

# GESCHÄFTSBERICHT 2025



# KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK / 2025



**45.652,3 T€**  
BILANZSUMME



**7.476 T€**  
UMSATZERLÖSE



**565,2 T€**  
ERLÖSSCHMÄLERUNG



**1.495 T€**  
**19,01 €/m<sup>2</sup>**  
INSTANDHALTUNG



**514 T€**  
**6,54 €/m<sup>2</sup>**  
MODERNISIERUNG



**5,73 €/m<sup>2</sup>**  
KALTMIETE



**17,1%**  
EIGENKAPITALQUOTE



**167,8 T€**  
JAHRESÜBERSCHUSS



**8,8%**  
FLUKTUATIONSQUOTE



### Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2025 war für die SGW Bad Oeynhausen kein Routinejahr – es war ein Transformationsjahr. Wir haben die strukturelle Neuausrichtung von einer stark verwaltungsgeprägten Organisation hin zu einer innovativen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft eingeleitet. Dieser Wandel ist notwendig, um unsere Gesellschaft langfristig stabil, zukunftsfähig und strategisch klar aufzustellen.

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einer Phase nie da gewesener regulatorischer Verdichtung. Energiegesetzgebung, EU-Vorgaben, Mietrecht und kommunale Wärmeplanung greifen tief in operative Entscheidungen ein und verlangen von kommunalen Wohnungsunternehmen klare Strukturen, Transparenz und strategische Konsequenz. Diesem Anspruch stellen wir uns – und wir tun dies mit Nachdruck.

Besonders herausfordernd ist der Umgang mit unserem Wohnungsbestand, der zum Teil modernen Anforderungen nicht mehr genügt. Viele Gebäude stammen aus Zeiten völlig anderer energetischer Standards. Dementsprechend hoch ist der Aufwand. Denn energetische Modernisierung ist nicht optional, sondern eine regulatorisch erzwungene und strategisch zwingende Aufgabe, die keinen neuen Wohnraum schafft. Dieses Missverhältnis zwischen Aufwand und Ergebnis wird mittlerweile sogar im jüngsten Papier des Bundesministeriums der Finanzen thematisiert. Dennoch tragen wir die Verantwortung, unseren Bestand fit für die Zukunft zu machen – sozial, wirtschaftlich und ökologisch.

Der Klimaschutz ist richtig, wichtig und unverzichtbar – doch er muss wirtschaftlich tragfähig gestaltet werden. Wir werden unseren Beitrag leisten, aber wir werden ihn so gestalten, dass bezahlbarer Wohnraum nicht zum Kollateralschaden ambitionierter Zielmarken wird. Diese Position vertrete ich bewusst deutlich.

Die Diskussion rund um die Südstadt steht exemplarisch für die Entscheidungen, die wir künftig treffen müssen. Es geht dabei um die Grundsatzfrage, ob wir Erhalt um jeden Preis priorisieren – oder ob wir mutig, wirtschaftlich vernünftig, ener-

getisch notwendig und sozial verantwortlich neu denken. Diese Entscheidung verlangt Haltung und Verantwortung.

Gleichzeitig verstehen wir uns als aktiver Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Mit Projekten wie dem geplanten Neubau einer Kindertagesstätte oder der Entwicklung der Bessinger Straße übernehmen wir Verantwortung. Die SGW bleibt ein verlässlicher Partner der Stadtentwicklung.

All dies zeigt: Transformation braucht klare Weichenstellungen und mutige Entscheidungen. Damit dieser Mut wirksam werden kann, benötigen wir weiterhin den Rückhalt unserer Gesellschafter, des Aufsichtsrats und der kommunalen Partner.

Klar ist auch: Die Herausforderungen der kommenden Jahre werden erhebliche Investitionen verlangen. Eine Stärkung des Eigenkapitals ist – wie wir mehrfach dargelegt haben – Voraussetzung dafür, dass wir handlungsfähig bleiben.

Bei allen Veränderungen bleibt eines unverändert: Soziale Stabilität, moderate Mieten und verlässliche Quartiersentwicklung bilden den Kern unserer Arbeit – auch und gerade in einem Umfeld steigender Anforderungen.

Die Weichenstellungen des Jahres 2025 werden die SGW über Jahrzehnte prägen. Wir gehen diesen Weg mit wirtschaftlicher Vernunft, sozialer Verantwortung und strategischer Klarheit – dabei bin ich fest überzeugt: Die SGW ist dafür gut aufgestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alcay Kamis', with a stylized flourish at the end.

Prof. Dr. Alcay Kamis  
Geschäftsführer SGW

## 1.1 AUF EINEN BLICK

<b>Gesellschafter</b>	Stadt Bad Oeynhausen	(70,76 %)
	Eigene Anteile	(29,24 %)
<b>Stammkapital</b>	Gezeichnetes Kapital	1.368.000,00 €
<b>Aufsichtsrat</b>	Kurt Nagel, Vorsitzender	Steuerberater
	Ralf Sensmeyer, Stv. Vorsitzender bis 16.11.2025	Industriekaufmann
	Helke Nolte-Ernsting bis 16.11.2025	Kauffrau
	Lars Bökenkröger	Bürgermeister
	Dr. Volker Brand bis 16.11.2025	Gesamtschullehrer
	Michael Körtner bis 16.11.2025	Technischer Leiter
	Axel Nicke bis 16.11.2025	Immobilienberater
	Dirk-Stephan Haeder ab 17.11.2025	Pensionär
	Gerhard Beckmann ab 17.11.2025	Rentner
	Matthias Groh ab 17.11.2025	Kaufmännischer Angestellter
	Andreas Edler ab 17.11.2025	IT-Administrator
Achim Baeck, Stv. Vorsitzender ab 17.11.2025	Steuerberater	
<b>Geschäftsführer</b>	Prof. Dr. Alcaj Kamis	
<b>Prokurist</b>	Kai Depenbrock	
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Bismarckstraße 14 32545 Bad Oeynhausen	
<b>Gründung der Gesellschaft</b>	14. August 1916	
<b>Eintragung im Handelsregister</b>	HRB 13 des Amtsgerichts Bad Oeynhausen am 28. August 1916	
<b>Betreuungsunternehmen</b>	Anerkannt nach §37 II. WoBauG	
<b>Verbundenes Unternehmen</b>	SGH Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Oeynhausen	

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. UNTERNEHMEN

1.1 Auf einen Blick	4
1.2 Bericht zur Geschäftsentwicklung	6
1.3 Kennzahlen	7
1.4 Rückblick und Überblick 2025	8

## II. ANALYSE DER UNTERNEHMENS-LAGE

2.1 Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf	9
2.2 Bewirtschaftungstätigkeit	16
2.3 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	18
2.4 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	22

## III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

26

## IV. JAHRESABSCHLUSS 2025

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025	28
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	30
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2025	31

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	40
---	----

## IMPRESSUM

42

## 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 ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Liebe Leserinnen und Leser,

die Entwicklung der SGW Bad Oeynhausen im Jahr 2025 war geprägt von einer stabilen Ertragssituation im Kernbestand, die trotz gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten verlässlich und gut planbar blieb. Gleichzeitig ist jedoch festzuhalten, dass strategisch erforderliche Leerstände – insbesondere im Kontext der künftigen Entscheidungen zur Südstadt – zu Erlösschmälerungen von über 565.200 Euro geführt haben. Diese Belastung besitzt strukturelle Relevanz und wird, sofern die Quartiersentwicklung in der Südstadt nicht umgesetzt wird, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der SGW substanziell gefährden. Parallel dazu hat die SGW die Instandhaltungsstrategie konsequent fortgeführt und den Werterhalt des Bestands durch gezielte und priorisierte Maßnahmen sichergestellt. Ergänzend ist der komplette Wohnungsbestand energetisch bewertet worden, um Modernisierungspotenziale und Investitionserfordernisse systematisch zu erfassen und fundierte Entscheidungen im Hinblick auf Effizienz, Klimaziele wie auch regulatorische Entwicklung treffen zu können.

Sanierungs- und Neubauvorhaben sind auf Grundlage vertiefter Wirtschaftlichkeitsprüfungen vorbereitet worden, in denen Lebenszykluskosten, Fördermöglichkeiten, langfristige Tragfähigkeit sowie Anforderungen des Klimapfads 2045 umfassend berücksichtigt wurden. Zu den strategischen Schwerpunkten des Jahres gehörte insbesondere die Weiterentwicklung des Quartiers Südstadt, für das verschiedene strukturelle Optionen erarbeitet und belastbare Entscheidungsgrundlagen geschaffen wurden. Gleichzeitig hat die SGW die Neubauprojekte an der Bessinger Straße und die Kindertagesstätte Regenbogen in Eidinghausen planerisch konkretisiert und sowohl technisch als auch wirtschaftlich weiter ausgearbeitet. Um die Umsetzung sämtlicher Maßnahmen effizienter zu gestalten, hat die SGW die internen Projektsteuerungsprozesse optimiert und die technische Prozessorganisation weiter professionalisiert.

Die zunehmende Komplexität gesetzlicher Anforderungen im Energie-, Bau- und Mietrecht wurde durch systematische Analyse und Integration in die operativen Abläufe bewältigt. Darüber hinaus wurden Planungs- sowie Finanzierungsgrundlagen gestärkt, indem Kapitalbedarfsanalysen und mögliche Fördermitteloptionen erarbeitet wurden, um die steigenden Investitionserfordernisse langfristig abzusichern. Die Mietpolitik ist sozialverträglich geblieben und orientierte sich am gesetzlichen Rahmen, wobei Anpassungen mit Augenmaß vorgenommen wurden. Gleichzeitig gehen wir davon aus, dass im Jahr 2026 Mietanpassungen entsprechend dem Mietspiegel zwingend notwendig sein werden, um die energetischen und strukturellen Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich tragen zu können. Abschließend wurden alle wesentlichen strategischen Fragestellungen transparent und in enger Abstimmung mit dem Gesellschafter sowie dem Aufsichtsrat vorbereitet, sodass zentrale Entscheidungen auf einer gemeinsamen und verlässlichen Grundlage getroffen werden konnten.

