerechnet. Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW)

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022 - 2024

erwarten lediglich 9 von 47 Wirtschaftsverbänden, dass ihre Unternehmen 2024 wieder mehr produzieren. 23 Verbände sprechen eher von einem Produktions- und Geschäftsrückgang. Entsprechend stieg der Anteil der Branchen mit einer gleichbleibenden Wirtschaftsaktivität von fünf auf 15 Verbände an. Pessimistisch sind vor allem energieintensive Branchen, unter Verweis auf hohe Energiepreise und Klimakosten, sowie das Baugewerbe wegen der schwankenden Förderpolitik und der hohen Zinsen. In zehn Schritten, erstmals im Juli 2022, dann im September, Oktober, Dezember 2022 sowie dann im Februar, März, Mai, Juni, Juli und September 2023 hat die EZB den Leitzins wieder auf aktuell 4,5 % (mit Gültigkeit seit 20. September 2023) angehoben. Würde 2024 für Deutschland ein zweites Rezessionsjahr, würde die Sorge um den „kranken Mann Europas“ wachsen

Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen - mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 % der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus – dies ungeachtet des de facto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

Angesichts negativer Geschäftserwartungen und ungünstiger Rahmenbedingungen wird der Trend der sinkenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den kommenden Jahren anhalten, das Wohnungsmarktangebot nachlassen und der Druck auf die Mieten erhöht.

Wenn mit den allgemeinen Lebenshaltungskosten die Bruttowarmmiete steigt, ist das Risiko von Erlösausfällen nicht auszuschließen.

2.4.2 CHANCENBERICHT

Die Immobilienwirtschaft befindet sich in der Transformation. Ungünstige Rahmenbedingungen und Unsicherheiten haben die Märkte geschwächt. Dennoch bietet eine solche Phase gerade auch der SGW Chancen, besonders im Hinblick auf die zentralen Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Hier setzen sich die Professionalität und die Qualität der Arbeit der SGW der zurückliegenden Jahre durch und erlauben uns, der Dekarbonisierung grundsätzlich gut gewappnet entgegenzusehen, vorausgesetzt, wir profitieren auch weiterhin von der ungebrochenen politischen und finanziellen Unterstützung unserer Gesellschafter.

Die hohe Inflation ist spürbar zurückgegangen, der Zinserhöhungszyklus der Notenbanken scheint beendet. Verhaltener Optimismus auf eine leichte Besserung der Marktsituation macht sich breit. Die größten Herausforderungen der Branche liegen in der Transformation des Bestands. Einerseits ist der Wohnraumbedarf weiterhin groß und andererseits sind Sanierungen von Bestandsimmobilien dringend notwendig.

Zur Anregung der Investitionstätigkeit kann die Wirtschaftspolitik angebotspolitische Maßnahmen angehen, die zugleich bei knappen öffentlichen Mitteln umsetzbar sind: Steuerentlastung (Grunderwerbsteuer und Grundsteuer) und Reduktion der Regulierungskosten (Abbau der Vielzahl von regulatorischen Einzelmaßnahmen im Wohnungsbau). Anzeichen dafür sind erkennbar.

Die Bundesregierung hat ein Maßnahmenpaket für zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbau sowie zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche beschlossen. Mit dem Maßnahmenpaket „Bau-Turbo-Pakt“ sollen die Rahmenbedingungen verbessert werden, um mehr bezahlbaren, klimaneutralen und barrierearmen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören das Aussetzen des NH40-Standards, Typengenehmigungen für serielle und modulare Gebäude und dadurch die Beschleunigung der Baugenehmigungen für den Wohnungsbau. Zusätzlich soll es mehr Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau und Förderungen für klimafreundliche Neubauten geben. Der Gebäudetyp E soll gefördert werden – einfach, schneller und günstiger. In den 14 Punkten stecken viele gute Ansätze, mit denen die SGW einige Hoffnungen verbindet, wenn sie rasch und konsequent umgesetzt werden.

