

A black and white photograph of an elderly couple smiling and looking at each other. The man is on the left, wearing a light-colored shirt, and the woman is on the right, wearing a dark top. They are both smiling warmly at each other.

BEZAHLBARE GEBORGENHEIT

INHALT

SEITE

Editorial	2
Unternehmensdaten	3
Das Geschäftsjahr in Bildern	6
Lagebericht	30
Bericht des Aufsichtsrates	45
Jahresabschluss 01.01.2023 bis 31.12.2023	46
Anhang	48
Kennzahlendefinition	55
Impressum	56

EDITORIAL



Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

bei der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH haben wir eine eindeutige Haltung, die unser Handeln und Engagement seit nunmehr 70 Jahren leitet. Seit dem 10.04.1953 sind wir in unserem Kreis Gütersloh das Kommunale Wohnungsbauunternehmen und Tragen aktiv zur Stadt- und Quartiersentwicklung bei.

Doch wie hat sich unser „Purpose“ in den vergangenen sieben Jahrzehnten verändert? Genau dieser Frage sind wir im Jahr 2023 nachgegangen und haben gemeinsam identifiziert, was dieser ist!

„Bezahlbare Geborgenheit“ mit der dahinterstehenden Botschaft: Wir beherrschen unser Kerngeschäft und nehmen proaktiv die Herausforderungen und sich verändernden Bedürfnisse an. Unser Fokus liegt auf der Bereitstellung von preisbewuss-

tem Wohnraum. Die KHW setzt sich in ihrer täglichen Arbeit für die Bezahlbarkeit, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ein. Im Mittelpunkt des Handels steht dabei stets der Mensch – bezahlbare Geborgenheit, Verlässlichkeit und Verantwortungsbewusstsein sind zentrale Werte aller Mitarbeitenden. Geborgenheit ist ein Zustand des Sicherheits- und Wohlfühlens. Sie symbolisiert Nähe, Wärme, Ruhe und Frieden. Doch es ist mehr als das. Die KHW schafft ein Umfeld, in dem sich die Mieterinnen und Mieter behütet und wohlfühlen.

Im Jahr 2023 nahmen wir trotz weltweiter Unwägbarkeiten das Heft des Handelns in die Hand. Neben den täglichen Herausforderungen erzielten wir einige bemerkenswerte Erfolge. Diese präsentieren wir Ihnen gerne mit unserem diesjährigen Geschäftsbericht, in welchem nunmehr positiv assoziierende Kennzahlen genutzt werden.

Die KHW toppte den geplanten Jahresüberschuss. Gleichzeitig erreichte unsere Vermietungsquote ein Niveau, welches der strukturellen Vollvermietung entspricht. Wir haben erneut einen hohen Beitrag in die Instandhaltung, Leerwohnungsaufbereitung und Modernisierung investiert, um den Wohnwert zu erhalten und nachhaltig zu steigern.

Unsere im Jahr 2019 begonnene Neubaustrategie wurde 2023 konsequent weitergeführt, da wir bei unseren Projekten größtenteils die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalens nutzen und wir uns damit einer verlässlichen und langfristigen Förderung bedienen. Insgesamt wurden 52 Wohneinheiten fertiggestellt – eine be-

achtliche Anzahl für die Größe unserer Gesellschaft. In den kommenden Jahren entwickeln wir weitere Bauprojekte, um organisch zu wachsen.

Ebenso investieren wir in unsere Klimastrategie „2045 – Way to Zero“, um sie entschlossen zu verwirklichen. Im vergangenen Jahr begann die energetische Modernisierung von 40 Wohneinheiten, um eine nachhaltige Qualität sicherzustellen. Wir halten an unserem Ziel fest, bis 2045 einen klimaneutralen Bestand zu bewirtschaften. Eine herausfordernde Aufgabe insbesondere unter finanziellen, operativen und energetischen Aspekten. Im Jahr 2024 werden wir den Ausbau von Photovoltaikanlagen vorantreiben und ergänzen unsere Klimastrategie um eine Wärmeplanung.

2023 war ein Jahr voller Herausforderungen, aber auch voller Triumphe, die wir gemeinsam gemeistert haben. Durch die unermüdliche Zusammenarbeit und den Einsatz aller Teammitglieder der KHW konnten wir unsere ambitionierten Ziele erreichen und sogar übertreffen. Jeder von uns leistete seinen Beitrag, sei es durch gute Arbeit, kreative Ideen oder außergewöhnliche Einsatzbereitschaft. Wir haben gezeigt, dass wahre Stärke in der Gemeinschaft liegt.

Wir blicken stolz auf das Erreichte zurück und motiviert in die Zukunft, die noch viele weitere Meilensteine für die KHW bereithält. Stets mit unserem Purpose im Blick. Auf ein weiteres Jahr voller Erfolge.

Rheda-Wiedenbrück, im März 2024

Ihr Lars Lippelt MRICS

UNTERNEHMENS DATEN

Gesellschafter	Anteil am Stammkapital	
	€	%
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	886.580,00	40,62
Kreis Gütersloh	822.160,00	37,67
Flora Westfalica GmbH, Rheda-Wiedenbrück *	170.770,00	7,82
Stadt Gütersloh	93.570,00	4,29
Stadt Schloß Holte-Stukenbrock	76.180,00	3,49
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	57.780,00	2,65
Stadt Verl	29.650,00	1,36
Gemeinde Langenberg	23.010,00	1,05
Stadt Rietberg	23.010,00	1,05
	2.182.710,00	100

*Das Stammkapital der Flora-Westfalica GmbH wird vollständig von der Stadt Rheda-Wiedenbrück gehalten.

Aufsichtsratsmitglieder

Sven-Georg Adenauer¹

Landrat des Kreises Gütersloh

Vorsitzender

Bernd Klöpper¹

LEG Management GmbH, Münster

Stellvertretender Vorsitzender

Susanne Mittag^{1,2}

Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Marco Diethelm

Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr

Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Michael Esken²

damaliger Bürgermeister der Stadt Verl

Andreas Göke

Beigeordneter der Stadt Rietberg

Nina Herrling, bis 04.05.2023

Technische Beigeordnete der Stadt Gütersloh

Thomas Könnecker, seit 05.05.2023

Kämmerer und Beigeordneter der Stadt Gütersloh

Stephan Johannes Pfeffer²

Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

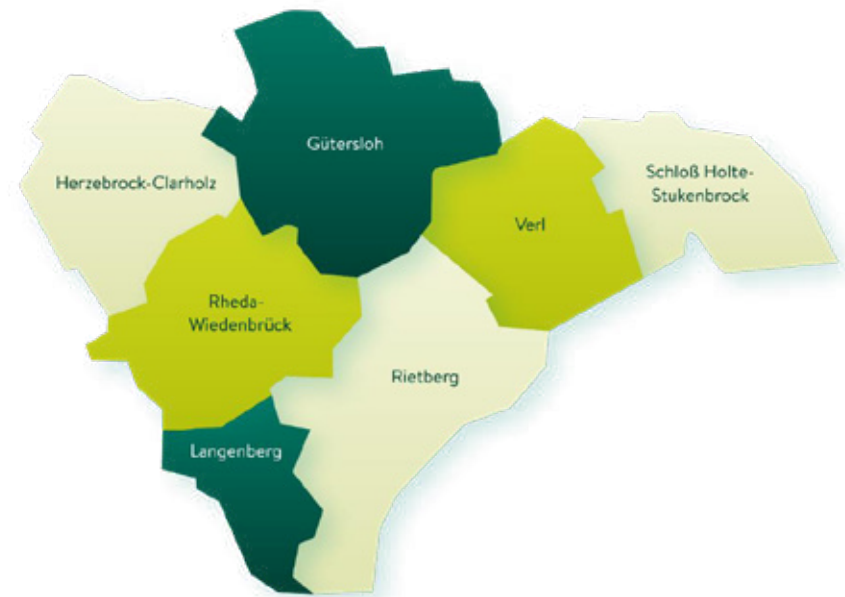
¹ zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses

² zugleich Mitglied im Ausschuss für Klima, Nachhaltigkeit und Neubau

Geschäftsführer

Lars Lippelt MRICS

Sitz der Gesellschaft:	Am Neuen Werk 4 33378 Rheda-Wiedenbrück
Gründung der Gesellschaft:	10. April 1953
Eintragung im Handelsregister:	Amtsgericht Gütersloh unter HR B 5560
Bestellter Abschlussprüfer:	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Mitgliedschaften:	GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Bundesarbeitsgemeinschaft Kommunalen Wohnungsunternehmen Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe Initiative Wohnen.2050 e.V. DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.



Bestand

	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.125	1.160	1.209	1.238	1.290
öffentlich geförderte Wohnungen	691	720	726	712	756
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	434	440	483	526	534
Garagen und Tiefgaragenstellplätze	199	203	254	302	302
Wohnungen im Bau	68	65	71	52	20
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m ²	74.971	77.182	80.614	83.292	86.654
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²	66,64	66,54	66,68	67,28	67,17

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	Anteil in %
Wohnungen aus den Baujahren		
1953 - 1959	165	12,8
1960 - 1969	399	30,9
1970 - 1979	370	28,7
1980 - 1989	71	5,5
1990 - 1999	85	6,6
ab 2000	200	15,5
Insgesamt	1.290	100,0

Verteilung des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	im Bau
Gütersloh	187	
Herzebrock-Clarholz	45	
Langenberg	42	
Rheda-Wiedenbrück	511	
Rietberg	134	
Schloß Holte-Stukenbrock	202	20
Verl	169	
Insgesamt	1.290	20



NEUBAUPROJEKTE

Verl „CHAMÄLEON“

Zur Projektwebsite 

KIHW®

„CHAMÄLEON“ GW SOMMERTOUR

In diesem Jahr fand die GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V). -Sommertour mit GdW-Präsident Axel Gedaschko unter dem Motto „Klimaschutz und Generationengerechtigkeit im geförderten Wohnungsbau“ statt. Im Rahmen der Bereisung durch Nordrhein-Westfalen wurde ein Zwischenstopp in Verl eingelegt.