Herzliche Grüße



Ihr Prof. Dr. Alçay Kamis

## 1.3 KENNZAHLEN

Kennzahlen	Dimension	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	45.652,3	46.476,7	47.090,6	48.292,6	49.334,4	48.072,5
Anlagevermögen	T€	42.436,3	43.406,0	44.526,1	44.399,7	45.759,3	46.023,2
Anlagenintensität	%	92,9	93,3	94,4	91,8	92,6	95,7
<b>Bestandsinvestitionen</b>							
Instandhaltung	T€	1.495	768	1.024	1.201	1.007	1.757
Instandhaltung	€/m <sup>2</sup>	19,01	13,47	12,97	15,23	12,40	21,54
Modernisierung	T€	514,0	306,6	743,0	597,0	1.019,9	1.426,6
Modernisierung	€/m <sup>2</sup>	6,54	3,88	9,41	7,57	13,58	17,48
Neubau/Erwerb	T€	0,0	0,0	47,9	116,3	871,9	538,1
Eigenkapital	T€	7.827,60	7.659,8	6.843,8	6.646,8	5.691,3	5.282,7
Eigenkapitalquote	%	17,1	16,5	14,5	13,8	11,5	11,0
Cashflow	T€	1.557	2.421	1.858	2.726	2.290	1.436
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	T€	7.030,50	6.980,8	6.672,1	6.412,5	6.192,6	6.116,2
Sonstige Umsatzerlöse	T€	445,5	670,3	443,7	534,0	659,0	688,2
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	167,8	816,0	197,0	955,5	408,6	-311,8
<b>Wohnungsbestand</b>							
Wohnungsbestand	WE	1.191	1.196	1.196	1.196	1.208	1.213
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	78.631	78.933	78.933	78.974	80.956	81.588
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup>	5,73	5,65	5,50	5,09	4,95	4,89
Leerstand	%	8,7	5,1	5,6	2,7	2,1	5,6

## 1.4 RÜCKBLICK UND ÜBERBLICK 2025

Das Jahr 2025 war für die SGW Bad Oeynhausen ein Jahr der entscheidenden Weichenstellungen. In einem zunehmend komplexen wohnungswirtschaftlichen Umfeld wurden bewusst strategische Grundlagen geschaffen, die die Ausrichtung der SGW über viele Jahre prägen werden. Die Transformation des Bestands ist eingeleitet: Energetische Anforderungen, wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Verantwortung werden dabei systematisch miteinander abgewogen, um den Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Mit der Südstadt rückte ein zentrales Schlüsselprojekt in den Mittelpunkt, an dem sich beispielhaft zeigt, wie moderner kommunaler Wohnungsbau künftig gestaltet werden

muss. Dieses Quartier steht stellvertretend für den Anspruch, nachhaltige Stadtentwicklung, Klimaziele und Wirtschaftlichkeit in Einklang zu bringen. Gleichzeitig konnte die SGW ihre wirtschaftliche Stabilität trotz steigender regulatorischer Anforderungen sichern und damit die Basis für langfristige Investitionsfähigkeit stärken.

Die kommenden Jahre werden zu Investitionsjahren, sofern die Förderkulisse die notwendigen Rahmenbedingungen bereitstellt. Im Geschäftsjahr 2025 hat die SGW dafür die wesentlichen Voraussetzungen geschaffen – strategisch, planerisch und finanziell. Damit ist die SGW gut vorbereitet, den eingeschlagenen Transformationsprozess konsequent fortzuführen.



### 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

#### Regulatorische Rahmenbedingungen

Im Geschäftsjahr 2025 war die SGW weiterhin mit einer Vielzahl regulatorischer Anforderungen konfrontiert, die sowohl die **strategische Ausrichtung** als auch die **operative Bewirtschaftung** des Wohnungsbestands maßgeblich beeinflussen. Ein wesentlicher Schwerpunkt lag – wie bereits im Vorjahr – auf den Themen **Klimaschutz, Energieeffizienz und Dekarbonisierung des Gebäudesektors**.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** in der seit dem 1. Januar 2024 geltenden Fassung prägte auch im Jahr 2025 die Rahmenbedingungen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Für Neubauten gilt weiterhin die Verpflichtung, Heizungsanlagen einzubauen, die mindestens **65% der bereitgestellten Wärme aus erneuerbaren Energien** erzeugen. Für Bestandsgebäude greifen diese Anforderungen abhängig vom Fortschritt der **kommunalen Wärmeplanung**, die für größere Kommunen bis 2026 und für kleinere Kommunen bis 2028 vorliegen muss. Erst nach Abschluss dieser Planung entsteht bei einem Heizungstausch die Verpflichtung zur Einhaltung der 65%-Regel. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies nach wie vor **erhöhte Investitions- und Planungsanforderungen** sowie einen steigenden Beratungsbedarf im Zusammenhang mit zukunftsfähigen Heiz- und Versorgungskonzepten. *[bbsr-geg.bund.de]*

Eng mit dem GEG verknüpft ist das **Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze**, das ebenfalls seit dem 1. Januar 2024 in Kraft ist. Es bildet die Grundlage für die kommunale Wärmeplanung und damit den zentralen Referenzrahmen für strategische Investitionsentscheidungen in Bestands- und Neubauprojekte. Die sukzessive Konkretisierung der kommunalen Wärmepläne im Jahr 2025 führte dazu, dass langfristige Entscheidungen zunehmend unter dem Vorbehalt zukünftiger Versorgungsstrukturen getroffen werden mussten.

Flankiert werden diese nationalen Vorgaben durch die **Bundförderung für effiziente Gebäude (BEG)**, die auch 2025 ein zentrales Instrument zur finanziellen Unterstützung energetischer Sanierungen und zur Umstellung auf erneuerbare Energien blieb. Gefördert werden unter anderem der Austausch und die Optimierung von Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie der Einsatz effizienter Anlagentechnik. Für kommunale Wohnungsunternehmen bleibt die BEG ein wesentlicher Faktor zur **wirtschaftlichen Abfederung regulatorisch induzierter Investitionen**.

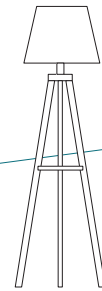
Auf europäischer Ebene gewann die **novellierte EU-Gebäuderichtlinie EPBD (Energy Performance of Buildings Directive)** im Jahr 2025 weiter an Bedeutung. Die Richtlinie ist seit dem 28. Mai 2024 in Kraft und muss bis spätestens Mai 2026 in nationales Recht umgesetzt werden. Ziel ist ein **klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050**, verbunden mit nationalen Gebäuderenovierungsplänen und verbindlichen Reduktionspfaden für den Energieverbrauch. Bereits seit dem 1. Januar 2025 dürfen Heizsysteme auf Basis fossiler Brennstoffe **nicht mehr finanziell gefördert** werden. Die EPBD bringt für die Wohnungswirtschaft perspektivisch zusätzliche Anforderungen, unter anderem in Bezug auf Sanierungsstrategien, Datenerhebung, Energieausweise, Lebenszyklusbetrachtungen und Fotovoltaik-Pflichten. *[gdw.de], [bbsr-geg.bund.de]*

Ebenfalls Teil des europäischen „Fit for 55“-Pakets ist die **Energieeffizienzrichtlinie (EED)**, die ergänzend zur EPBD neue Mess- und Steuerungsinstrumente vorsieht, um Energieeffizienz transparenter und vergleichbarer zu machen. Auch hier ist die nationale Umsetzung noch nicht abgeschlossen, die Auswirkungen auf den Gebäudesektor zeichnen sich jedoch bereits ab.

Ein weiteres relevantes Themenfeld ist der **Ausbau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen**. In mehreren Bundesländern bestehen bereits landesspezifische Regelungen zur sogenannten Solarpflicht, die Eigentümer bestimmter Neubauten oder umfassend sanierter Gebäude zur Installation von Solaranlagen verpflichten. Auch wenn in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2025 keine flächendeckende **Solarpflicht** für Bestandsgebäude besteht, gewinnen entsprechende Vorgaben im Rahmen von Neubau- und Quartiersprojekten zunehmend an Bedeutung.

Steuerlich relevant blieb im Jahr 2025 das **Wachstumschancengesetz**, das unter anderem die befristete Wiedereinführung der **degressiven Abschreibung (AfA)** für den Wohnungsneubau sowie Anpassungen der **Sonder-AfA nach § 7b EStG** vorsieht. Diese Regelungen setzen zwar Investitionsanreize, sind jedoch in ihrer Wirkung durch hohe Baukosten, Zinsniveaus und regulatorische Unsicherheiten begrenzt.

Von unmittelbarer Bedeutung für die Bewirtschaftung war weiterhin die **Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG)**. Seit dem 1. Juli 2024 ist das sogenannte **Nebenkostenprivileg** endgültig entfallen; Kosten für den Kabel-TV-Anschluss dürfen nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter



umgelegt werden. Auch im Jahr 2025 führte dies zu Anpassungsbedarfen bei bestehenden Versorgungs- und Rahmenverträgen. Die SGW konnte hier durch frühzeitig geschlossene Vereinbarungen mit Anbietern weiterhin günstige Konditionen für ihre Mieter sichern.

Insgesamt ist festzustellen, dass die regulatorischen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 durch eine **hohe Komplexität, zunehmende europäische Vorgaben und weiterhin bestehende nationale Umsetzungsunsicherheiten** geprägt waren. Für die SGW bedeutet dies einen erhöhten Planungs-, Abstimmungs- und Dokumentationsaufwand, der zugleich die strategische Bedeutung von Digitalisierung, belastbaren Datenbeständen und langfristigen Transformationspfaden weiter verstärkt.

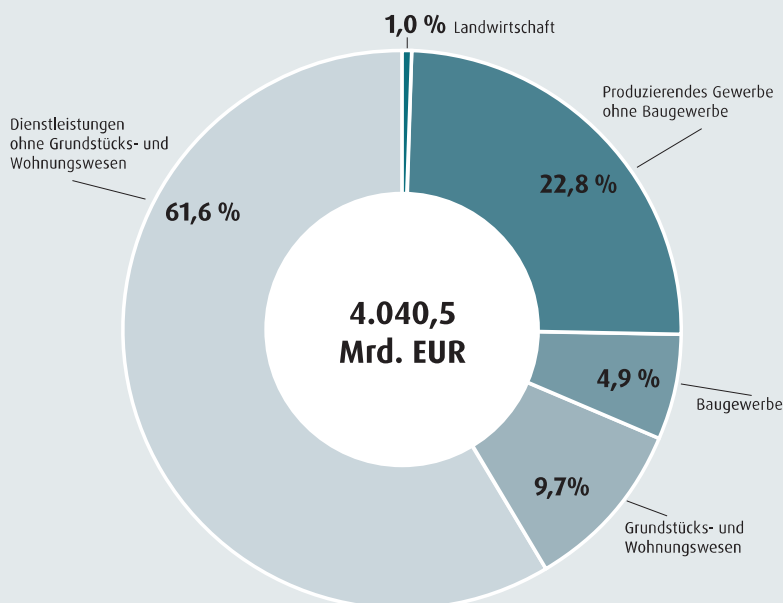
## Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb im Jahr 2025 insgesamt schwach, zeigte jedoch erstmals seit zwei Jahren wieder ein leicht positives Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2025 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,2% gegenüber dem Vorjahr (kalenderbereinigt: +0,3%). Damit konnte die deutsche Wirtschaft nach zwei Rezessionsjahren zwar wieder leicht zulegen, blieb jedoch nach wie vor deutlich unter ihrem langfristigen Wachstumspfad.