2.4.3 PROGNOSEBERICHT

Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden die Baupreise nach kräftigen Zuwächsen seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Jahr 2024 um 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgehen und dürften in den Folgejahren weiter sinken. Demnach wird die schwach ausfallende Baunachfrage durch anhaltend hohe Finanzierungsbedingungen in niedrigeren Baupreisen resultieren. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum dürfte im Jahr 2024 anhalten. Durch die weiterhin hohen Finanzierungsbedingungen sinkt der Anreiz, zu bauen. Infolgedessen wird der Trend der sinkenden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den kommenden Jahren anhalten und das Wohnungsmarktangebot weniger stark als in der Vergangenheit unterstützen sowie weiterhin den Druck auf die Mieten erhöhen.

Der Sachverständigenrat geht von einer Verbesserung der Wirtschaftsdynamik in der Eurozone aus und erwartet eine sinkende Inflation bei steigenden Nominal- und Reallöhnen, die zur Erholung der realen Kaufkraft beitragen dürfte. Demzufolge sei im Jahr 2024 mit einer Ausweitung des privaten Konsums zu rechnen. Unterstützt von einer steigenden Auslandsnachfrage dürfte das Wirtschaftswachstum in der Eurozone somit um 1,1% steigen.

In der Pressemitteilung Mitte Dezember 2023 machte die EZB deutlich, dass sie eine zeitnahe Rückkehr zum mittelfristigen Inflationsziel von 2% erreichen wolle. Da die EZB nun zum zweiten Mal in Folge keine Erhöhung der Leitzinsen vorgenommen hatte, erwarten einige Marktteilnehmer eine schnellere Senkung der Leitzinsen als zunächst angenommen. Die Geldpolitik der Zentralbanken könnte sich demnach im Jahr 2024 etwas lockern – mit positiven Effekten für die Refinanzierung auch der SGW. Dennoch erwarten Volkswirte, dass die Priorität der Inflationssenkung im Vordergrund bleiben und zinsempfindliche Branchen wie das Baugewerbe im Jahr 2024 weiterhin belastet sein dürften.

Die fortwährenden Risiken, die sich aus dem Ukraine-Krieg sowie dem Nahost-Konflikt ergeben, halten weiter an. Hohe Energie- und Baustoffpreise, gestiegene Kreditzinsen sowie Material- und Lieferengpässe werden die Geschäftsaktivitäten der SGW 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 SGW-Klimapfads zur Dekarbonisierung ihres Bestands entstehen, sind in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation für die SGW allein nicht zu stemmen. Der aktuelle Zustand des Portfolios erfordert einen enormen Kapitalbedarf, um ihn energetisch zu sanieren und zu entwickeln.

Damit die SGW den gesetzlichen Auflagen, dem Gesellschaftszweck und den städtebaulichen Zielen nachkommen kann, ist es nötig, dass die Stadt Bad Oeynhausen als Gesellschafterin durch eine umfangreiche Erhöhungsmaßnahme 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 Mio. € jährlich zukommen zu lassen. Die vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen beschlossene Kapitalerhöhung konnte jedoch im Geschäftsjahr 2023 nicht zugeführt werden und schränkt die Handlungsmöglichkeiten der SGW weiter ein.

Durch kontinuierliche Mietanpassungen mit Augenmaß erhöht die SGW zusätzlich ihre Liquidität sowie Erträge und damit ihre Eigenkapitalquote, was zu ihrer finanziellen Stabilität beiträgt und ihre Kreditwürdigkeit erhöht.

Mithilfe der geplanten Kapitalerhöhung und der finanziellen Ausstattung wird es der SGW möglich sein, ihren Bestand in den kommenden Jahren den aktuellen und künftigen Anforderungen entsprechend zu optimieren und sowohl ökologisch als 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 2024, in dem auch Kosten für weitere Maßnahmen zur Verkehrssicherung enthalten sind, ist mit 1,2 Mio. € geplant. Für das Modernisierungsprogramm sind 0,5 Mio. € veranschlagt. Die geplanten Investitionen können aus den für das Jahr 2024 zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschüssen aus der laufenden Tätigkeit finanziert werden. Für das Geschäftsjahr 2024 ist ein Jahresergebnis auf dem Vorjahresniveau zu erwarten.

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

Bad Oeynhausen, 26. März 2024



Prof. Dr. Alçay Kamis
Geschäftsführer

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben gewissenhaft wahrgenommen. Seine Mitglieder ließen sich in acht zum Teil außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen über die Geschäftstätigkeit, die finanzielle und wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie mögliche Pläne der Geschäftsführung zur weiteren Entwicklung der SGW unterrichten. Im Berichtsjahr fanden zwei Gesellschafterversammlungen statt. Aufsichtsrat und Gesellschafterin der SGW arbeiten eng und vertrauensvoll zusammen.