Während des Aufenthaltes besuchten die Teilnehmer zuerst die Wohngruppe der wertkreis Gütersloh gGmbH, um mehr über das Inklusionsprojekt zu erfahren. Anschließend wurde die benachbarte Bestandsbebauung, die im Rahmen der Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalens energetisch modernisiert und um fünf Wohnungen erweitert wird, begutachtet. Dabei wurde insbesondere eine der aufgestockten Wohnungen in Augenschein genommen. Das „Chamäleon“-Quartier ist an das Fernwärmenetz der Stadt Verl angeschlossen - eine sehr umweltschonende Energieversorgung. KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt erläuterte in einem der Kellerräume den Übergabepunkt des Fernwärmenetzes.



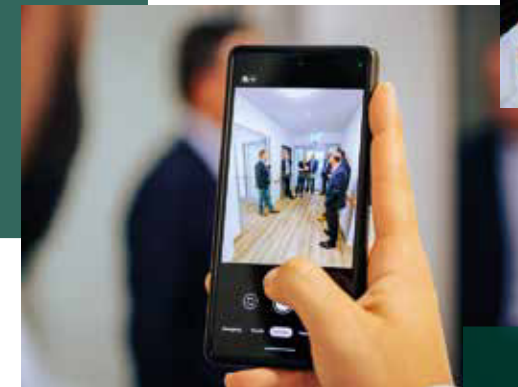
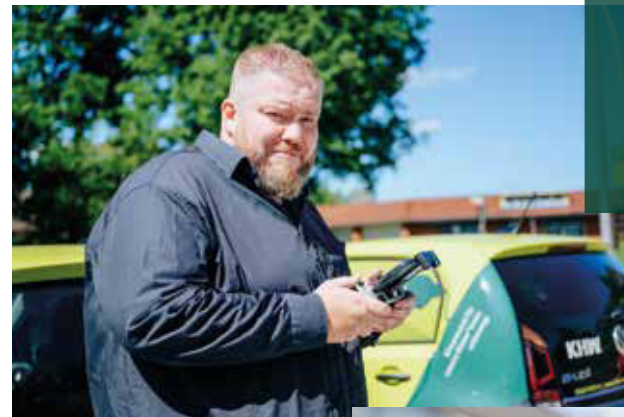
Ralph Brinkhaus (Bundestagsabgeordneter des Wahlkreises Gütersloh I), Michael Esken (damaliger Bürgermeister Stadt Verl), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW), Laura Meschede (Hausleitung besondere Wohnform Verl wertkreis Gütersloh gGmbH), Axel Gedaschko (GdW-Präsident), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen e. V.), Emilio Bellucci (Geschäftsführer wertkreis Gütersloh gGmbH).



Steve Kuhlmann (Leiter des Wahlkreisbüros von Herrn Ralph Brinkhaus MdB), Michael Esken (damaliger Bürgermeister Stadt Verl), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW), Ralph Brinkhaus (Bundestagsabgeordneter des Wahlkreises Gütersloh I), Emilio Bellucci (Geschäftsführer wertkreis Gütersloh gGmbH).



KHW Fuhrpark vor der Bahnhofstraße 42





Einen Tag vor Einzug trafen sich v.l.n.r. Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW), Thorsten Herbst (Erster Beigeordneter der Stadt Verl), Michael Esken (damaliger Bürgermeister Stadt Verl), Nicole Seggelmann (Fachbereich Soziales der Stadt Verl), Stefanie Druffel (Fachbereich Soziales der Stadt Verl) und Katrin Vilmar (Beigeordnete Stadt Verl) und besichtigten das Gebäude.

„CHAMÄLEON“ BESICHTIGUNG



Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW) führt die Teilnehmer durch das gesamte Gebäude und erklärt u.a. die Raumtrennung, das Mieterstrommodell sowie den Anschluss an das Fernwärmenetz.



Der Heizungskeller in der Bahnhofstraße 42. Für Heizung und Warmwasser liegt hier der Fernwärmeschluss der Stadt Verl.



Die Lagerverschläge stehen den Mietern zur Verfügung. Die Kellerräume sind mit einer hochwertigen Lüftungsanlage ausgestattet.

CHAMÄLEON VON INNEN

Unser Neubauprojekt steht für eine moderne Wohnkultur: Qualität, Nachhaltigkeit und bezahlbare Geborgenheit werden hier vereint. Wir sind stolz darauf, ein Zuhause zu schaffen, das nicht nur den aktuellen Bedürfnissen entspricht, sondern auch für die Zukunft gerüstet ist.

Hochwertige Ausstattung aller Räume:
Die Wohnungen sind bis ins kleinste Detail durchdacht. Beheizte und zeitlose Vinylfußböden, elektrische Rollläden und stilvolle Badezimmer mit bodenebenen Duschen, schlüssellose Türzugänge ...

Komfort und Zugänglichkeit sind unsere obersten Prioritäten. Jedes Stockwerk ist mit geräumigen Aufzügen ausgestattet, die einen einfachen und barrierefreien Zugang zu den Wohnungen ermöglichen. So wird langlebiges Wohnen gewährleistet.



Video vom Richtfest auf Youtube ansehen 

„CHAMÄLEON“ FITNESSGERÄTE

Die Kombination aus Spiel, Spaß und Training bietet eine vielseitige Möglichkeit für Menschen jeden Alters, aktiv zu werden und sich an der frischen Luft zu bewegen. Es ist besonders ermutigend, dass die Street Workout Kombi auch für Rollstuhlfahrer geeignet ist, was die Inklusivität und Zugänglichkeit des Projekts unterstreicht.

„Ich hoffe, dass es eine positive Wirkung auf die Bewohner im Quartier hat und Menschen dazu ermutigt, sich gemeinsam zu bewegen und zu genießen“, so Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW).

An den Sportgeräten befinden sich QR-Codes, mit denen man über eine Fitness-App maßgeschneiderte und verschiedene Workouts findet.



An jedem Gerät ist ein QR-Code hinterlegt über den die sportlichen Bewohner an eine App gelangen, die die einzelnen Übungen erklärt.



Muskeltraining mit eigenem Körpergewicht? Die Fitnessgeräte stehen für Jugendliche ab 14 Jahren bereit.



„CHAMÄLEON“ SPIELGERÄTE

Für Kinder ist der Spielplatz nicht nur ein Ort zum Spielen, sondern eine Bühne für ihre wildesten Träume und ihre größten Abenteuer. Mit den Spielgeräten haben Kinder und Familien direkt vor der Haustür Spaß und Freude.

Balancieren über schmale Balken, klettern, rutschen. Ein Tanz der Freude und des Abenteuers, während Kinder die Welt um sich herum entdecken und ihre eigenen Grenzen erkunden. Jeder Schritt, jeder Rutsch, jeder Griff ist eine kleine Meisterleistung, die mit jubelndem Gelächter und strahlenden Augen gefeiert wird.



Beim Balancieren müssen Kinder ständig ihre Bewegungen anpassen, um das Gleichgewicht zu halten und Hindernisse zu überwinden. Dadurch entwickeln sie Problemlösungsfähigkeiten und lernen, wie sie mit Herausforderungen umgehen können.



Die Fantasie der Kinder kann die einfache Rutsche in ein Abenteuer verwandeln, das sie immer wieder erleben möchten.



Klettern fördert die Geschicklichkeit, das Gleichgewicht und die Koordination der Bewegungen.

Schloß Holte-Stukenbrock

„PINE 5.15“

Zur Projektwebsite





SPATENSTICH „PINE 5.15“

Anfang des Jahres erfolgte der Spatenstich für das Neubauprojekt „PINE 5.15“. Auf einem Gesamtgrundstück von ca. 2.000 m² entstehen 15 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus und fünf Townhouses.

Die Zwei- bis Fünfstückwohnungen im Mehrfamilienhaus weisen Größen zwischen 46 und 112 m² auf. Die knapp 111 m² großen Townhouses werden für Familien umgesetzt. Drei davon werden mit offener Wohnküche, zwei mit einer separaten Küche errichtet. Die Wohnungen werden modern ausgestattet und verfügen zusätzlich über eine Terrasse, Loggia oder Balkon. Geparkt wird in einer Tiefgarage. Ein begrünter Innenhof bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

Das Wohnprojekt wird als KfW-Effizienzhaus 40 EE umgesetzt und entspricht somit den Vorgaben der KHW-Klimastrategie „2045 - Way to Zero“, so Lars Lippelt, Geschäftsführer der KHW.



Kai Beckmann (Beckmann Architekten), Hubert Erichlandwehr (Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW) und Dr.-Ing. Jörg Rustemeier (Ingenieurbüro Radin) beim Spatenstich.

Video von der Grundsteinlegung auf Youtube ansehen 



Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW) und Hubert Erichlandwehr (Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock) versenken die Zeikapsel und den Grundstein.



Rheda-Wiedenbrück

„ROCK227“

Zum Instagram-Reel 

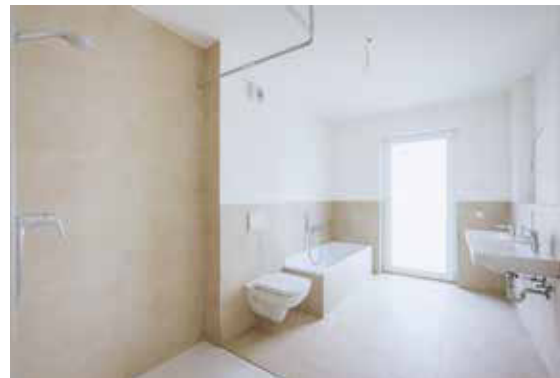
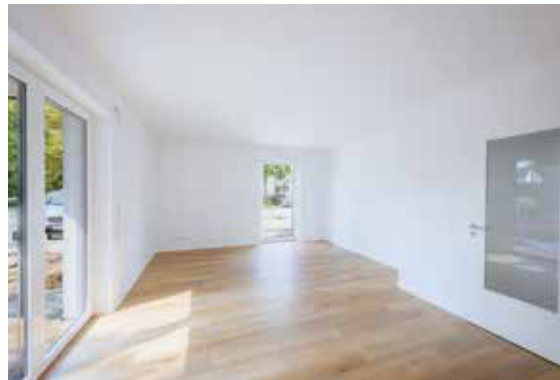




ROCK 227 VON INNEN

Die großzügigen Wohnungen bieten eine hochwertige Ausstattung, einschließlich geräumiger Badezimmer mit Badewannen und Duschen sowie teilweise zwei Waschbecken.