Die wirtschaftliche Erholung fiel insgesamt fragil aus. Wachstumsimpulse gingen vor allem vom privaten und staatlichen Konsum aus, während die Investitionstätigkeit weiterhin rückläufig blieb. Insbesondere die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen entwickelten sich schwach. Auch der Außenhandel lieferte 2025 keine nachhaltigen Impulse; die Exporte gingen erneut zurück. Belastend wirkten unter anderem handelspolitische Unsicherheiten, insbesondere infolge erhöhter US-Zölle,

## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

### Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



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

einer stärkeren Konkurrenz aus China sowie einer zeitweisen Aufwertung des Euro.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung nahm im Jahr 2025 preisbereinigt insgesamt leicht ab (0,1%), wobei sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen zeigten.

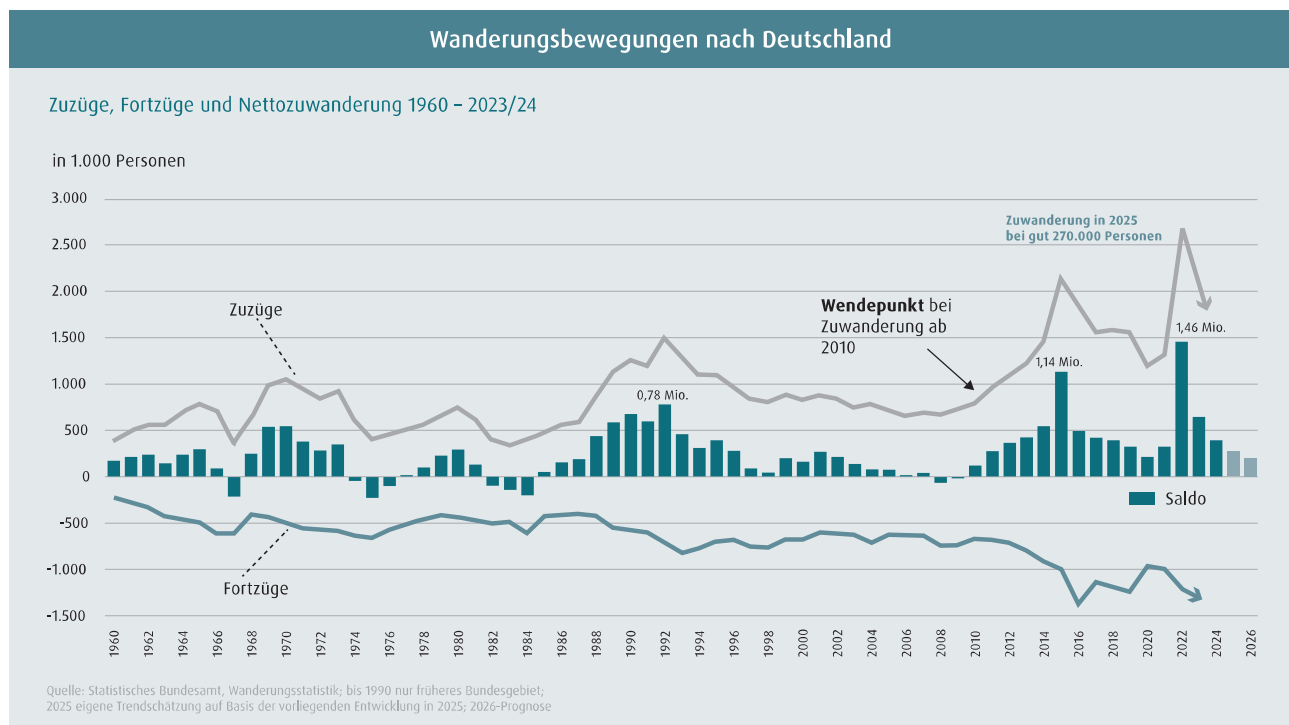
Im Verarbeitenden Gewerbe setzte sich der strukturelle Abschwung fort. Die Bruttowertschöpfung ging erneut deutlich zurück, getragen insbesondere von rückläufigen Produktionszahlen in gewichtigen Industriezweigen wie dem Maschinenbau und der Automobilindustrie. Die anhaltende Investitionszurückhaltung, hohe Energiekosten sowie geopolitische Unsicherheiten belasteten die industrielle Wertschöpfung immer noch spürbar.

Auch das Baugewerbe blieb 2025 unter Druck. Nach mehreren Jahren rückläufiger Entwicklung sank die Bruttowertschöpfung erneut. Zwar stabilisierten sich die Baupreise gegenüber den Vorjahren, dennoch führten weiterhin hohe Zinsen, gestiegene Baukosten und eine schwache Nachfrage – insbesondere im Wohnungsneubau – zu einer gedämpften Bautätigkeit. Vor allem der Neubau von Wohngebäuden blieb deutlich unter dem Niveau früherer Jahre, während Bestands- und Sanierungsmaßnahmen eine leicht stabilisierende Wirkung entfalteten.

Demgegenüber zeigte sich die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch im Jahr 2025 vergleichsweise robust. Bereits im Jahr 2024 hatte der Sektor seine Bruttowertschöpfung um rund 1% gesteigert und einen Anteil von etwa 10% an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung erreicht. Auch 2025 blieb die Branche ein stabilisierender Faktor der Volkswirtschaft, trotz der insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen. Charakteristisch für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sind weiterhin moderate, aber vergleichsweise konstante Wertschöpfungsbeiträge bei deutlich geringeren konjunkturellen Ausschlägen als in Industrie oder Baugewerbe.

Insgesamt war das Jahr 2025 volkswirtschaftlich geprägt von einer schwachen konjunkturellen Erholung, anhaltenden strukturellen Herausforderungen sowie einer hohen Unsicherheit hinsichtlich geopolitischer, handelspolitischer und finanzierungsseitiger Rahmenbedingungen. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dieses Umfeld wie bisher eingeschränkte Investitionsspielräume, zugleich aber eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, die der Branche auch in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Kontext eine besondere Bedeutung verleiht.

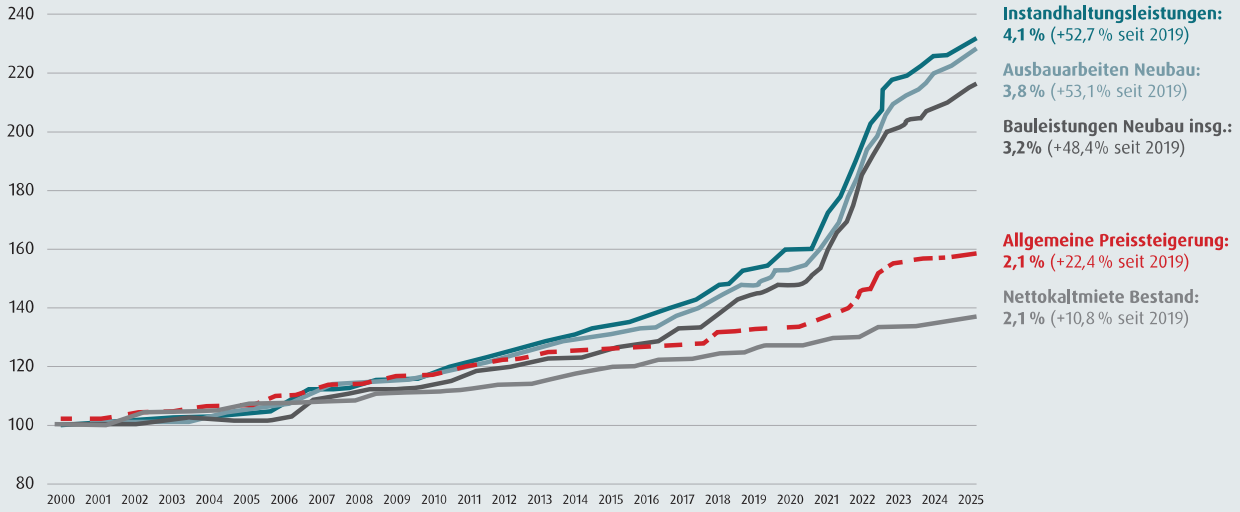
Diese vergleichsweise hohe Stabilität der Immobiliendienstleister trug auch im Jahr 2025 dazu bei, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu stützen – insbesondere vor dem



## Entwicklung der Baupreise im Vergleich zu Inflation und Mieten

Index 2000 = 100

**Prozentuale Veränderung Vorjahresvergleich (Q4 2024 zu Q4 2025)**  
(in Klammern Vorkrisenvergleich (2019 zu 2025))



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal, 2000 = 100

Hintergrund einer weiterhin nur schwach wachsenden Gesamtwirtschaft. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erzielte – in Fortführung des stabilen Vorjahresniveaus – eine nominale Bruttowertschöpfung in der Größenordnung von rund 385 bis 390 Mrd. Euro und behauptete damit ihre Rolle als einer der bedeutendsten Wertschöpfungssektoren der deutschen Volkswirtschaft (Anteil rund 10% an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung).

Der Arbeitsmarkt zeigte 2025 erstmals seit mehreren Jahren eine Stagnation auf hohem Niveau. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland rund 46,0 Mio. Personen erwerbstätig. Damit lag die Erwerbstätigenzahl leicht um etwa 5.000 Personen unter dem Rekordniveau des Vorjahres. Beschäftigungsgewinne wurden auch im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen erzielt, während außerhalb dieses Sektors Arbeitsplätze abgebaut wurden.