Der Aufsichtsrat ist mit der Entwicklung der SGW unter der Geschäftsführung von Prof. Dr. Alcay Kamis vollumfänglich zufrieden. Die Mitglieder befürworteten die von Prof. Dr. Kamis eingeleiteten Maßnahmen zur Bestandsentwicklung und Neuausrichtung, die für eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und die Zufriedenheit der Mieter erforderlich sind. Der Aufsichtsrat hat die Neufirmierung der Gesellschaft [einstimmig] genehmigt und damit den einhelligen Willen der Gesellschafterversammlung unterstützt. Die Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft (SGH) heißt seit 9. Juni 2023 Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH (SGW). 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 2023 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben.

Deshalb hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 14. Mai 2024 den Jahresabschluss und den Lagebericht 2023 einstimmig gebilligt. Außerdem hat er der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und dem Lagebericht 2023 sowie dem Vorschlag des Geschäftsführers zuzustimmen, den Gewinn aus 2023 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2023 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 2023 spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung seinen Dank aus, insbesondere auch allen Mitarbeitern, die sich mit beispiellosem Engagement für das Unternehmen eingesetzt haben.

Bad Oeynhausen, Mai 2023



Kurt Nagel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

4.1 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA	2023		2022
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		37.514,80	25.264,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.092.806,27		42.810.074,43
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.111.581,60		1.326.239,65
3. Grundstücke ohne Bauten	5,38		5,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.417,97		20.374,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.589,47		170.368,00
7. Bauvorbereitungskosten	91.919,98	44.457.321,18	16.065,00
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		44.526.099,42	44.399.654,41
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.939.567,28		1.696.629,28
2. Andere Vorräte	13.920,00	1.953.487,28	12.751,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	118.320,40		152.078,25
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		4.170,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.276,77		37.817,11
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.914,56		13.059,66
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.655,29		150.105,93
6. Sonstige Vermögensgegenstände	53.597,64	237.764,66	51.837,76
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		372.652,18	1.767.766,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		578,13	6.690,68
Bilanzsumme		47.090.581,67	48.292.560,33

PASSIVA

	2023		2022
	€	€	€
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	4.994.777,30	5.678.777,30	4.039.301,70
III. Jahresüberschuss	197.016,22		955.475,60
Eigenkapital insgesamt	6.843.793,52		6.646.777,30
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.536.476,00		5.422.423,00
2. Sonstige Rückstellungen	271.037,03	5.807.513,03	106.040,18
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.990.826,55		30.666.375,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.083.983,95		3.135.394,14
3. Erhaltene Anzahlungen	1.960.367,85		1.682.377,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.794,46		154.143,02
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.369,37		1.089,49
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.730,80		469.276,85
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 €, (Vj.: 10.625,12 €)	16.202,14	34.439.275,12	8.664,18
Bilanzsumme	47.090.581,67		48.292.560,33

4.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2023

	2023		2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.672.144,19		6.412.462,14
b) aus Betreuungstätigkeit	74.991,04		167.586,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon aus verbundenen Unternehmen: 318.315,83 € (Vj.: 307.753,56 €)	368.668,39	7.115.803,62	366.441,73
2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		242.938,00	-14.532,98
3. Sonstige betriebliche Erträge		279.949,35	1.634.375,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.960.287,61		2.934.449,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	101.081,60	3.061.369,21	137.715,7
Rohergebnis		4.577.321,76	5.494.167,67
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	826.038,78		878.115,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 448.558,24 € (Vj.: 464.327,49 €)	419.369,53	1.245.408,31	607.580,08
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.546.750,93	1.541.719,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		853.909,67	746.890,70
8. Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: 52.799,33 € (Vj.: 51.268,36 €)	55.513,79		52.799,33
9. Erträge aus Beteiligungen	703,00		703,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,50		42,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	56.259,29	1,31
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 96.349,00 € (Vj.: 108.734,00 €)		604.236,41	631.392,98
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
14. Ergebnis nach Steuern		383.275,73	1.142.015,06
15. Sonstige Steuern		186.259,51	186.539,46
16. Jahresüberschuss		197.016,22	955.475,60