Diese Annehmlichkeiten gewährleisten, dass jeder morgens ausreichend Platz im Badezimmer hat, um sich in Ruhe fertig zu machen. Besonders beeindruckend ist eine Maisonettewohnung mit fünf Zimmern, die sogar mit zwei Bädern ausgestattet wurde, um den Komfort und die Bequemlichkeit für die Bewohner weiter zu maximieren.





ROCK 227 VON AUßEN

Mit der Umwidmung einer ehemaligen Parkplatzfläche entstand auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.330 m² ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten. Zwei- bis Fünfstückwohnungen auf zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss bieten neuen Wohnraum in unserem Wohnquartier „Zum Hambusch“.

Zu allen Erdgeschosswohnungen gehört ein eigener Gartenanteil. Spiel und Spaß für die Kinder bietet der neue Spielplatz.



Auch hier kommen Spielgeräte zum Einsatz. Spaß und Spiel für die Kinder. Hier können sie rutschen, klettern, schaukeln und im Sand spielen.

An aerial photograph of a large industrial building's roof, covered with a blue corrugated metal surface. Numerous rectangular solar panels are installed in rows across the roof. Several skylights are visible, integrated into the solar panel layout. The scene is captured during sunset, with a bright sun on the left side of the frame, casting a warm, golden glow over the entire scene. The background shows a dense line of trees and a distant horizon under a hazy sky.

KHW-KLIMASTRATEGIE „2045 - WAY TO ZERO“

CHAMÄLEON MODERNISIERUNG

In einer Zeit, in der die Notwendigkeit nachhaltiger Wohnlösungen und energieeffizienter Gebäude immer dringlicher wird, spielen Modernisierung und energetische Sanierung eine zentrale Rolle.

Durch den Einbau von Aufzugschächten und energetischer Sanierungsmaßnahmen in unserem Quartier erhalten unsere Mieter, vor allem Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, mehr Lebensqualität und können gleichzeitig den Energieverbrauch senken.

Unsere 43 Wohneinheiten an der Österwieher- und Bahnhofstraße in Verl wurden zukunftsfit gemacht und erstrahlen in einem neuen Glanz, wie im Vorher-Nachher-Vergleich festgestellt werden kann.







MODERNISIERUNGEN IN RHEDA-WIEDENBRÜCK

Die energetische Sanierung unserer sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Wohneinheiten ist ein wichtiger Schritt, um die Energieeffizienz zu verbessern und den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren. Alle Objekte werden auf einen KfW-Effizienzhaus 70 Standard energetisch modernisiert. Der Wohnkomfort wird gesteigert und dem Ziel einer Warmmietenneutralität wird durch erhebliche Einsparungen bei den Heizkosten Rechnung getragen.

Die Installation von Photovoltaik-Anlagen ermöglichen die umweltfreundliche Erzeugung von Strom. Durch das angebotene Mieterstrommodell können die Mieter direkt von diesem grünen Strom profitieren, da der Mieterstromtarif mindestens 10 % unter dem Grundversorgungstarif liegt.

Der Austausch der Heizkessel, welche mit fossilen Energieträgern betrieben werden, werden durch moderne, effizientere Modelle ausgetauscht. Ein weiterer wichtiger Schritt. Die Defossilisierung der Wärmeträger entspricht unserer Klimastrategie und trägt ebenso zur Verbesserung der Luftqualität bei.

PAUL

Neben der vollumfänglichen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes setzen wir uns im Rahmen unserer Klimastrategie „2045 - Way to Zero“ ebenso mit minimalinvasiven Lösungen auseinander, die wir in einzelnen Objekten testen.

Mit den Lösungen steigern wir zum einen die Energieeffizienz unserer Gebäude und zum anderen schaffen wir es ohne weitere Flächenversiegelung, dass unsere Wohngebäude eigene kleine Stromkraftwerke sind.



Heizungskeller im Pestalozziweg 2 und 4 in Rheda-Wiedenbrück



Die Installation von PAUL fand im Sommer 2023 statt. Sechs Gebäude mit insgesamt 126 Wohnungen profitieren bereits von dem Pilotprojekt.

Das PAUL- System beinhaltet den hydraulischen Abgleich der Heizung und des Warmwassers. Zudem digitalisiert und regelt das Produkt von PAUL die wasserführenden Systeme der Heizung und Trinkwasser, mithilfe künstlicher Intelligenz. Zusätzlich sind Echtzeitergebnisse der jeweiligen Gebäude in einem Dashboard einsehbar.

PAUL entwickelt innovative Technologien und Lösungen, um CO₂-Emissionen von Immobilien zu minimieren und gleichzeitig ihren Wert zu maximieren.

E NHUNDERT



In Zusammenarbeit mit unserem Partner „EINHUNDERT Energie GmbH“ werden die KHW-Wohnungen mit umweltfreundlichen, grünen Strom direkt vom Dach des jeweiligen Wohngebäudes versorgt.

Aktuell und zukünftig werden die Neubau- und Modernisierungsobjekte der KHW mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet.

Durch diese Möglichkeit der Energieversorgung wird der erzeugte Strom nicht nur ins öffentliche Netz eingespeist, sondern wird größtenteils lokal genutzt. Das bedeutet eine nachhaltige, saubere und günstige Energiequelle. Das Projekt umfasst in einem ersten Schritt mehr als 250 kWp - und das ist erst der Anfang.

Mit EINHUNDERT haben wir den passenden Partner gefunden, um unseren Mietern im Lieferkettenmodell preisbewussten und grünen Strom anzubieten. Gemeinsam bündeln wir unsere Kräfte, um zukünftig im südlichen Kreis Gütersloh die Dächer der KHW mit Photovoltaikanlagen auszustatten.



GreenFusion

Die Energiewende ist ein zentrales Thema unserer Zeit. Angesichts der Herausforderungen, mit denen wir im Rahmen unserer Klimastrategie „2045 - Way to Zero“ konfrontiert sind, werden wir als KHW zukünftig unsere Heizungskeller digitalisieren.

Mit der Firma Green Fusion GmbH starteten wir eine Pilotphase mit fünf Heizungsanlagen, die in unseren fertiggestellten Neubauobjekten der vergangenen Jahre eingebaut wurden. Bei diesen zum Teil hybriden Heizungsanlagen steht die Automatisierung und Optimierung des Betriebes im Vordergrund, damit die maximale Effizienz aus der Anlage realisiert werden kann.

Hervorzuheben ist das zwischen der KHW, Green Fusion und EINHUNDERT gestartete Pilotprojekt zur intelligenten Sektoren bei unserem Neubau „Rock227“.

Lars Lippelt: „Wir haben als KHW bereits sehr früh angefangen, unsere Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ zu starten. Auf diesem Weg setzen wir konsequent auf innovative Lösungen, die es ermöglichen, sowohl unsere kurz- als auch unsere langfristigen Klimaschutzziele zu erreichen. Das gemeinsame Projekt mit EINHUNDERT und Green Fusion ist dabei ein weiterer wichtiger Schritt hin zur Dekarbonisierung unseres gesamten Gebäudebestandes.“

Sektoren bezeichnet die Verknüpfung verschiedener Energiesektoren wie Strom, Wärme und Verkehr. Ziel ist es, Synergien zwischen diesen Sektoren zu schaffen und die Effizienz der gesamten Energieversorgung zu steigern.

Die KHW startete eine Pilotphase mit der Firma Green Fusion. Hier ist vorrangig der Fernzugriff und die Auswertung der Heizungssysteme beinhaltet. Die Pilotphase beinhaltet 4 Neubauobjekte, die mit Wärmepumpen ausgestattet sind, sich aber insbesondere auch hier ein Energieeinsparpotenzial erreichen lässt.

Lars Lippelt: „Wir haben als KHW bereits sehr früh angefangen, unsere Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ zu starten. Auf diesem Weg setzen wir konsequent auf innovative Lösungen, die es ermöglichen, sowohl unsere kurz- als auch unsere langfristigen Klimaschutzziele zu erreichen. Das gemeinsame Projekt mit EINHUNDERT und Green Fusion ist dabei ein weiterer wichtiger Schritt hin zur Dekarbonisierung unseres gesamten Gebäudebestandes.“



EINE HOMMAGE AN AUGUST HEINRICH HOFFMANN VON FALLERSLEBEN

Wir sind stolz darauf, die Fassade in der Fällerslebenstraße unseres Dichter und Lyriker-Quartiers in Schloß Holte-Stukenbrock mit einem wunderbaren Kunstwerk zu schmücken.

August Heinrich Hoffmann von Fällersleben (1798-1874) war ein herausragender Dichter und Lyriker seiner Zeit und leistete einen bedeutenden Beitrag zur deutschen Kulturgeschichte. Sein Werk umfasst eine Vielzahl von Gedichten und Liedern, darunter auch ein Teil unserer Nationalhymne, die er mit seinem Text zu „Das Lied der Deutschen“ prägte. Darüber hinaus sind seine zeitlosen Werke wie „Ein Männlein steht im Walde“ und „Alle Vögel sind schon da“ noch heute fester Bestandteil unseres kulturellen Erbes.

Als Teil des Dichter und Lyriker-Quartiers möchten wir dazu beitragen, das kulturelle Erbe zu bewahren und gleichzeitig zeitgenössische Kunst und Literatur zu fördern.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses einzigartige Kunstwerk in der Fällerslebenstraße zu besichtigen und sich von der zeitlosen Schönheit und Bedeutung von Hoffmanns Werk inspirieren zu lassen.

70 JAHRE KHW

Am 10. April 1953 wurde die KHW gegründet. Das 70-jährige Jubiläum markiert einen Meilenstein in der Geschichte der KHW. Es ist ein Moment der Feier und auch eine Reflexion über vergangene Errungenschaften und die Ausrichtung für die Zukunft.

In den letzten sieben Jahrzehnten hat die KHW zahlreiche Herausforderungen gemeistert, Trends und Standards gesetzt. Doch auch in Zukunft wird das Unternehmen weiterhin innovativ sein und sich den Anforderungen einer sich ständig verändernden Welt anpassen.

Während wir das 70-jährige Jubiläum der KHW feiern, ist es wichtig, all jenen zu danken, die zu ihrem Erfolg beigetragen haben - sei es das engagierte Team, die treuen Kunden oder die unterstützenden Partner und Kommunen. Ohne ihr Vertrauen und ihre Unterstützung wäre die KHW nicht das, was sie heute ist.