Die Dienstleistungsbereiche beschäftigten im Jahr 2025 weiterhin rund drei Viertel aller Erwerbstätigen. Innerhalb dieses Sektors zeigten sich deutliche Unterschiede: Die stärksten Beschäftigungszuwächse verzeichneten erneut die öffentlichen Dienstleister, Erziehung und Gesundheit mit einem Plus von rund 1,7%. Auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistern nahm die Erwerbstätigkeit zu (rund +1,5%). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wies – ebenso wie der

Bereich Information und Kommunikation – lediglich moderate Beschäftigungszuwächse auf und entwickelte sich damit stabil, jedoch ohne nennenswerte Expansion.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) setzte sich der Beschäftigungsabbau 2025 fort. Die Zahl der Erwerbstätigen sank hier im Jahresdurchschnitt um rund 1,8%, was einem Rückgang von etwa 143.000 Personen entspricht. Auch im Baugewerbe war ein Beschäftigungsrückgang zu verzeichnen: Die Erwerbstätigkeit nahm um rund 0,9% ab, was einem Minus von etwa 23.000 Beschäftigten gleichkommt. Damit setzte sich der seit einigen Jahren bestehende Abwärtstrend in beiden Bereichen weiter fort.

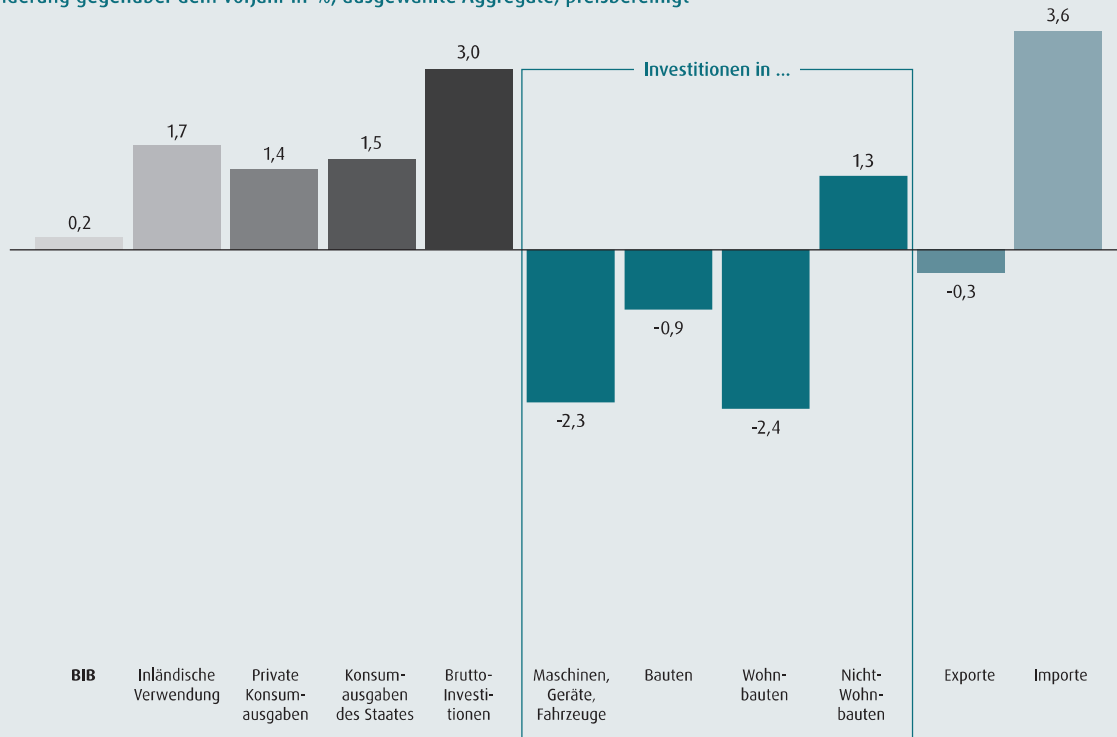
Trotz der insgesamt stabilen Erwerbstätigenzahl stiegen Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahr 2025 weiter an. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland rund 2,95 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, das sind 161.000 Personen mehr als im Vorjahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber 2024 um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3%. Damit setzte sich der seit mehreren Jahren zu beobachtende Anstieg der Arbeitslosigkeit infolge der anhaltenden konjunkturellen Schwäche fort.

Der langfristige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird weiterhin maßgeblich durch Zuwanderung aus dem Ausland



## Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2025

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

getragen. Gleichzeitig nimmt das Erwerbspersonenpotenzial demografisch bedingt seit Jahren ab, da geburtenstarke Jahrgänge zunehmend aus dem Arbeitsmarkt ausscheiden und weniger junge Erwerbspersonen nachrücken.

Für das Jahr 2025 liegen bislang noch keine endgültigen Jahresergebnisse zur Nettozuwanderung vor. Bereits 2024 hatte sich die Nettozuwanderung jedoch deutlich normalisiert. Nach endgültigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamts lag der Wanderungssaldo 2024 bei rund +430.000 Personen und damit klar unter den außergewöhnlich hohen Werten der Jahre 2022 und 2023. Diese Entwicklung setzte sich 2025 nach vorläufigen Monatsdaten in Form weiter rückläufiger Nettozuwanderungstendenzen

fort, wenngleich Deutschland nach wie vor einen positiven Wanderungssaldo verzeichnete. Insgesamt bewegt sich die Zuwanderung damit wieder näher am langfristigen Durchschnitt der Jahre vor der Coronapandemie.

Ungeachtet dieser Entwicklung bleibt der Fachkräftemangel ein strukturelles Problem für nahezu alle Wirtschaftsbereiche. Im Jahr 2025 zeigte sich jedoch – parallel zur schwachen Konjunktur – eine temporäre Entspannung. Nach Ergebnissen der ifo Konjunkturumfragen berichteten im August 2025 28,1% der Unternehmen in Deutschland, dass ihre Geschäftstätigkeit durch fehlende qualifizierte Arbeitskräfte beeinträchtigt wird. Damit lag der Anteil deutlich unter dem Höchststand

des Jahres 2022, aber weiterhin auf einem historisch hohen Niveau. Besonders ausgeprägt blieb der Fachkräftemangel im Dienstleistungssektor sowie im Bauhauptgewerbe, während sich die Lage in der Industrie spürbar entspannte.

Die Bauinvestitionen entwickelten sich im Jahr 2025 weiterhin rückläufig. Nach vorläufigen Berechnungen lagen die preisbereinigten Bauinvestitionen erneut unter dem Vorjahresniveau. Insbesondere der Wohnungsneubau blieb deutlich gedämpft. Die privaten Wohnungsbauinvestitionen lagen im Jahresverlauf 2025 preisbereinigt weiter im Minus, während Bestands- und Sanierungsmaßnahmen eine stabilisierende Wirkung entfalteten. Die staatlichen Bauinvestitionen, vor allem im Bereich der öffentlichen Infrastruktur, entwickelten sich dagegen erneut positiv und wirkten konjunkturstabilisierend.

Ein wesentlicher Belastungsfaktor blieb das hohe Baupreisniveau. Zwar hat sich der starke Preisanstieg der Jahre 2021 bis 2023 deutlich abgeschwächt, die Baupreise stiegen jedoch auch 2025 weiter an. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen im November 2025 um 3,2 % über dem Vorjahresniveau. Damit wuchsen die Baupreise weiterhin stärker als die allgemeine Inflationsrate. Seit Ende 2019 haben sich die Baupreise insgesamt um mehr als 40 % erhöht, was einen der stärksten und am längsten anhaltenden Preisschübe seit den 1970er-Jahren darstellt.

Die Normalisierung der Energiepreise sowie die Stabilisierung der Lieferketten für Baustoffe führten 2025 zwar zu einer weiteren Abschwächung der Wachstumsraten bei den Baupreisen. Gleichwohl blieb das absolute Preisniveau hoch und stellte nach wie vor eine erhebliche Belastung für Investitionsentscheidungen im Wohnungsbau dar.

Auch im Jahr 2025 ging vom Ausbaugewerbe, das immer noch rund 55–60 % der Bauleistungen im Wohnungsbau erbringt, ein überdurchschnittlicher Preisdruck aus. Die Preise für Ausbaurbeiten stiegen im 4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um rund 3,8 % und damit erneut stärker als die allgemeine Inflationsrate. Innerhalb der Ausbaurbeiten verzeichneten insbesondere Heizungsanlagen und zentrale

Wassererwärmungsanlagen – darunter auch Wärmepumpen – einen überdurchschnittlichen Preisanstieg von rund 4,4 %. Diese Leistungsgruppen haben neben den Metallbauarbeiten einen besonders hohen Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude.

Die Preise für Metallbauarbeiten erhöhten sich im Vorjahresvergleich um rund 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen – hierzu zählen unter anderem Elektroinstallationen, Kommunikations- und Steuerungssysteme – lag der Preisanstieg im Jahr 2025 weiterhin auf hohem Niveau bei rund 5,4 %. Auch Wärmedämm-Verbundsysteme verteuerten sich erneut und lagen im Jahresvergleich bei rund 3,2 %.

Neben dem Neubau entwickelten sich auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) weiter dynamisch. Im Jahr 2025 stiegen diese um rund 3,6 % gegenüber dem Vorjahr und damit ebenfalls stärker als die Verbraucherpreise. Diese Entwicklung unterstreicht den anhaltenden Kostendruck auch im Bestand.

Demgegenüber fiel die Preisentwicklung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden erneut moderater aus: Die Preise erhöhten sich von November 2024 bis November 2025 um rund 2,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben weiterhin Beton- und Mauerarbeiten. Während sich die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um rund 1,5 % erhöhten, stiegen die Preise für Mauerarbeiten um etwa 1,3 %. Dachdeckungsarbeiten verteuerten sich im gleichen Zeitraum um rund 4,5 %, Erdarbeiten um rund 3,1 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten um rund 5,4 %.

Trotz der im Jahresverlauf 2025 spürbar rückläufigen Nachfrage und einer deutlich gesunkenen Kapazitätsauslastung im Baugewerbe traten die vielfach erwarteten Preisrückgänge bei Bauleistungen bislang nicht ein. Vielmehr blieb das Preisniveau hoch, was insbesondere auf gestiegene Lohnkosten, tarifliche Anpassungen sowie weiterhin hohe Anforderungen an technische Ausstattung und Energieeffizienz zurückzuführen ist.