4.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Gesellschaft für Wohnen 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 fünf 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 % der Baukosten

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

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten:

- a) Verwaltungsgebäude, Bismarckstraße 14:
2 % (50 Jahre) ab 01.07.1988
- b) Zivildienstschule, Eschentorstraße 18:
2 % (50 Jahre) ab 01.05.1990
4 % ab dem Geschäftsjahr 2010
- c) alte Druckerei, Kirchstr. 8:
abweichend mit 4 % 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 % bis 33,3 %.

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel 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 angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberechtigten 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 Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr waren im Geschäftsjahr 2023 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 % bzw. 2,0 % (Vj.: 2,5 % bzw. 2,0 %) errechnet. Die Berechnung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und des von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatzes von 1,82 % (Stand Monatsende 12.2023, Restlaufzeit 15 Jahre, Vj.: 1,78 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 67,9 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 Erfüllungsbetrags 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 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen + / - €	zum 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	36.988,80	21.810,30	0,00	0,00	58.799,10
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.873.616,61	1.703.556,94	162.000,00	0,00	75.415.173,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.127.610,78	0,00	0,00	0,00	6.127.610,78
Grundstücke ohne Bauten	5,38	0,00	0,00	0,00	5,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	206.001,27	0,00	0,00	0,00	206.001,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	821.743,88	33.973,72	0,00	0,00	855.717,60
Bauvorbereitungskosten	16.065,00	75.854,98	0,00	0,00	91.919,98
	81.045.043,43	1.813.385,64	162.000,00	0,00	82.696.429,07
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	81.113.295,67	1.835.195,94	162.000,00	0,00	82.786.491,61

kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

zum 01.01.2023	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. mit Abgängen	zum 31.12.2023	zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
€	€	€	€		
11.724,80	9.559,50	0,00	21.284,30	37.514,80	25.264,00
31.063.542,18	1.258.825,10	0,00	32.322.367,28	43.092.806,27	42.810.074,43
4.801.371,13	214.658,05	0,00	5.016.029,18	1.111.581,60	1.326.239,65
0,00	0,00	0,00	0,00	5,38	5,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
185.627,27	15.956,03	0,00	201.583,30	4.417,97	20.374,00
651.375,88	47.752,25	0,00	699.128,13	156.589,47	170.368,00
0,00	0,00	0,00	0,00	91.919,98	16.065,00
36.701.916,46	1.537.191,43	0,00	38.239.107,89	44.457.321,18	44.343.126,97
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
36.713.641,26	1.546.750,93	0,00	38.260.392,19	44.526.099,42	44.399.654,41

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind zum 31.12.2023 noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 1.939.567,28 € (2022 = 1.696.629,28 €) enthalten.

Forderungen	insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2023 €	31.12.2022 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Forderungen aus Vermietung	118.320,40	152.078,25	88.680,78	112.425,49
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	4.170,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.276,77	37.817,11	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.914,56	13.059,66	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen*	20.655,29	150.105,93	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	53.597,64	51.837,76	0,00	0,00
	237.764,66	409.068,71	88.680,78	112.425,49

*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 die Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs in Wohnobjekten (150.000,00 €), Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (62.000,00 €), für Prozesskosten (30.000,00 €), für Kosten der Hausbewirtschaftung (2.200,00 €) sowie für Verpflichtungen aus Urlaubsansprüchen (26.837,03 €).

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH (SGW) ist mit einer Stammeinlage von 25.564,59 € alleinige Gesellschafterin der SGH Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Oeynhausen.

Die Gesellschaft erzielte 2023 einen Jahresüberschuss von 0,00 € nach einer Abführung von 55.513,79 € an die beherrschende Gesellschafterin.