Wir blicken gespannt in die Zukunft und freuen uns darauf, weiterhin die bezahlbare Geborgenheit zu bieten und unseren Beitrag zur Entwicklung unserer Region zu leisten.

Die KHW verfolgt weiterhin das Ziel, den Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu bewirtschaften und so dann breite Schichten der Bevölkerung mit emissionsfreien Wohnraum versorgen und für lebhaftes, soziale Nachbarschaften sorgen!



Marion Förster-Tietz (Kundenbetreuerin KHW seit mehr als 40 Jahren) schneidet zur Feier des Tages die Torte an.

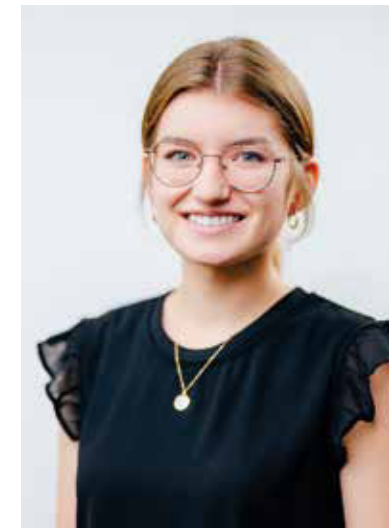
KHW AUSBILDUNG



BESTANDENE PRÜFUNG IM JUNI

Wir gratulieren Sina Gassei zur erfolgreich bestandenen Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau und freuen uns, eine weitere Immobilienspezialistin in unserem Team zu haben. Anschließend startete Sina ihren sechsmonatigen Lehrgang zur Immobilientechnikerin an der EBZ Akademie.

Robin Lutze beginnt
sein zweites Ausbil-
dungsjahr



Jana Grewing startet
ihre Ausbildung im
August 2023

LAGEBERICHT 2023 GEM. § 289 HGB

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH (im Folgenden „KHW“ genannt) ist das kommunale Wohnungsbauunternehmen im südlichen Kreis Gütersloh. 59,38 % der Gesellschaftsanteile halten der Kreis Gütersloh und die Städte und Gemeinden, in denen die KHW ihren Wohnraum bewirtschaftet. Hauptgesellschafter mit 40,62 % ist die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH. Der Kreis Gütersloh ist mit 37,67 % zweitgrößter Gesellschafter der KHW.

Die KHW wurde am 10. April 1953 gegründet. Nach dem Gesellschaftsvertrag in der zurzeit gültigen Fassung vom 24.08.2012 widmet sich die KHW vorrangig einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung, vor allem einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte. Weiter bekennt sie sich zu einer spezifisch gemeinnützigen Unternehmenskultur und sieht sich als kommunales Wohnungsunternehmen nachhaltig einem öffentlichen Auftrag verpflichtet. Sie steht für mehr am Gemeinwohl und weniger am Gewinn orientiertes Wirtschaften. Der Versorgungsauftrag und die Unterstützung der sozialpolitischen und städtebaulichen Ziele ihrer kommunalen Eigner stehen bei ihr im Vordergrund. Dennoch müssen grundsätzlich eine Kostendeckung, eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, die Bildung ausreichender Rücklagen sowie eine Gesamtrentabilität des Unternehmens erreicht werden.

Die Bewirtschaftung, Entwicklung, Modernisierung und der Neubau eigener Wohnungsbestände im südlichen Kreis Gütersloh ist das Kerngeschäft der KHW. Für Wohnungsunternehmen besteht im Regelfall keine Berichterstattungspflicht für Forschung und Entwicklung, dessen Feld die KHW ebenso nicht betreibt. Des Weiteren betreibt die Gesellschaft keine Zweigniederlassungen an anderen Standorten.

Zum Bilanzstichtag (31.12.2023) hat die KHW 1.290 eigene Wohnungen im Portfolio und damit den Bestand um insgesamt 52 weitere Wohnungen ausgebaut (+ 4,20 %). Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Neubaufertigstellung des Projektes „Chamäleon“ in Verl (39 WE), der abgeschlossenen Aufstockung an der Österwieher- und Bahnhofstraße in Verl (5 WE) und der Fertigstellung des Projektes „Rock227“ in Rheda-Wiedenbrück (8 WE).

1.2 Rahmenbedingungen

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland kam in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von mehreren geopolitischen Risiken getrübt: ein sich weiter hinziehender Krieg in der Ukraine gibt keine Anzeichen für eine schnelle Lösung und Deeskalation. Der im Herbst 2023 begonnene Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten und zu einer weiteren Destabilisierung im Nahen Osten beitragen. Die

relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, aber die Gefahr ist nach wie vor nicht gebannt.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war über das Kalenderjahr 2023 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,3 % niedriger als im Kalenderjahr 2022. Kalendereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 % in Deutschland.

Die Industrie litt weiter unter der schwachen Auslandsnachfrage. Die gestiegenen Finanzierungskosten bremsten nach wie vor die Investitionen und dadurch die inländische Nachfrage nach Industriegütern und Bauleistungen. Da die Wirtschaftsleistung das zweite Mal in Folge zurückgeht, befände sich die deutsche Wirtschaft in einer technischen Rezession. Die seit dem russischen Überfall auf die Ukraine begonnene Schwächephase der deutschen Wirtschaft würde sich damit fortsetzen; eine Rezession im Sinne eines deutlichen, breit angelegten und länger anhaltenden Rückgangs der Wirtschaftsleistung kann aber weiterhin nicht festgestellt werden und ist derzeit auch nicht zu erwarten.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Viele Dienstleistungsbranche konnten die wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit + 2,6 % und knüpfte an seine Wachstumsgeschichte an. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und

dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Das verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Über das gesamte Kalenderjahr betrachtet ist nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes das preisbereinigte BIP um insgesamt 0,3 % zurückgegangen. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit der angestoßenen Zinswende von der europäischen Zentralbank, die im Juli 2022 startete, hat es insgesamt zehn Anpassungen des Leitzinses gegeben, sodass der EZB-Leitzins zum Ende des Jahres 2023 bei aktuell 4,5 % liegt (die letzte Anpassung zu diesem Zins erfolgte am 20.09.2023). Die zum Teil kurzfristigen und drastischen Anpassungen des Leitzinses haben die Inflationsraten im Jahr 2023 in Deutschland gegenüber dem Jahr 2022 gemindert ausfallen lassen. Die Verbraucherpreise lagen im Dezember um 3,7 % über dem Vorjahresmonat. Im Jahr 2022 war die Teuerung mit 6,9 % im Jahresdurchschnitt auf den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung gestiegen. Im Gesamtjahr 2023 sank die Inflation in Deutschland auf 5,9 %. Im Jahr 2021 lag die Inflationsrate noch bei 3,1 %. Im Dezember 2023 hatte die Inflationsrate 3,7 % betragen und fiel damit, nach fünf Rückgängen in Folge, wieder höher aus. Der deutliche Anstieg im Dezember hängt mit einem Sondereffekt zusammen: Der

Staat übernahm im Dezember 2022 einmalig die monatliche Abschlagszahlung für Erdgas und Fernwärme, um die Haushalte bei den Energiekosten zu entlasten, die nach dem russischen Überfall auf die Ukraine stark gestiegen waren. Die sogenannte Kerninflation ist weiter rückläufig.

Beeinflusst durch die Kriegs- und Krisensituationen, die die Preisentwicklungen auf allen Wirtschaftsstufen prägen, haben sich die Teuerungen im Jahr 2023 ergeben. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 5,3 %, nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Demgegenüber mussten die Verbraucher enorme Preissteigerungen bei den Nahrungsmitteln verzeichnen, die sich über das Jahr um insgesamt 12,4 % verteuerten. Im Jahresdurchschnitt 2023 erhöhten sich die Preise für Haushaltsenergie um 14,0 %, unter anderem kostete Erdgas 14,7 % und Strom 12,7 % mehr als ein Jahr zuvor. Dies impliziert direkte Auswirkungen für die Mieter im Rahmen gestiegener Heiz- und Betriebskosten. Demgegenüber ist die Nettokaltmietenkomponente beim VPI nur marginal gestiegen. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2022 sind die Nettokaltmieten im Jahresdurchschnitt 2023 nur um 2,1 % angestiegen.

Im Jahr 2023 waren die meisten Baumaterialien nach wie vor teurer als 2021, dem Jahr vor der Energiekrise – trotz Preisrückgängen bei den Baustoffen wie Holz oder Stahl. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es im Jahr 2023 zudem durchweg bei allen mineralischen Baustoffen Preissteigerungen: Zement (+32,3 %), Kalk und

gebrannter Gips (+31,4 %), Frischbeton (+24,9 %), Dachziegel aus keramischen Stoffen (+24,2 %) und Bausand (+21,9 %) verteuerten sich gegenüber dem Jahr 2022 deutlich. Deutliche Preisrückgänge gab es bei Baumaterialien aus Holz: Dachlatten (-26,1 %) und Konstruktionsvollholz (-20,7 %) verbilligten sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr. Auch die Preise für Bauschnittholz gingen um 18,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: - 7 %) dramatisch verstärkt fort. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt im Jahr 2012 (241.100 Wohnungen). Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäuser (-25 %). Der Abwärtstrend hat sich über das gesamte Jahr herauskristallisiert, da der Materialmangel mit den gleichzeitig hohen Baustoffpreisen, der Fachkräftemangel und die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen die Gewinnmargen deutlich reduzierten und darüber hinaus kaum Planungssicherheit mehr geben. Entsprechend ist auch zu beobachten, dass seitdem die Stornierung von Wohnungsbauprojekten und die Insolvenz von größeren Projektentwicklern zunimmt.

Die KHW wird dennoch ihre bisherigen durch den Aufsichtsrat beschlossenen Neubauprojekte plan-

mäßig fortsetzen und zukünftige Projektentwicklungen noch intensiver prüfen und damit gegen den Trend weiterhin sehr aktiv im Neubau unterwegs sein.

Eine weiterhin sehr hohe Nachfrage, insbesondere nach preisbewusstem, modernem Wohnraum ist an allen sieben Standorten zu beobachten. Diese Nische deckt die KHW durch die vornehmliche Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalens ab.