## 2.2 BEWIRTSCHAFTUNGSTÄTIGKEIT

### Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2025 hat die SGW 71 Mietparteien ein neues Zuhause bereitgestellt. Zum 31. Dezember 2025 beliefen sich die Mietrückstände auf 209,8 T€, was einem Anteil von rund 3,0 % des Mieten- und Umlagesolls entspricht. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein Anstieg der Mietrückstände zu verzeichnen.

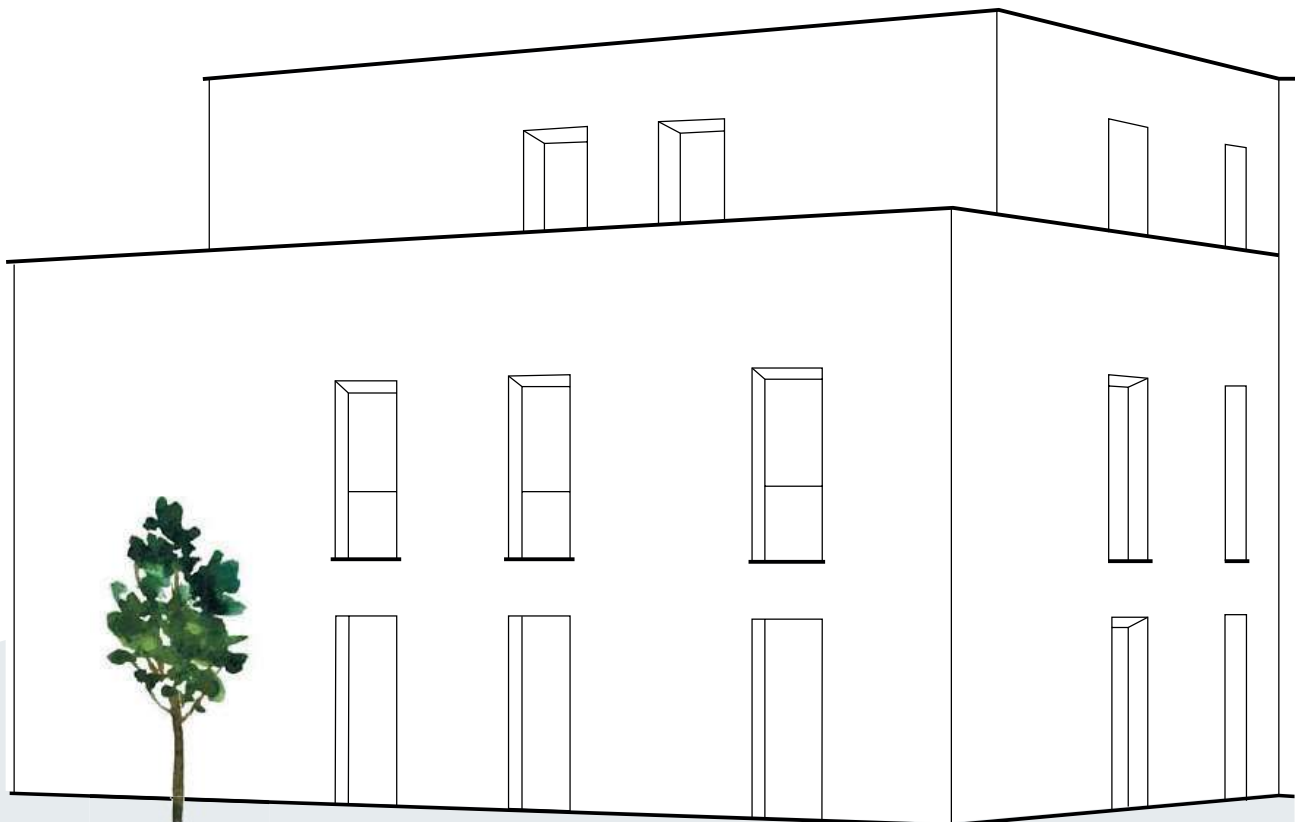
Die Erlösschmälerungen lagen im Berichtsjahr bei 565,2 T€. Diese resultierten weiterhin überwiegend aus Leerständen im Quartier Südstadt, die im Zusammenhang mit den dortigen strategischen Planungen stehen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 wies die SGW einen Leerstand von insgesamt 104 Einheiten aus. Davon waren 85 Einheiten strategisch bedingt und somit bewusst nicht vermietet. Entsprechend standen 19 Einheiten fluktuationsbedingt grundsätzlich für eine Vermietung zur Verfügung. Der Anstieg der Leerstände im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die fortschreitende strategische Vorbereitung und Disposition im Quartier Südstadt zurückzuführen.

Ungeachtet dieser Entwicklung erfüllt die SGW auch im Geschäftsjahr 2025 ihren kommunalen Auftrag, die Bürger der Stadt Bad Oeynhausen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und zugleich die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands zu schaffen.

### Wohnungsmarkt Bad Oeynhausen

Der Wohnungsmarkt in Bad Oeynhausen war auch im Jahr 2025 wie zuvor durch eine anhaltend hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot gekennzeichnet. Die bereits in den Vorjahren zu beobachtenden strukturellen Veränderungen setzten sich fort. Insbesondere die zunehmende Singularisierung der Gesellschaft führt zu einer steigenden Zahl kleiner Haushalte. Gleichzeitig wächst infolge des demografischen Wandels der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, sodass insbesondere die Alterskohorten zwischen 55 und 65 Jahren einen erhöhten Bedarf an barrierearmen, seniorengerechten Wohnungen anmelden.



Unverändert hoch bleibt die Nachfrage nach Wohnungen im Größenbereich von 50 bis 70 m<sup>2</sup>. Parallel dazu etabliert sich Bad Oeynhausen weiterhin als attraktiver Wohnstandort für junge Familien, was zu einer steigenden Nachfrage nach größeren, familiengerechten Wohnformen führt.

Diese Nachfragestruktur trifft auf einen Wohnungsmarkt, der in Teilen den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Grundrissgestaltung und Wohnkomfort nicht mehr vollumfänglich entspricht. Sanierung und Modernisierung stellen daher nach wie vor wichtige Instrumente zur Bestandsentwicklung dar, stoßen jedoch dort an Grenzen, wo bauliche, wirtschaftliche oder energetische Rahmenbedingungen eine nachhaltige Weiterentwicklung nicht zulassen.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die SGW konsequent eine kombinierte Strategie aus Bestandsentwicklung und Neubau, um bedarfsgerechten, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen. Neben der beschleunigten Sanierung geeigneter Bestände plant die Gesellschaft auch den Neubau von Mietwohnungen, insbesondere für Senioren und Familien.

Die Bereitstellung von modernem und zugleich preisgedämpftem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit eingeschränktem Zugang zum Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2025 eine zentrale Aufgabe der SGW – nicht zuletzt vor dem Hintergrund auslaufender Sozialbindungen. Trotz weiterhin anspruchsvoller wirtschaftlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen ist es der SGW gelungen, dieser Verantwortung gerecht zu werden und ihre Rolle als verlässliches kommunales Wohnungsunternehmen zu festigen.



## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

### 2.3.1 VERMÖGENSLAGE

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

#### Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	42.436,0	93,0	43.406,0	93,4	-970,0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.216,0	7,0	3.071,0	6,6	145,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.652,0</b>	<b>100,0</b>	<b>46.477,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-825,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	7.828,0	17,1	7.660,0	16,5	168,0
Fremdkapital lang- und mittelfristig	34.800,0	76,2	35.852,0	77,1	-1.052,0
kurzfristig	3.024,0	6,6	2.965,0	6,4	59,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.652,0</b>	<b>100,0</b>	<b>46.477,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-825,0</b>

Das Gesamtvermögen sank im Vergleich zum Vorjahr um 825,0 T€. Das Anlagevermögen sank um 970,0 T€; hierbei wirken sich vorwiegend die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres aus, die durch die Investitionen – vorwiegend in Modernisierungen – teilweise gemindert wurden. Im Umlaufvermögen begründet sich die Erhöhung im Wesentlichen durch

den Anstieg der flüssigen Mittel und der Forderungen. Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe des Jahresüberschusses von 168,0 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote stieg auf 17,1%. Das lang- und mittelfristige Fremdkapital ist um 1.052,0 T€ gesunken. Dies resultiert aus der regulären Darlehenstilgung.

## 2.3.2 FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage			
	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	42.598,0	43.497,0	-899,0
Finanzierungsmittel	42.628,0	43.512,0	-884,0
<b>Deckung</b>	<b>30,0</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	713,0	579,0	134,0
Übrige Vermögenswerte	2.341,0	2.401,0	-60,0
	<b>3.054,0</b>	<b>2.980,0</b>	<b>74,0</b>
Verpflichtungen	3.024,0	2.965,0	59,0
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>30,0</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben.

### 2.3.3 ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage			
	2025 T€	2024 T€	Abweichung T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
Bewirtschaftungstätigkeit (einschl. Bestandsveränderungen)	6.986	7.109	-123
Betreuungstätigkeit	50	49	1
Andere Lieferungen und Leistungen	395	621	-226
Andere betriebliche Erträge	302	249	53
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.733</b>	<b>8.028</b>	<b>-295</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.665	3.155	510
Personalaufwand	1.119	1.034	85
Abschreibungen	1.519	1.582	-63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	673	736	-63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	454	434	20
Gewinnunabhängige Steuern	180	214	-34
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>7.610</b>	<b>7.155</b>	<b>455</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>123</b>	<b>873</b>	<b>-750</b>
Finanzergebnis	-148	-161	13
Neutrales Ergebnis	193	104	89
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>168</b>	<b>816</b>	<b>-648</b>

Das Geschäftsjahr 2025 hat wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 168,0 T€ (2024 = 816,0 T€) abgeschlossen. Die Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit werden im

Wesentlichen durch Erlösschmälerungen aufgrund des strategischen Leerstands belastet. Das Jahresergebnis 2025 liegt im prognostizierten Bereich.