Verbindlichkeitspiegel 2023

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

Verbindlichkeiten 31.12.2023	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	2 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
gegenüber Kreditinstituten	28.990.826,55	1.799.538,34	5.944.997,02	21.246.291,19	28.521.757,54	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	3.083.983,95	55.194,85	222.475,59	2.806.313,51	3.059.575,98	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.960.367,85	1.960.367,85				
aus Vermietung	149.794,46	149.794,46				
aus Betreuungstätigkeit	13.369,37	13.369,37				
aus Lieferungen und Leistungen	224.730,80	224.730,80				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.202,14	16.202,14				
	34.439.275,12	4.219.197,81	6.167.472,61	24.052.604,70	31.581.333,52	

Verbindlichkeitspiegel 2022

(zu Vergleichszwecken)

Verbindlichkeiten 31.12.2022	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	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	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	3.135.394,14	53.494,99	218.375,15	2.863.524,00	3.109.519,59	Grundpfandrecht
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	

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen bzw. Erträge enthalten:

Aufwendungen früherer Jahre: 16,7 T€.

E. Sonstige Angaben

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

Jahresabschlussprüfung	21.422,00 €
Steuerberatung	3.375,00 €
	24.797,00 €

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften in Höhe von 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 SGW nach den vertraglichen Vereinbarungen einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die SGW 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 31.12.2023 verwaltete die SGW als Hausverwaltung für Einheiten der Stadt Bad Oeynhausen 127 Wohnungen, 2 Einheiten mit gewerblicher Nutzung, 6 Stellplätze und ein Objekt mit sonstiger Nutzung.

Für eine Eigentümergemeinschaft wurden am 31.12.2023 insgesamt fünf Wohneinheiten und eine gewerbliche Einheit verwaltet.

Die Mietkautionenkonto wiesen am Bilanzstichtag einen Stand von insgesamt 366.733,08 € aus.

Durchschnittliche Beschäftigtenanzahl

Außer dem Geschäftsführer waren im Jahre 2023 durchschnittlich beschäftigt:

11	kaufmännische Mitarbeiter (davon 3 Teilzeitbeschäftigte)
1	technische Mitarbeiter
3	Auszubildende
1	Hauswart (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 2023 94,2 T€. Für diese Personengruppe waren am 31.12.2023 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.533,4 T€ gebildet.

An die Aufsichtsräte wurden in 2023 Sitzungsgelder in Höhe von 5,1 T€ gezahlt.

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

Gegenüber der Stadt Bad Oeynhausen bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	2023 €	2022 €	Ausweis unter Bilanzpositionen
Forderungen	32.258,37	32.378,53	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
	0,0	4.170,00	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
Verbindlichkeiten	3.058.455,38	3.107.893,58	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Organmitgliedern

Es bestehen keine Forderungen an Organmitglieder zum 31.12.2023.

Geschäftsführer

Prof. Dr. Alcay Kamis

Aufsichtsrat

Kurt Nagel	Vorsitzender ab 16.06.2023	Steuerberater
Ralf Sensmeyer	Vorsitzender bis 16.06.2023 Stv. Vorsitzender ab 16.06.2023	Industriekaufmann
Helke Nolte-Ernsting	Stv. Vorsitzende bis 16.06.2023	Kauffrau
Lars Bökenkröger		Bürgermeister
Dr. Volker Brand		Gesamtschullehrer
Michael Körtner		Technischer Leiter
Axel Nicke		Immobilienberater

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Nach Vorabstimmung mit der Gesellschafterin schlägt der Geschäftsführer vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 197.016,22 € in „die anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Bad Oeynhausen, 26. März 2024



Prof. Dr. Alcay Kamis
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH,
Bad Oeynhausen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH, Bad Oeynhausen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH, Bad Oeynhausen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 12. April 2024

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

Richard Engbert
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH
Bismarckstraße 14
32545 Bad Oeynhausen

Verantwortlich für den Inhalt

Prof. Dr. Alcay Kamis (Geschäftsführer)

Projektleitung und Redaktion

Thomas Reinhold
Rosenberg Strategic Communications GmbH&Co. KG,
Monheim/Frankfurt
(Texte Seiten 18–21: Caroline Biallas, Biallas Media, Minden)

Fotos

Andreas Bohla, Bad Oeynhausen
www.division-foto.de
stockfotos Seite 22 und Seite 23

Konzeption und Gestaltung

TypeStudio Evertz GmbH, Neu-Isenburg
www.typestudio.de

Auf 100 % Recycling-Papier gedruckt.



Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH
Bismarckstraße 14
32545 Bad Oeynhausen
www.sgw-bo.de
info@sgw-bo.de