Des Weiteren ist Wohnraum gefragter denn je. Deutschland erreichte nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes zum Ende des Jahres 2023 eine Bevölkerungszahl von rund 84,7 Mio. Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2022 nahm die Bevölkerungszahl um 0,3 Millionen Personen zu und erreicht bislang den höchsten Gesamtwert seit der Wiedervereinigung. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021.

Die Finanzpolitik in Deutschland und Europa war geprägt von den Bemühungen, die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie zu bewältigen und die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen. In Deutschland wurden Maßnahmen wie Konjunkturpakete und steuerliche Anreize eingesetzt, um Unternehmen und Verbraucher zu unterstützen. Im Jahr 2023 hat der EZB-Rat beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 25 Basispunkte zu erhöhen. Mit Wirkung zum 21. Juni 2023 wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität auf 4,00 %, 4,25 %

bzw. 3,50 % erhöht. Eine weitere Erhöhung erfolgte zum 20. September 2023, wobei die Zinssätze auf 4,50 %, 4,75 % bzw. 4,00 % angehoben wurden. Diese Maßnahmen wirken sich stark auf die Finanzierungsbedingungen aus und führen zu einem Anstieg der Kreditkosten sowie einer Verlangsamung des Kreditwachstums.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage sind jedoch auch die Entwicklung des Arbeitsmarktes und der demographischen Entwicklung in Deutschland und Nordrhein-Westfalen (NRW) wesentliche Indikatoren für das Geschäftsmodell der KHW. Im Jahr 2023 waren etwa drei Viertel aller Erwerbstätigen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das entspricht rund 34,7 Millionen Menschen, die der Beitragspflicht zur Renten- und Arbeitslosenversicherung unterlagen. Der Arbeitsmarkt hat sich weiterhin verlässlich und widerstandsfähig gezeigt, die deutschlandweite Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt 2022 auf 5,7 %, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 40 Basispunkte. In Nordrhein-Westfalen lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2023 bei 7,2 %. Nach Einschätzung der KHW besteht trotz einer leichten Erhöhung der Arbeitslosenzahlen ein weiterhin sehr stark wachsender Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter. In vielen Branchen ist bereits zu beobachten, wie langfristig Stellen unbesetzt bleiben.

Das flächenmäßig viertgrößte und einwohnermäßig größte Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland verzeichnete im Jahr 2023 einen positiven Trend bei der Gesamtbevölkerung. Bereits

im Laufe des ersten Halbjahres 2023 stieg die Einwohnerzahl auf rd. 18,15 Mio. €. Dieses ist ein Zuwachs im ersten Halbjahr von 0,07 %. Diese Zahlen spiegeln die positive Entwicklung der Bevölkerung in NRW wider. Die gestiegene Einwohnerzahl ist auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen.

Die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen ist in NRW weiter rückläufig. Waren zum Jahresende 2021 laut NRW.Bank rund 442.000 Mietwohnungen öffentlich gefördert, belief sich der Bestand am 31. Dezember 2022 auf 433.802 preisgebundene Mietwohnungen. Auch in absehbarer Zeit wird die Belegungsbindung vieler Wohnungen mit Ablauf der Nachwirkungsfrist entfallen. Im Jahr 2022 war das bei rund 8.000 Mietwohnungen der Fall. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine Daten zu 2023 vor. Insbesondere beim öffentlich geförderten und preisgünstigeren Wohnungsbau besteht weiterhin ein Delta zwischen Bedarf und Bautätigkeit. Damit verstärkt sich, dass ein konzentriertes Handeln aller Akteure gefordert ist, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass für das Jahr 2023 ein Gesamtergebnis von rund 2,1 Milliarden Euro Förderung für insgesamt 11.854 Wohneinheiten erreicht wurde. Der Mietwohnungsneubau legt mit 68 % auf 6.726 Wohnungen zu.

Insgesamt hatten die durch geopolitische Spannungen, Klimawandel und volatilen Energiemärkte geprägten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bislang nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der KHW. Als Reaktion auf das volatile

Marktumfeld, Kostensteigerungen und Zinserhöhungen wurden bei der KHW im Geschäftsjahr 2023 weitere Maßnahmen ergriffen, um eine permanente Liquiditätskontrolle zu gewährleisten. Die KHW geht außerdem davon aus, dass sich der bestehende Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für den Personenkreis, der minimal oberhalb der zulässigen Einkommengrenzen des Wohnberechtigungsscheins liegen, weiter intensivieren wird, da zum einen ein deutlicher Rückgang im freifinanzierten Wohnungsneubau erkennbar ist. Zum anderen kann weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen werden. Aufgrund dieser Szenarien nimmt die Vermietung von bezahlbarem und preisbewusstem Wohnraum eine besondere Stellung innerhalb der Gesellschaft ein. Die KHW hat durch ihren Geschäftszweck eine entsprechend hohe Bedeutung im südlichen Kreis Gütersloh.

1.2.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen im Kreis Gütersloh

Wirtschaftsstarke Regionen wie der Kreis Gütersloh verzeichneten in den vergangenen Jahren höhere Bevölkerungszuwächse als Nordrhein-Westfalen insgesamt. Der Kreis Gütersloh ist der bevölkerungsreichste Kreis in Ostwestfalen-Lippe.

Im Kreisgebiet, aber vor allem im Stadtgebiet Gütersloh und im südlichen Kreis Gütersloh ist weiterhin eine rege Neubautätigkeit zu beobachten, wenngleich viele Projekte nunmehr öffentlich gefördert errichtet werden. Seitens der Kommunen wird durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne weiterhin versucht, neue Baugebiete auszuweisen,

in denen ebenso der Geschosswohnungsbau oder eine kompakte Riegelbebauung realisiert werden kann. Damit soll zum einen die fortschreitende Singularisierung der Haushalte kompensiert werden, aber zum anderen auch der erhöhten Nachfrage nach Mehrpersonenhaushalten und barrierefreien Wohnungen, die insbesondere von hochbetagten Personen nachgefragt werden, Rechnung getragen werden. Ende des Jahres 2023 startete die Abfrage zur Aktualisierung der Mietspiegelwerte im freifinanzierten Wohnungsbau. Mit den erhobenen Daten sollen die qualifizierten Mietspiegel der 13 Kommunen im Kreis Gütersloh neu erstellt werden. Gleichzeitig werden die angemessenen Wohnkosten für diejenigen, die Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern (Bürgergeld, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung) erhalten, an die derzeitige Wohnungsmarktsituation angepasst. Ergebnisse sollen Mitte des Jahres 2024 vorliegen.

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Jahr 2023 insgesamt nur 144 unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau beim örtlichen Gutachterausschuss als Kauffälle registriert – dies bedeutet einen Rückgang von 52 %. Im Vergleich zur rasant steigenden Mietenentwicklung der vergangenen Jahre sind die Grundstückspreise im Jahr 2023 auf einem identischen Niveau verharnt. In den sieben Gemeinden und Kommunen, in denen die KHW ihren Wohnraum bewirtschaftet, ist der Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau in einem Bereich von ca. 0 % bis max. 4 % gestiegen. Im Norden des Kreises Gütersloh konnten höhere Preisentwicklungen registriert werden.

Vor diesem Hintergrund ist daher zukünftig ebenso davon auszugehen, dass die Nachfrage für preisbewusste Wohnungen weiter steigen wird. Aufgrund der Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist ebenso im freifinanzierten Bereich davon auszugehen, dass von einzelnen Vermietern die Erhöhungspotentiale ausgereizt werden. Die KHW nimmt daher zukünftig eine weiterhin sehr relevante Stellung in den Gemeinden und Kommunen ein, wenn es um die Frage des bezahlbaren Wohnens und der „bezahlbaren Geborgenheit“ geht.

1.3 Geschäftsverlauf

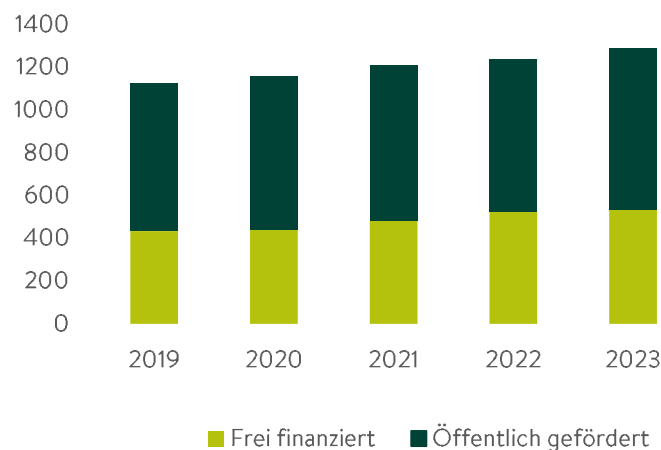
1.3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtszeitraum war die KHW im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen und freifinanzierten Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig. Zum Ende des Berichtszeitraums befinden sich insgesamt 1.290 Wohnungen mit 86.654,45 m² Wohnfläche im Portfolio der KHW. Bemerkenswert ist die hohe Neubauquote der KHW in den zurückliegenden vier Jahren. Mit Beginn der hohen Neubautätigkeit hat sich im Vergleich des Geschäftsjahres 2023 zum Geschäftsjahr 2019 der Bestand um 14,7 % erhöht. Durch ein aktives Kreditportfoliomanagement konnte die Zinslast bei gleichzeitig steigenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf einem identischen Niveau gehalten werden. Im Neubau wurde der Fokus insbesondere auf öffentlich geförderte Objekte gelegt, sodass die KHW in Zeiten abnehmender sozial gebundener Wohnungsangebote auf Bundes- und Landesebene in ihrem

Portfolio mit rd. 58,6 % Anteil öffentlich geförderter Objekte ein klares Statement setzt.

Jahr	Frei finanziert	Öffentlich gefördert	Gesamt
2019	434	691	1.125
2020	440	720	1.160
2021	483	726	1.209
2022	526	712	1.238
2023	534	756	1.290

Entwicklung des KHW-Wohnungsbestandes



Die Umsatzerlöse stiegen aufgrund der Fertigstellung der Neubauprojekte, Mieterhöhungen bei Mieterwechseln und Erhöhung der öffentlich geförderten Mieten bei leicht rückläufigen Umsatzerlösen aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr um 7,53 %. Der Jahresüberschuss verringerte sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 um 29,08 % auf 0,71 Mio. €.