### 2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	DIMENSION	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	17,1	16,5	14,5	13,8	11,5	11,0
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	10,7	2,9	14,4	7,2	-5,9
Cashflow	T€	1.557	2.421	1.858	2.726	2.290	1.436
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,73	5,65	5,50	5,09	4,95	4,89
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /p.a.	19,01	13,47	12,97	15,23	12,40	21,54
Fluktuationsquote	%	8,8	7,4	8,9	8,6	9,5	8,8
Leerstandsquote	%	8,7	5,1	5,6	2,7	2,1	5,6



## 2.4 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### 2.4.1 RISIKOBERICHT

Die SGW agiert weiterhin in einem zunehmend komplexen regulatorischen und wirtschaftlichen Umfeld. Für die Wohnungswirtschaft bleiben die Rahmenbedingungen durch hohe Anforderungen, dynamische Gesetzesinitiativen und volatile Marktparameter geprägt. Die wesentlichen Risiken lassen sich wie folgt systematisieren:

#### **Regulatorisches Risiko:**

Die Vielzahl neuer und bestehender Vorgaben – darunter das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Wärmeplanungsgesetz, die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) sowie die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung – führen zu Investitionspflichten. Kurzfristige Gesetzesänderungen erhöhen die Planungsunsicherheit und erschweren langfristige Investitionsentscheidungen. Ein Beispiel hierfür sind die andauernden politischen Auseinandersetzungen um das GEG, die erst nach dem Ende des Berichtsjahres zu einer Entschärfung des Gesetzes führten. Auch wenn die Anpassung zu begrüßen ist, stellt die mangelnde Berechenbarkeit und Verlässlichkeit Planungsprozesse von Immobilienunternehmen vor große Herausforderungen. Insgesamt zeigt sich eine nie da gewesene Dichte an Regularien, die die Wohnungswirtschaft betreffen.

#### **Investitions- und Transformationsrisiko:**

Die energetische Ertüchtigung des älteren Wohnungsbestands erfordert erhebliche finanzielle Ressourcen. Fehlallokationen oder verzögerte Entscheidungen könnten langfristig zu Wirtschaftlichkeitsnachteilen führen und die Umsetzung zwingend notwendiger Modernisierungen beeinträchtigen.

#### **Zinsänderungsrisiko:**

Obwohl sich das Zinsniveau zuletzt stabilisiert hat, bleiben steigende Refinanzierungskosten bei Anschlussfinanzierungen ein relevantes Risiko. Dies betrifft insbesondere langfristige Investitionen in Sanierung und Neubau, aber auch laufende Maßnahmen im Bestand.

#### **Baukosten- und Materialpreisrisiko:**

Die Baukostenentwicklung bleibt volatil. Preissteigerungen und Lieferengpässe können Wirtschaftlichkeitsberechnungen beeinträchtigen und Investitionsvorhaben verzögern oder verteuern.

#### **Fördermittel- und Subventionsrisiko:**

Förderprogramme unterliegen politischen Entscheidungen und können kurzfristig angepasst, ausgesetzt oder gekürzt werden. Änderungen in der Förderkulisse könnten geplante Investitionsmodelle und Finanzierungsstrukturen der SGW erheblich beeinflussen. Durch die geplanten Investitionen im zweistelligen

Millionenbereich und die strategischen Leerstände zur Vorbereitung des Projekts ergibt sich eine eingeschränkte finanzielle Flexibilität bei der Durchführung des Projekts in Abhängigkeit von öffentlichen Fördermitteln – trotz umsichtiger und nachhaltig orientierter Planung.

#### **Risiko im Projekt Südstadt:**

Als strategisch zentrales Transformationsprojekt ist die Südstadt besonderen Risiken ausgesetzt. Genehmigungsverzögerungen, politische Entscheidungsprozesse oder rechtliche Auflagen können Projektlaufzeiten verlängern und die Kosten deutlich erhöhen. Hinzu kommen Erlös-Abschwächungen durch den strategischen Leerstand im Zuge des Projekts, die sich bei Verzögerungen vergrößern.

#### **Wirtschaftlichkeitsrisiko bei energetischen Maßnahmen:**

Die Umlagefähigkeit energetischer Modernisierungskosten ist rechtlich begrenzt. Dies kann die Refinanzierung umfangreicher Maßnahmen erschweren und stellt insbesondere im sozialen Mietsegment ein zentrales Risiko dar. So ist die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen, die niedrigpreisigen oder sozial gebundenen Wohnraum betreffen, häufig weniger gegeben. Gleichzeitig ist die Nebenkosten-Belastung bei schlechtem energetischen Zustand der Bestände überproportional hoch, was beispielhaft auch Bestände in der Südstadt betrifft.

#### **Demografisches Risiko:**

Langfristige Bevölkerungsentwicklungen und Veränderungen in der Haushaltsstruktur könnten Nachfrage, Wohnungsgrößen und Nutzungskonzepte beeinflussen. So hat Bad Oeynhausen mehr Sterbefälle als Neugeborene, wächst aber aufgrund des Zuzugs.

#### **Politisches Erwartungsrisiko:**

Als kommunales Wohnungsunternehmen steht die SGW im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und politischen Zielsetzungen. Zielkonflikte – etwa zwischen Klimaschutz, Mieterschutz und Investitionsfähigkeit – können operative Entscheidungen erschweren, so etwa bei steigenden Mieten infolge von energetischer Ertüchtigung des Bestands.

#### **Risiko strategischer Untätigkeit:**

Unterlassene oder verspätete Weichenstellungen können zu strukturellen Nachteilen führen und die Leistungsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen. Hierzu gehören zum Beispiel mangelnde Vorbereitung auf technologische Entwicklungen (etwa durch KI) oder ausbleibende Investitionen in Bestände, die in der Zukunft zu höheren Investitionskosten führen.

## 2.4.2 CHANCENBERICHT

Neben den genannten Risiken ergeben sich für die SGW auch substanzielle Chancen aus der laufenden Transformationsphase. Die strukturellen Veränderungen in der Wohnungswirtschaft bieten Ansatzpunkte, den Bestand zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und die Position des Unternehmens zu stärken.

### Quartiersentwicklung Südstadt:

Die strategische Neuausrichtung dieses zentralen Quartiers bietet die Möglichkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung. Die SGW kann hier – über Bad Oeynhausens hinaus – Maßstäbe für energieeffiziente, sozial orientierte Quartiersstrukturen setzen.

### Zukunftsfähige Neubauprojekte:

Die geplanten Neubauten an der Bessinger Straße und die Kindertagesstätte in Eidinghausen schaffen moderne, energieeffiziente Infrastruktur und stärken den Standort Bad Oeynhausens über das Kerngeschäft hinaus.

### Förderkulisse für klimafreundliches Bauen:

Trotz politischer Unsicherheiten bestehen attraktive Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen und nachhaltige Neubauten. Die Entwicklung – aber auch der Rückgang – bei geförderten Sozialwohnungen unterstreicht die Chance, durch kluge Nutzung der Förderkulisse die Versorgungslage zu verbessern. In Bad Oeynhausens gibt es aktuell 600 öffentlich geförderte Wohnungen, von denen 400 im Bestand der SGW sind. (Quelle: „Handlungskonzept Wohnen“)

### Stärkung der Eigenkapitalbasis:

Geplante Kapitalmaßnahmen eröffnen zusätzliche finanzielle Spielräume für Investitionen und stabilisieren die langfristige Handlungsfähigkeit.

### Beitrag zur kommunalen Klimastrategie:

Die SGW kann eine Vorreiterrolle beim klimafreundlichen Umbau der Bad Oeynhausensener Quartiere übernehmen und strukturelle Impulse für die gesamte Stadt setzen. Mit über 1.000 Wohnungen im Bestand ist die SGW ein wichtiger Vorreiter des kommunalen Wohnungsmarkts. Gleichzeitig hat der Bestand aufgrund des hiesigen Wohnungsmarkts sowie der Qualität des Marktsegments viel energetisches Potenzial. Insgesamt liegen die Energieeffizienzklassen des SGW-Bestands unterhalb des vom GDW abgebildeten Branchendurchschnitts, was deutlich die Herausforderungen im Bestand zeigt. So tragen etwa die Planungen zum Projekt Südstadt langfristig zur Verbesserung des klimatischen Standards im gesamten Wohnungsmarkt bei.

### Stabiler regionaler Wohnungsmarkt:

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt im Stadtgebiet dauerhaft hoch. Dies bietet Planungssicherheit für Bestand, Neuvermietung und strategische Investitionen. Das zeigt sich unter anderem an einer weiterhin hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen, aber auch auf Grundlage einer Auswertung gängiger Immobilienportale.

### Sozial stabile Mieterschaft:

Langjährige Mietverhältnisse und moderate Fluktuation unterstützen eine kontinuierliche Bewirtschaftung und schaffen Verlässlichkeit im operativen Geschäft.

### Positive Stadtentwicklungsimpulse:

Investitionen der SGW stärken lokale Wertschöpfung, unterstützen die Bauwirtschaft und erhöhen die Attraktivität des Standorts Bad Oeynhausens langfristig.

## 2.4.3 PROGNOSEBERICHT

Für die kommenden Jahre zeichnet sich ein von Transformation und Investition geprägtes Bild ab. Die wirtschaftliche Gesamtentwicklung bleibt herausfordernd, dennoch eröffnen sich Chancen für strukturelle Erneuerung im Zusammenspiel mit allen relevanten kommunalpolitischen Akteuren.

Die SGW geht davon aus, dass sich die bereits eingeleitete Investitionsphase fortsetzen wird – vorausgesetzt, die erforderlichen Förderzusagen des Landes erfolgen im Jahr 2026. Insbesondere der Bestandserhalt, energetische Modernisierungen und strategisch relevante Neubauten werden hohe finanzielle Mittel erfordern.

Die Südstadt bleibt im Zentrum der strukturellen Weiterentwicklung und wird maßgeblich darüber entscheiden, wie wirtschaftlich tragfähig und zukunftsorientiert der Bestand in den kommenden Jahrzehnten aufgestellt sein wird.

Die Mietpolitik der SGW wird weiterhin sozial verantwortlich ausgerichtet sein. Trotz notwendiger Anpassungen moderat bleibender Mieten soll die Bezahlbarkeit für breite Bevölkerungsschichten gesichert bleiben.

Auf Zins- und Kapitalmärkten wird mit einer stabilen, jedoch gegenüber den Vorjahren erhöhten Zinssituation gerechnet. Gleichzeitig werden steigende energetische Anforderungen erwartet – sowohl durch gesetzliche Vorgaben als auch durch Entwicklungen in der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, insbesondere im Rahmen des nationalen Emissionshandels.