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Hauptkennzahlen der KHW dargestellt:

	Plan 2023 T €	Ist 2023 T €	Ist 2022 T €
Umsatz aus Mieterlösen	5.152	5.628	5.234
Instandhaltungsaufwendungen	1.585	1.292	1.094
Zinsaufwendungen	339	531	322
Jahresüberschuss	455	707	996

Die durchschnittliche monatlich zu entrichtende Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche stieg von 5,13 €/m² auf 5,28 €/m². Die tatsächliche durchschnittliche Gesamtmietbelastung, also inklusive der Betriebs- und Heizkosten, ist um 9,43 % auf 7,97 €/m² gestiegen. Aufgrund der unterjährig fertiggestellten Neubauprojekte sind diese Nettokaltmieten nur anteilig in den Umsatzerlösen berücksichtigt worden, währenddessen zum Jahresende die vollständig bewirtschaftete Wohnfläche in ein Verhältnis zu dem Umsatz aus Mieterlösen gesetzt wird.

Land und Bund gegenläufig, da vor allem in den zurückliegenden Jahren öffentlich geförderte Wohneinheiten realisiert wurden. Prozentual auf den Gesamtbestand betrachtet, sind bei der KHW insgesamt 59,94 % der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die bei der KHW in der Regel geringen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen, Mietminderungen und Mietnachlässen sind auf einem identisch geringen Niveau wie im Vorjahr und sind von 50.714,80 € auf 48.247,13 € minimal zurückgegangen. Der aktuell vorherrschende Handwerkerangel und Lieferengpass hat eine sofortige Anschlussvermietung bei Mieterwechseln zum Teil erschwert, weshalb eine Leerwohnungsaufbereitung in Einzelfällen zu längeren Leerständen führte.

In unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft war die KHW erneut sehr erfolgreich. Die

Vermietungsquote betrug im Wohnungsbestand am Jahresende erfreuliche 99,80 % (Vorjahr 100,00 %). Über das Geschäftsjahr gesehen hatte die KHW eine Mietensollquote, die als Nettomietesoll im Verhältnis zu den Erlösschmälerungen definiert ist, von 99,34 % (Vorjahr 99,20 %).

Die Fluktuationsquote sank minimal gegenüber dem Vorjahr von 6,30 % auf 6,10 %. Die Gründe für die sehr niedrige Fluktuation im Vergleich zu Mitbewerbern sind sicher auch die gute Wohnqualität und die fairen Mietpreise der KHW. Nachhaltiges Modernisieren fördert ebenso die Zufriedenheit der Mieter in den Wohnanlagen.

Die Kündigungsgründe waren überwiegend Veränderungen in der beruflichen Situation, wodurch ein Ortswechsel nötig wurde. Aber auch die demographische Entwicklung spiegelt sich bei den Kündigungsgründen wider. So müssen immer wieder langjährige Mieter ihre Wohnungen verlassen, um sich eine bedarfsgerechtere Wohnsituation zu schaffen. Die KHW ist bestrebt, diese Mieter im Bestand zu halten und fördert beispielsweise den barrierefreien Umbau von Bädern oder hat mit der Fertigstellung von Aufzugsvorbauten in Verl Akzente gesetzt.

Die KHW registrierte auch im Berichtsjahr eine unverändert lebhafte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, welche sich nicht zuletzt in den direkten Vollvermietungen der Neubauprojekte widerspiegelte. Ziel der KHW ist weiterhin die sukzessive Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Jahr 2023 wurde zwei Neubauprojekte in Verl und Rheda-Wiedenbrück fertiggestellt. Ebenso wurde

eine Aufstockungsmaßnahme in Verl abgeschlossen. In der Planung sind viele weitere Projekte an den Standorten Schloß Holte-Stukenbrock, Langenberg, Verl, Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück.

1.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1.4.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg durch Investitionen in Sachanlagen von 68,39 Mio. € auf 76,82 Mio. €. Im Berichtsjahr wurden zwei Neubauprojekte und eine Aufstockung fertiggestellt. Zudem hat die KHW aktuell ein Neubauprojekt im Bau und drei Projekte in der Modernisierung.

Die liquiden Mittel betrugen am Jahresende 3,67 Mio. € (Vorjahr 0,76 Mio. €).

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 74,00 Mio. € und Anlagen im Bau mit 2,15 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt 91,34 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt 6,39 Mio. € (Vorjahr 3,42 Mio. €).

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 74,00 Mio. € und Anlagen im Bau mit 2,15 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt 91,34 % der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen beträgt 6,39 Mio. € (Vorjahr 3,42 Mio. €).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellte sich am Jahresende wie folgt dar:

	31.12.2023 T €	31.12.2022 T €	Veränderung T €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	22	- 22
Sachanlagen	76.803	68.354	8.449
Finanzanlagen	14	14	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
kurzfristig	6.551	3.443	3.108
Gesamtvermögen	83.368	71.833	11.535



1.4.2 Finanzlage

	31.12.2023 T €	31.12.2022 T €	Veränderung T €
Eigenkapital	24.781	24.074	707
Rückstellungen			
langfristig	500	494	6
kurzfristig	188	133	55
Verbindlichkeiten			
mittel- und langfristig	49.570	41.465	8.105
kurzfristig	4.017	3.646	371
Rechnungsabgrenzungsposten	4.312	2.021	2.291
Gesamtvermögen	83.368	71.833	11.535

Das Eigenkapital von 24,78 Mio. € (Vorjahr 24,07 Mio. €) finanziert 29,72 % der Bilanzsumme (Vorjahr 33,51 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern stiegen um 8,10 Mio. € auf 49,76 Mio. €, welchen einem Anteil von 59,69 % der Bilanzsumme gegenüber 58,00 % im Vorjahr entspricht. Im Berichtsjahr wurden zur Finanzierung Darlehensverträge in Höhe von 8,33 Mio. € aufgenommen.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 4,51 Mio. € (Vorjahr 4,07 Mio. €) und damit 5,41 % der Bilanzsumme (Vorjahr 5,67 %).

In der Struktur und dem Aufbau der Vermögens- und Finanzlage haben sich im Übrigen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben.

Die Zahlungsfähigkeit der KHW war jederzeit gegeben. Es konnten immer alle Verpflichtungen erfüllt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Sicherstellung der Liquidität. Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 hatte die KHW eine Liquidität I. Grades in Höhe von 91,27 % (II. Grad: 100,56 %, III. Grad 159,00 %). Diese Kennzahlen bestätigen die gegebene Zahlungsfähigkeit des Unternehmens.

1.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil gehalten. Ungeachtet der weiterhin sehr hohen Investitionen in den

Neubau und Bestand konnten eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 2,85 % (Vorjahr 4,14 %) und ein Jahresüberschuss von 0,71 Mio. € (Vorjahr 1,00 Mio. €) erwirtschaftet werden. Im Ergebnis konnte der geplante Jahresüberschuss aufgrund von sehr konservativ gewählten Ansätzen um 0,26 Mio. € übertroffen werden. Als Begründung für diese Abweichung sind neben der Zurückstellung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund von Material- und Kapazitätsengpässen die frühere Fertigstellung von Projekten und die nur zum Teil durchgeführten hydraulischen Abgleiche anzuführen.

Die Umsätze aus Nettomietern sind um 0,36 Mio. € auf 5,49 Mio. € gestiegen.

Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 2.427 Aufträgen geringer als im Vorjahr (2.573 Aufträge). Mit 1,29 Mio. € lagen die Instandhaltungsaufwendungen rd. 200 TEUR über dem Vorjahresniveau von 1,09 Mio. €. Der reine Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche liegt bei 14,91 €. Trotz der geringeren Instandhaltungskosten reinvisiert die KHW in die Reparatur und Instandhaltung einen höheren Betrag als beispielsweise die II. Berechnungsverordnung (II. BV) für Gebäude unserer Baualtersklassen im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Kostenmiete vorgibt. Die KHW ist bei der Vergabe der Aufträge bestrebt, für alle Bauleistungen im wesentlichen Handwerksunternehmen aus dem Kreis Gütersloh und den anliegenden Kreisen und kreisfreien Städten einzusetzen.

1.4.4 Finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die für die KHW bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	29,72 %	33,51 %	36,16 %
Eigenkapitalrentabilität	2,85 %	4,14 %	2,41 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,47 %	1,84 %	1,37 %
durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit	238,10 €	235,58 €	238,76 €
durchschnittliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m ² Wohnfläche	37,67 €	33,90 €	32,35 €
Vermietungsquote am Bilanzstichtag	99,80 %	100,0 %	99,30 %
Mietensollquote (Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietensoll)	99,34 %	99,20 %	99,34 %
Jahresüberschuss	707 T€	996 T€	556 T€
CO ₂ -Emissionen* pro m ² Wohnfläche im Jahr	liegt nicht vor	24,7 kg/m ²	30,9 kg/m ²

*Die CO₂-Emissionen werden bei der KHW ohne „energieträgerbezogener Vorkette“ für die Hausbewirtschaftung gerechnet.

Aufgrund des vorherrschenden Fachkräftemangels wurden die Planung und Betreuung von Neubauvorhaben an externe Architekturbüros vergeben. Aufgrund der guten Erfahrungen konnte die Gesellschaft dabei auf bewährte Partner zurückgreifen.

Der Handwerkerpool des Unternehmens wird ständig erweitert, um den Wettbewerb zu wahren. Gleichzeitig kann die Gesellschaft auf viele langjährige Partner zurückgreifen und vertrauen und zum

Teil Rahmenabkommen schließen. Dabei steht besonders die Digitalisierung im Fokus. Um den vollständigen Prozess zu optimieren, setzen bereits einige Handwerksunternehmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung auf das Handwerkerportal Mareon.

1.5 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

1.5.1.1 Risikomanagement und Compliance

Das bei der KHW eingerichtete Risikomanagement zielt darauf ab, die dauerhafte Liquidität sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen wie der

demographischen oder konjunkturellen Entwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung Risikoindikatoren ermittelt und bewertet, welche zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Ebenso wird der Kapitalmarkt regelmäßig beobachtet, um Zinsänderungsrisiken frühstmöglich zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen einzuleiten.