## 2.4 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Um die Investitionsfähigkeit zu sichern, wird eine Stärkung des Eigenkapitals auch in Zukunft erforderlich sein. Ebenso wird die enge Abstimmung mit Gesellschaftern und kommunalen Gremien entscheidend bleiben, um strategische Großprojekte verlässlich umzusetzen.

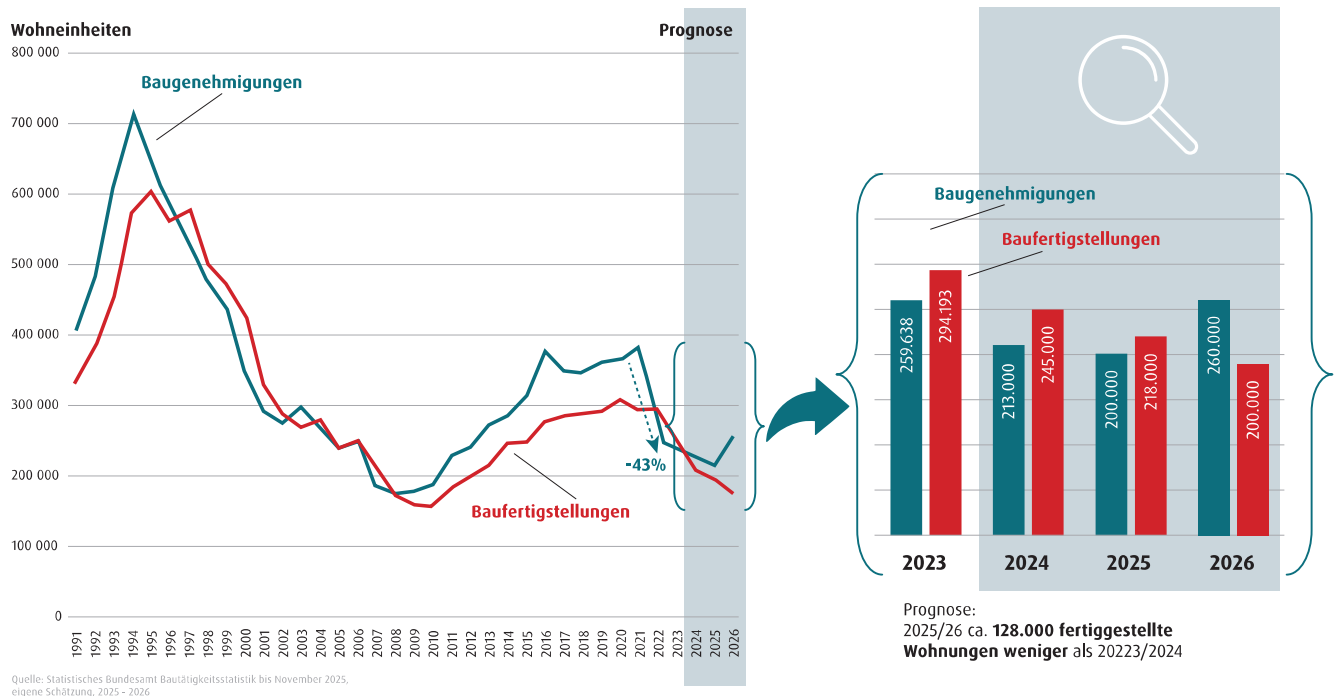
Trotz der Herausforderungen bleibt die operative Bewirtschaftung stabil und bildet das Fundament der Transformation. Die Jahre 2025 bis 2030 werden von strategischen Weichenstellungen geprägt sein, die die Entwicklung der SGW langfristig beeinflussen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Unternehmens für die kommenden Jahrzehnte sichern.

Bad Oeynhausen, 26. Mai 2025



Prof. Dr. Alçay Kamis  
Geschäftsführer

### Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet





### III. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben weiterhin mit der gebotenen Sorgfalt und Verantwortung wahrgenommen. Er wurde durch die Geschäftsführung fortlaufend, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen geschäftlichen Entwicklungen, strategischen Entscheidungen sowie über Risiken und Chancen der SGW informiert. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war auch im Berichtsjahr von einem hohen Maß an Offenheit, Vertrauen und gegenseitiger Wertschätzung geprägt. Insgesamt gab es acht Aufsichtsratsitzungen, von denen vier außerordentlich waren. Somit gab es im vergangenen Geschäftsjahr einen intensiven und vertrauensvollen Austausch.

Das Geschäftsjahr 2025 stand im Zeichen einer tiefgreifenden Transformation der SGW. Unter der Führung von Prof. Dr. Kamis wurde der in den Vorjahren eingeleitete Veränderungsprozess konsequent fortgeführt und erfolgreich umgesetzt. Dabei ging es nicht allein um wirtschaftliche Stabilisierung, sondern auch um eine strategische, organisatorische und kulturelle Neuausrichtung des Unternehmens, die die SGW nachhaltig für die zukünftigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft positioniert.

Der Aufsichtsrat würdigt ausdrücklich die Leistung der Geschäftsführung, die es verstanden hat, die SGW in einem fortwährend anspruchsvollen wirtschaftlichen, regulatorischen und politischen Umfeld als zukunftsfähiges, modernes und zugleich sozial verantwortliches kommunales Wohnungsunternehmen weiterzuentwickeln. Die Transformation umfasste sowohl die Schärfung der strategischen Zielsetzung als auch die Weiterentwicklung interner Strukturen, Prozesse und Entscheidungsgrundlagen. Gleichzeitig wurde die externe Positionierung der SGW als verlässlicher Partner von Stadt, Politik und Öffentlichkeit deutlich gestärkt.

Ein zentraler Baustein dieser Transformation war die Weiterentwicklung der langfristigen Portfoliostrategie. Auf Basis fundierter Bestands-, Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitsanalysen wurden die Weichen für eine strukturelle Erneuerung des Wohnungsbestands gestellt. Insbesondere das Projekt Quartier Südstadt steht exemplarisch für den neuen strategischen Anspruch der SGW: die Verbindung von bezahlbarem Wohnraum, klimagerechter Stadtentwicklung und sozialer Infrastruktur. Der Aufsichtsrat bewertet diesen Ansatz als wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.

Die Umsetzung dieser Transformationsprojekte erfolgt weiterhin unter herausfordernden Rahmenbedingungen. Regulatorische Unsicherheiten, langwierige Genehmigungsverfahren



sowie sich verändernde rechtliche Anforderungen – unter anderem im Bereich des Beihilferechts – erschweren die planbare Umsetzung notwendiger Neubau- und Erneuerungsmaßnahmen erheblich. Der Aufsichtsrat sieht hierin nach wie vor einen strukturellen Zielkonflikt zwischen politischen Erwartungen an den kommunalen Wohnungsbau sowie den tatsächlichen rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig sieht der Aufsichtsrat die steigende Komplexität der europäischen, nationalen, landes- und lokalpolitischen Rahmenbedingungen und die Volatilität im politischen Prozess durch unterschiedliche Schwerpunkte der Gesetzgebung als zunehmende Herausforderung.

Vor diesem Hintergrund hebt der Aufsichtsrat das klare Bekenntnis der SGW zur Transformation hin zu klimaneutralem, sozial ausgewogenem und wirtschaftlich tragfähigem Wohnungsbau besonders hervor. Trotz der bestehenden Unsicherheiten verfolgt die SGW konsequent ihren strategischen Kurs und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts in Bad Oeynhausen. Auch wirtschaftlich zeigt sich der Erfolg des Transformationsprozesses: Die SGW konnte ihre finanzielle Stabilität im Geschäftsjahr 2025 weiter festigen und damit die Grundlage für zukünftige Investitionen und Entwicklungsschritte sichern. Der Aufsichtsrat sieht darin den Beleg, dass die eingeleiteten Veränderungen nicht nur strategisch richtig, sondern auch wirtschaftlich tragfähig sind.

Der Jahresabschluss und die Analyse der Unternehmenslage 2025 wurden erneut vom VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss

zugestimmt und empfiehlt die Feststellung des Jahresabschlusses. Der Jahresüberschuss soll gemäß dem Vorschlag der Geschäftsführung den Gewinnrücklagen zugeführt werden, um die finanzielle Basis für die weitere Transformation des Unternehmens zu stärken.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SGW ausdrücklich für ihr hohes Engagement, ihre Professionalität und ihre Bereitschaft, den Transformationsprozess aktiv mitzugestalten. Ihr Einsatz war und ist entscheidend für den erfolgreichen Wandel des Unternehmens.

Bad Oeynhausen, Mai 2026

A handwritten signature in black ink, reading "Kurt Nagel". The signature is written in a cursive, flowing style.

Kurt Nagel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## 4.1 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA	2025		2024
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.508,00	26.010,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.199.015,14		42.103.500,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	759.640,97		896.923,55
3. Grundstücke ohne Bauten	5,38		5,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51		0,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	40,00		454,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.334,00		197.007,00
7. Bauvorbereitungskosten	161.530,88	42.390.566,88	151.088,56
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	5.198,85		5.198,85
3. Andere Finanzanlagen	500,00	31.263,44	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>42.436.338,32</b>	<b>43.406.252,67</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.021.931,82		2.067.214,58
2. Andere Vorräte	15.985,98	2.037.917,80	14.413,14
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	209.805,28		116.729,75
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.026,10		71.408,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.095,33		2.304,11
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	121.971,16		71.962,23
5. Sonstige Vermögensgegenstände	100.655,94	464.553,81	141.326,49
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		712.958,68	579.256,54
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		543,79	5.816,71
<b>Bilanzsumme</b>		<b>45.652.312,40</b>	<b>46.476.685,10</b>

**PASSIVA**

	2025		2024
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>1.368.000,00</b>		
abzüglich eigener Anteile	400.000,00	968.000,00	968.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	684.000,00		684.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	6.007.796,80	6.691.796,80	5.191.793,52
<b>III. Jahresüberschuss</b>		<b>167.828,99</b>	<b>816.003,28</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>7.827.625,79</b>	<b>7.659.796,80</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.442.890,00		5.560.117,00
2. Sonstige Rückstellungen	113.921,05	5.556.811,05	117.191,30
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.408.711,48		27.278.663,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.974.020,57		3.028.739,01
3. Erhaltene Anzahlungen	2.233.899,42		2.095.740,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	196.498,06		167.480,68
b. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		6.533,10
c. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.840,88		11.715,20
d. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	381.881,98		470.166,45
5. Sonstige Verbindlichkeiten	61.023,17	32.267.875,56	80.541,29
davon aus Steuern: 2.254,48 € (Vj.: 32.289,23 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vj.: 6.278,43 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>45.652.312,40</b>	<b>46.476.685,10</b>