1.5.1.2 Risikoanalyse

Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestanden im Geschäftsjahr 2023 keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Nichtsdestotrotz hat sich die Geschäftsführung im Berichtszeitraum intensiv mit den möglichen geschäftlichen Risiken beschäftigt. Im Wesentlichen wurden folgende Risikoindikatoren festgelegt:

1. Marktrisiken
2. Vermietungssituation, Forderungsausfälle, Erlösschmälerung
3. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
4. Liquidität, Zinsänderungsrisiko
5. Investitionsrisiko

Unter Berücksichtigung gegenwärtiger geopolitischer Entwicklungen, worauf die KHW keinen Einfluss hat, wohingegen sich von dieser Seite potenziell Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der KHW ergeben können, die sowohl negativer wie auch positiver Natur sein können, werden diese Risikoindikatoren kompakt nachfolgend dargestellt.

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland bzw. im Kreis Gütersloh eintrübt und dadurch die Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden bzw. schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt.

Werden solche Marktrisiken nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus schwerwiegende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Mitarbeiter regelmäßig sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Aufgabenbereichen genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an die Geschäftsführung weiterzugeben.

Deutschland konnte sich nach dem weltweiten Einbruch der Wirtschaftsleistung Anfang der 2020er Jahre wieder etwas erholen, wenngleich weniger deutlich als erwartet. Für 2024 wird erwartet, dass sich die Wirtschaft gegenüber dem Vorjahr erholt und das preisbereinigte deutsche Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % wächst. Das Bundeskabinett hat am 21. Februar 2024 den Jahreswirtschaftsbericht 2024 beschlossen. Die im Jahr 2023 spürbar festgestellte Inflation im Rahmen des Verbraucherpreisindex, welche nach einer jahresdurchschnittlichen Rate bei 5,9 % lag, soll deutlich auf 2,8 % im laufenden Jahr sinken. Im Jahr 2025 dürfte die Inflationsrate mit 1,9 % wieder nahe dem EZB-Zielwert von 2,0 % liegen. Jedoch ist dieses Ausmaß von den weiter fortlaufenden geopolitischen Entwicklungen abhängig, wodurch große Unsicherheiten in allen Wirt-

schaftsbereichen aufkommen. Die KHW wird die zukünftigen Entwicklungen genauestens beobachten, um frühzeitig notwendige Maßnahmen zu antizipieren.

Da bei der KHW in den vergangenen Jahren hohe Vermietungsquoten und kaum Leerstände zu verzeichnen sind ist davon auszugehen, dass das Wohnungsportfolio durch Lage, Qualität und Preis besticht. Trotz dieser Erkenntnisse ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich eventuell konjunkturbedingt die aktuell geringe Mieterwechselquote erhöht und dadurch die Zahl der Wohnungsleerstände zunimmt, erhöhte Mieterwechselkosten entstehen und sich die Mietausfälle durch Leerstand und Leerwohnungsaufbereitung weiter erhöhen. Aufgrund einer hohen Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren, welche seit Sommer 2022 stockt, jedoch mittlerweile durch ein Umschwenken auf die Landesbauförderung in Teilen wieder Fahrt aufnimmt, hat sich das Angebot an Wohnraum deutlich vergrößert und die Konkurrenzsituation erhöht.

Jedoch hat die KHW mit ihrem Wohnungsportfolio, welches vorwiegend mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und des Bundes finanziert ist, eine Sonderstellung. Insbesondere die Zurverfügungstellung ihrer „bezahlbaren Geborgenheit“ und deren Nachfrage hat in den letzten Jahren spürbar angezogen.

Die starke Neubautätigkeit der Gesellschaft, die auch im Jahr 2024 fortgesetzt wird, ist größtenteils über Fremdkapital finanziert. Durch die hohen Leitzinsanpassungen der Europäischen Zentralbank, diese belässt aktuell den Leitzins bei 4,5 %, und eine

Zinssenkung aktuell nicht in Aussicht steht, erhöht sich für neue Projekte die Zinsbelastung im Rahmen der Umlauffinanzierung und verringert so auch die Rentabilitäten der Projekte. Hinzukommend hat sich im Jahr 2023 erneut die Förderkulisse des Bundes derart verändert, dass ein Abruf von Fördermitteln des Bundes keine adäquate Option darstellt. Insbesondere veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, hydraulischen Abgleich, Verkehrssicherungspflichten und dem Mieterschutz können weiteren Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben.

Nach wie vor gehört es zur Unternehmensphilosophie der KHW, einen Großteil der erwirtschafteten Erträge in das Wohnungsportfolio zu reinvestieren. Mit einem reinen Instandhaltungskostensatz von 14,91 €/m² Wohnfläche liegt die KHW zum Beispiel deutlich über den angesetzten Pauschalen der fortgeschriebenen Instandhaltungskosten im Rahmen der II. Berechnungsverordnung, die zuletzt Anfang 2023 angepasst wurde. Ein Instandhaltungsstau ist an den Objekten im Wesentlichen nicht erkennbar, da notwendige Maßnahmen kurzfristig beauftragt werden. Die hohe Qualität der Wohnungen hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten bewährt und impliziert eine hohe Wohnzufriedenheit der Mieter, welche sich letztendlich auch im Vermietungserfolg, der marginalen Fluktuationsquote und den geringen Zeiträumen bis zur Wiedervermietung einer Wohnung widerspiegelt. Nichtsdestotrotz sind in den kommenden Jahren weitere Anstrengungen notwendig, die die KHW im Rahmen ihrer Klimastrate-

gie „2045 – Way to Zero“ identifizierte. Das Klimaschutzgesetz sowie die Anforderungen der EU-Taxonomie treiben den strukturellen Wandel in fast allen Bereichen, insbesondere der Energiewirtschaft, der Industrie, dem Verkehrswesen, aber auch der Immobilienwirtschaft. In der Zukunft werden große Investitionen erforderlich sein, um das Wirtschaftsmodell CO₂-neutral und gleichzeitig wettbewerbsfähig zu gestalten. Vor allem der Wohnungsbestand, welcher Ende der 1990er Jahre und der Jahrtausendwende saniert wurde, ist in den kommenden Jahren erneut zu ertüchtigen, um eine Defossilisierung zu erreichen. Entsprechende Risiken bestehen in der weiteren Verfügbarkeit von Material und Personal und der notwendigen Modernisierungsumlage dieser Maßnahmen.

Die Gesellschaft verfügt während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Die verbindliche Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve wird eingehalten. Ab dem Jahr 2023 wurde darüber hinaus die Liquiditätssicherung intensiv mit Hilfe des Programms „agicap“ beobachtet. Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Aufgrund der konstant stabilen Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen.

Die derzeitig wieder gestiegene Zinssituation am Kapitalmarkt wird von der Gesellschaft im Rahmen von Anschlussfinanzierungen lediglich genutzt, ohne Forwards abzuschließen. Die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen

2024 wurde gegenüber den Wohnraumförderbestimmungen des Jahres 2023 erneut verbessert, indem unter anderem die Bewilligungsmieten oder Grunddarlehen erhöht wurden. Darüber hinaus ist erkennbar, dass diese Förderrichtlinie für die Erreichung der internen Klimaschutzziele bei der Sanierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in den Vordergrund rückt.

Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aktuell werden aufgrund der gravierend veränderten Zinssituation vornehmlich zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindungsfristen aufgenommen. Zinsänderungsrisiken sind weiterhin zu beobachten; deshalb geht die KHW davon aus, dass die Zinsen für Fremdkapital im Jahr 2024 auf einem identisch hohen Niveau verbleiben, jedoch aufgrund der zu beobachteten Volatilität und Maßnahmen der EZB wieder sinken könnten.

Aufgrund der hohen und intensiven (Neu-)Bautätigkeiten in allen Bereichen, in welcher in den letzten Monaten jedoch ein deutlicher Rückgang im Neubau zu erkennen war, könnten sich aufgrund der verringerten Nachfrage die Allzeithochs bei den Baukosten reduzieren. Zudem ist es im Bereich Bau, Handwerk und Planung derzeit schwierig, passende Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolgedessen sind Bauzeitenverzögerungen möglich, die wiederum in eine Verschlechterung der Renditeerwartung münden könnten. Daher werden die Ausschreibungen an ein sehr großes Handwerkerpool verteilt, um einen möglichst ausgewogenen Preisspiegel zu erhalten,

damit die Baukosten und der abgestimmte Bauzeitenplan eingehalten werden.

1.6 Chancen der künftigen Entwicklung

1.6.1 Marktlage

Die KHW ist nach wie vor in sechs von sieben Kommunen/ Gemeinden das einzige mehrheitlich in öffentlicher Hand befindliche Wohnungsbauunternehmen im Kreis Gütersloh. Der Mietwohnungsmarkt an diesen Standorten ist geprägt durch größtenteils private Vermieter. Lediglich in der Kreisstadt Gütersloh sind eine Wohnungsbaugenossenschaft und eine kommunale Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsgesellschaft als größerer professioneller Wohnraumvermieter präsent.

Die KHW als Wohnungsunternehmen, welches sich zu einer gemeinnützigen Unternehmenskultur bekennt, ist im Kreis Gütersloh mit insgesamt ca. 365.000 Einwohnern unterrepräsentiert. In den Beständen der KHW leben mehr als 3.000 Menschen. Gerade dies ist aber auch eine Chance, durch eine weitere Expansion des Wohnungsbestandes und der Bürger des Kreises Gütersloh das sichere Wohnen und die „bezahlbare Geborgenheit“ in einem kommunalen Wohnungsbauunternehmen vermehrt anbieten zu können. Als wesentlicher Teil der lokalen Wohnungsmärkte ist die KHW sowohl Impulsgeber als auch Partner der Kommunen und setzt wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Strategien um. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die KHW dafür weitere wichtige Weichen stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren ausgerichtete

Neubaustrategie, unter Beibehaltung der konservativen Kapitalstruktur, weiteres Wertsteigerungspotential für die Zukunft.

Der regionale Schwerpunkt ist der Süden des Kreises Gütersloh. Durch den weiteren Neubau an den einzelnen Standorten können Synergieeffekte und Bewirtschaftungseffizienzen realisiert werden, die mit der bestehenden Personalstruktur abgedeckt werden können. Insgesamt finanziert und legt die Gesellschaft Gelder weiterhin konservativ an. Darlehen werden in der Regel auf den Investitionsobjekten mit Grundschulden besichert. Es werden keine variablen Zinsvereinbarungen getroffen. Im freifinanzierten Wohnungsbau sind Anpassungen an die Marktmiete durch Neuvermietung und wertsteigernde Investitionen wesentliche Treiber.