## 4.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2025

	2025		2024
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.030.517,70		6.980.766,49
b) aus Betreuungstätigkeit	50.107,23		49.394,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen davon aus verbundenen Unternehmen: 332.044,28 € (Vj.: 329.574,16 €)	395.390,68	7.476.015,61	620.953,98
<b>2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		45.282,76	127.647,30
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		630.219,47	401.619,00
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.657.423,42		3.140.850,78
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	32,50		6.875,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.589,34	3.665.045,26	6.665,97
<b>Rohergebnis</b>		4.395.907,06	5.025.989,26
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	833.593,47		758.009,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 113.280,30 € (Vj.: 142.438,16 €)	284.916,25	1.118.509,72	286.037,12
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.518.535,26	1.582.340,58
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		860.695,91	829.434,25
<b>8. Erträge aus Gewinnabführung</b> davon aus verbundenen Unternehmen: 52.051,38 € (Vj.: 54.710,82 €)	52.051,38		54.710,82
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	878,75		878,75
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	52,50	52.982,63	47,50
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: 95.185,00 € (Vj.: 96.349,00 €)		603.258,71	595.417,90
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		347.890,09	1.030.386,63
<b>13. Sonstige Steuern</b>		180.061,10	214.383,35
<b>14. Jahresüberschuss</b>		167.828,99	816.003,28

## 4.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

### 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen.

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

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe 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

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



Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € und 800,00 € 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 250,00 € 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 Heizöl- und Pelletvorräten erfolgt nach der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

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 2025 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 % 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 2,06 % (Stand Monatsende 12.2025, Restlaufzeit 15 Jahre, Vj.: 1,9 %).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt -120,1 T€.

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 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	zum 31.12.2025
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	63.619,02	0,00	0,00	63.619,02
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.719.551,78	550.961,70	414.672,49	75.855.840,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.127.610,78	0,00	0,00	6.127.610,78
Grundstücke ohne Bauten	5,38	0,00	0,00	5,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	205.335,02	0,00	0,00	205.335,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	607.970,42	137.102,71	9.841,22	735.231,91
Bauvorbereitungskosten	151.088,56	10.442,32	0,00	161.530,88
	<b>82.811.562,45</b>	<b>698.506,73</b>	<b>424.513,71</b>	<b>83.085.555,47</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	25.564,59
Beteiligungen	5.198,85	0,00	0,00	5.198,85
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	500,00
	<b>31.263,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.263,44</b>
<b>Gesamt</b>	<b>82.906.444,91</b>	<b>698.506,73</b>	<b>424.513,71</b>	<b>83.180.437,93</b>



kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
zum 01.01.2025	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. mit Abgängen	zum 31.12.2025	zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
€	€	€	€		
37.609,02	11.502,00	0,00	49.111,02	14.508,00	26.010,00
33.616.051,55	1.308.625,97	267.851,67	34.656.825,85	41.199.015,14	42.103.500,23
5.230.687,23	137.282,58	0,00	5.367.969,81	759.640,97	896.923,55
0,00	0,00	0,00	0,00	5,38	5,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
204.881,02	414,00	0,00	205.295,02	40,00	454,00
410.963,42	60.710,71	6.776,22	464.897,91	270.334,00	197.007,00
0,00	0,00	0,00	0,00	161.530,88	151.088,56
<b>39.462.583,22</b>	<b>1.507.033,26</b>	<b>274.627,89</b>	<b>40.694.988,59</b>	<b>42.390.566,88</b>	<b>43.348.979,23</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	5.198,85	5.198,85
0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.263,44</b>	<b>31.263,44</b>
<b>39.500.192,24</b>	<b>1.518.535,26</b>	<b>274.627,89</b>	<b>40.744.099,61</b>	<b>42.436.338,32</b>	<b>43.406.252,67</b>

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind zum 31.12.2025 noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 2.021.931,82 € (2024 = 2.067.214,58 €) enthalten.

Forderungen	insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	209.805,28	116.729,75	161.769,63	90.831,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.026,10	71.408,88	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.095,33	2.304,11	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen*	121.971,16	71.962,23	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	100.655,94	141.326,49	0,00	0,00
	<b>464.553,81</b>	<b>403.731,46</b>	<b>161.769,63</b>	<b>90.831,23</b>

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

### Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ sind gebildet für Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (75.100,00 €), für Prozesskosten (16.605,54 €) sowie für Verpflichtungen aus Urlaubsansprüchen (22.215,51 €).

### 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 2025 einen Jahresüberschuss von 0,00 € nach einer Abführung von 52.051,38 € an die beherrschende Gesellschafterin.

### Verbindlichkeitspiegel 2025

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

Verbindlichkeiten 31.12.2025	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	2 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	26.408.711,48	1.377.447,84	4.703.142,08	20.328.121,56	26.408.711,48	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	2.974.020,57	54.990,36	230.416,03	2.688.614,18	2.955.396,87	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	2.233.899,42	2.233.899,42	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	196.498,06	196.498,06	0,00	0,00	0,00	
aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuungstätigkeit	11.840,88	11.840,88	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	381.881,98	381.881,98	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	61.023,17	61.023,17	0,00	0,00	0,00	
	<b>32.267.875,56</b>	<b>4.317.581,71</b>	<b>4.933.558,11</b>	<b>23.016.735,74</b>	<b>29.364.108,35</b>	

### Verbindlichkeitspiegel 2024

(zu Vergleichszwecken)

Verbindlichkeiten 31.12.2024	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	2 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	27.278.663,45	1.490.011,93	6.344.254,61	19.444.396,91	27.278.663,45	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	3.028.739,01	54.130,09	226.866,65	2.747.742,27	3.007.267,39	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	2.095.740,82	2.095.740,82	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	167.480,68	167.480,68	0,00	0,00	0,00	
aus Grundstücksverkäufen	6.533,10	6.533,10	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuungstätigkeit	11.715,20	11.715,20	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	470.166,45	470.166,45	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	80.541,29	80.541,29	0,00	0,00	0,00	
	<b>33.139.580,00</b>	<b>4.376.319,56</b>	<b>6.571.121,26</b>	<b>22.192.139,18</b>	<b>30.285.930,84</b>	

#### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aufwendungen früherer Jahre:	14,3 T€,
Erträge früherer Jahre:	18,8 T€,
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen:	124,5 T€,
Erträge aus Anlagenverkäufen:	227,4 T€.

#### E. Sonstige Angaben

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

Jahresabschlussprüfung	24.086,50 €
Steuerberatung	3.886,00 €
	<b>27.972,50 €</b>

#### Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften in Höhe von 132.939,04 €.

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 3,40 € bzw. 2,02 € 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 31.12.2025 verwaltete die SGW als Hausverwaltung für Einheiten der Stadt Bad Oeynhausen 127 Wohnungen, zwei Einheiten mit gewerblicher Nutzung, sechs Stellplätze und ein Objekt mit sonstiger Nutzung.

Für eine Eigentümergemeinschaft wurden am 31.12.2025 insgesamt fünf Wohneinheiten und eine gewerbliche Einheit verwaltet. Die Mietkautionen wiesen am Bilanzstichtag einen Stand von insgesamt 441.874,87 € aus.

#### Durchschnittliche Beschäftigtenanzahl

Außer dem Geschäftsführer waren im Jahre 2025 durchschnittlich beschäftigt:

10	kaufmännische Mitarbeiter (davon 2 Teilzeitbeschäftigte)
1	technischer Mitarbeiter
2	Auszubildende
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 2025 207,0 T€. Für diese Personengruppe waren am 31.12.2025 Pensionsrückstellungen in Höhe von 2.475,2 T€ gebildet.

An die Aufsichtsräte wurden in 2025 Sitzungsgelder in Höhe von 20,5 T€ gezahlt.

#### Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

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

	2025 €	2024 €	Ausweis unter Bilanzpositionen
Forderungen	21.196,40	58.304,49	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
	0,00	0,00	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
	2.951.868,56	3.005.255,28	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	4.752,00	0,00	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	52,49	0,00	Verbindlichkeiten aus Vermietung

#### Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Organmitgliedern

Es bestehen keine Forderungen an Organmitglieder zum 31.12.2025.

## Geschäftsführer

Prof. Dr. Alcay Kamis

## Aufsichtsrat

Kurt Nagel	Vorsitzender	Steuerberater
Ralf Sensmeyer bis 16.11.2025	Stv. Vorsitzender bis 16.11.2025	Industriekaufmann
Helke Nolte-Ernsting bis 16.11.2025		Kauffrau
Lars Bökenkröger		Bürgermeister
Dr. Volker Brand bis 16.11.2025		Gesamtschullehrer
Michael Körtner bis 16.11.2025		Technischer Leiter
Axel Nicke bis 16.11.2025		Immobilienberater
Dirk-Stephan Haeder ab 17.11.2025		Pensionär
Gerhard Beckmann ab 17.11.2025		Rentner
Matthias Groh ab 17.11.2025		Kaufmännischer Angestellter
Andreas Edler ab 17.11.2025		IT-Administrator
Achim Baeck ab 17.11.2025	Stv. Vorsitzender ab 17.11.2025	Steuerberater

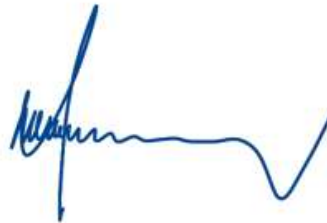
## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Nach Vorabstimmung mit der Gesellschafterin schlägt der Geschäftsführer vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 167.828,99 € in „die anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Bad Oeynhausen, 13. April 2026



Prof. Dr. Alcay Kamis  
Geschäftsführer

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH,  
Bad Oeynhausen

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH, Bad Oeynhausen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

## Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 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 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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.

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

Düsseldorf, 13. April 2026

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

Barbara Hegeler  
Wirtschaftsprüferin

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

### **Konzeption und Gestaltung**

TypeStudio Evertz GmbH, Neu-Isenburg  
[www.typestudio.de](http://www.typestudio.de)



Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH  
Bismarckstraße 14  
32545 Bad Oeynhausen  
[www.sgw-bo.de](http://www.sgw-bo.de)  
[info@sgw-bo.de](mailto:info@sgw-bo.de)