1.6.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit

Die KHW hat das Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten, um ihren Purpose der „bezahlbaren Geborgenheit“ gerecht zu werden. Wir leisten einen Beitrag zur Schaffung von modernen Lebensräumen für die Menschen. Im Rahmen der aktiven Modernisierungs- und Neubautätigkeit setzt sich die KHW für die Bezahlbarkeit, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ein. Im Mittelpunkt des Handels steht dabei stets der Mensch – die bezahlbare Geborgenheit, Verlässlichkeit und Verantwortungsbewusstsein sind zentrale Werte aller Mitarbeitenden. Aufgrund neuer Wohntrends, Demographie und Ansprüchen der Kunden bekennt sich die KHW

zum Neubau und will die Neubauoffensive fortsetzen.

Die KHW befindet sich mit einem anderen Marktteilnehmer in Verhandlungen zum Ankauf eines kleinen Immobilienportfolios mit 24 Wohneinheiten. Im Neubau, aber auch bei Modernisierungsprojekten setzt die KHW auf ein digitales Türschließsystem, welches bis Ende des Jahres 2026 auf den Gesamtbestand ausgeweitet wird. Ebenso werden weitere Smart-Home-Technologien eruiert und zukünftig erprobt, vor allem, um eine intelligente Heizungssteuerung an den Heizzentralen zu erreichen.

1.6.3 Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Fokus stehen weiterhin diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere die energetische Verbesserung sowie der Umbau zu barrierearmen Wohnraum. Ziel ist es, den Gebäudebestand der 50er und 60er Jahre an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen und diesen in den kommenden Jahren möglichst CO₂-frei zu bewirtschaften. Aufgrund unserer Strategie und Ziele stellen Leerstände keine maßgeblichen Risiken dar.

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzgesetzes soll bis 2045 die Treibhausgasneutralität erreicht werden. Wir haben im Rahmen unserer Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ im Jahr 2021 intensiv damit begonnen, unser Portfolio aus energetischer Betrachtung zu analysieren und zu bewerten. Das übergeordnete Ziel für die Zukunft ist die vollständige Defossilisierung des Gebäudebestandes, welche

nachhaltig, sozialverträglich und wirtschaftlich erfolgen soll. Im Jahr 2022 wurde der Beschluss zur Umsetzung der Klimastrategie gefasst, welche seitdem permanent optimiert wird. Im Jahr 2023 wurden die ersten größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestartet. Für das Jahr 2024 wird jedoch vorerst keine Fortsetzung erfolgen, da die KHW aufbauend auf die Klimastrategie eine eigene „KHW-Wärmeplanung“ forciert. Auf dieser Grundlage werden die Ergebnisse aus Klimastrategie und Wärmeplanung zusammengeführt und ein jahresgenauer Dekarbonisierungsfahrplan bis zum Jahr 2045 erarbeitet. Die notwendigen Aufwendungen für die Wärmeplanung sind in der Wirtschaftsplanung integriert und die Ergebnisse werden in der fortgeschriebenen Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Im März 2024 wurde die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) verabschiedet. Ein erster Entwurf der EU-Kommission aus Dezember 2021 sah vor, dass die energetisch schwächsten 15 % der Bestände eines Mitgliedsstaates bis 2030 saniert werden sollten. Dieser Ansatz wurde jedoch im Trilog-Verfahren verworfen. Stattdessen wird es nunmehr einen nationalen Energieeinsparpfad für den Wohngebäudebestand bis 2050 geben.

Am 3. März 2023 veröffentlichte das Bundesministerium für Arbeit und Soziales einen aktualisierten Entwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen. Der Entwurf sieht vor, dass für alle Gebäude, die vor dem 31. Oktober 1993 errichtet wurden, ein Asbest-Generalverdacht gilt. Dies betrifft einen Großteil des

KHW-Immobilienportfolios, was umfangreiche Untersuchungs- und Sanierungsarbeiten nach sich ziehen würde, einschließlich direkter und indirekter Kosten durch verlängerten Leerstand. Der Entwurf befindet sich noch im parlamentarischen Verfahren, wobei Verzögerungen durch weiteren Abstimmungsbedarf bestehen. Die ursprünglich für den 1. Januar 2024 geplante Umsetzung konnte nicht eingehalten werden und wird voraussichtlich erst später im Jahr 2024 erfolgen können.

1.6.4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 hat die KHW den Spatenstich für den Neubau des Projektes „PINE5.15 in Schloß Holte-Stukenbrock getätigt. Auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes am Föhrenweg („In den Tannen“) entwickelt die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ein neues Stadtquartier. Das Gebiet selbst erstreckt sich vom Waldfriedhof St. Ursula im Westen zur Autobahn im Osten und dem Föhrenweg im Süden. Auf einer ersten Teilfläche von ca. 1.940 m² konnte sich die KHW mit ihrem Konzept durchsetzen und den Zuschlag erhalten. Es werden insgesamt 5 Townhouses sowie ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohnungen und einem gemeinsamen Wohnhof errichtet. Die Parkplätze werden in einer Tiefgarage angelegt. Finanziert wird dieses Projekt aus einer Kombination mit Landesfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und der BEG-Förderung. Eine Fertigstellung ist für Herbst 2024 avisiert.

Im Rahmen einer öffentlichen Grundstücksausschreibung der Stadt Rietberg konnte sich die KHW mit ihrem Konzept für das Projekt „greEMS290.1 –

preisbewusst. innovativ. nachhaltig.“ durchsetzen. Auf einem ca. 1.293 m² großen Grundstück errichtet die KHW ein Achtparteienmehrfamilienwohnhaus, welches das Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau (QNG) erfüllt. Dieses Projekt soll aufzeigen, welche Ideen sich mit der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen realisieren lassen. Im Jahr 2023 konnte Baurecht für dieses Grundstück geschaffen werden, sodass nach Förderzusage ein Baustart im Jahr 2024 erfolgen soll.

1.6.5 Bebaute Grundstücke

Mit Kaufvertrag vom 29.08.2022 erwarb die KHW ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus in Verl-Sürenheide. Die Bestandsimmobilie beherbergt vier Wohneinheiten, einen Supermarkt und ein weiteres Ladenlokal, welches aktuell als Vereinsheim genutzt wird. Die Grundstücksgröße beträgt 1.920 m².

Im Rahmen des von der KHW vorangetriebenen Stadtteilentwicklungskonzeptes und ihrer Projektidee „Butterfly“ soll auch dieses Grundstück in den kommenden Jahren mit einem bestandsersetzenden Neubau bebaut werden.

1.7 Prognosebericht

Die KHW konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2023 gesetzt hatte, erreichen.

Die Bundesregierung erwartet für 2024 nur ein leichtes Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt soll real, also preisbereinigt, um 0,2 % steigen. Die Preissteigerung dürfte sich auf 2,8 % verringern. Zusammen mit einer erwarteten Steigerung

von 3,8 % bei den verfügbaren Einkommen ist daher wieder mit steigenden Reallöhnen zu rechnen.

Vorrangiges Ziel der KHW ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten und insbesondere zu verbessern. Das Wohnungsportfolio der KHW ist sehr diversifiziert und für alle Lebenslagen ihrer Mieter konzipiert; ob für Jung oder Alt, Singles oder Paare, Familien oder Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung. Diese Facettenvielfalt im Wohnungsangebot wird auch bei den künftigen Neubauvorhaben umgesetzt.

Inwieweit der Bestand erweitert werden kann, hängt vom Markt und dessen Angeboten ab. Wir gehen davon aus, dass unser Produkt Wohnen auch in den kommenden Jahren nachgefragt wird, da 58,6 % unseres Portfolios mit öffentlichen Mitteln gefördert ist und wir bestrebt sind, unsere Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbau im unteren Quartil der jeweiligen Mietspiegel anzuordnen. Damit decken wir als Wohnraumanbieter einen Bereich ab, der gemäß Gesellschaftsvertrag gefordert ist, aber zugleich auch eine sehr hohe Nachfrage erfährt. Für den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt wird das von der Bundesregierung gesetzte Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2024 auf rd. 214.000 Wohnungen belaufen.

Wir konzentrieren uns darauf, bezahlbaren Wohnraum im Kreis Gütersloh marktfähig zu erhalten und neu zu schaffen. Das Handeln der KHW wirkt sich auf

unsere Mieter, aber auch auf die Umwelt und unsere wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus. Wohnraum zu bewirtschaften ist eine langfristige Angelegenheit, die Mut, Zukunftsorientierung und Weitblick auf allen Ebenen erfordert. Nur so kann eine „bezahlbare Geborgenheit“ sichergestellt werden.

Mit unseren Digitalisierungsprojekten erreichen wir eine hohe Zufriedenheit bei unseren Mietern und Dienstleistern und können zugleich effizienter arbeiten. Deshalb werden wir auch eines der ersten Wohnungsunternehmen deutschlandweit, die bis Ende des Jahres 2026 den Haustür- und Wohnungstürbestand vollständig mit einer smarten Zugangstechnologie ausstattet. Ab dem Geschäftsjahr 2019 haben wir unseren CO₂-Fußabdruck, mit Tools der IW.2050 bzw. unseres Projektpartners eco2nomy, ermittelt. Es lässt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststellen, dass wir stetig unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dabei verlieren wir nie die Bezahlbarkeit des Wohnens, die Sozialverträglichkeit und unser wirtschaftlich verantwortungsvolles Handeln aus den Augen.

Im Jahr 2024 soll unser Projekt „PINE5.15“ mit 20 Wohneinheiten in Schloß Holte-Stukenbrock fertiggestellt werden. greEMS290.1 mit acht Wohneinheiten steht in den Startlöchern, um den Bau im Jahr 2024 zu starten. Darüber hinaus erwägen wir die Beurkundung für unsere Projektentwicklung „moulinVERT226“ in Langenberg. Ebenso soll der Erbbauvertragsvertrag für das Projekt „Simba“ abgeschlossen werden.

Die drei gestarteten Modernisierungsprojekte im Rahmen unserer Klimastrategie „2045 – Way to

Zero“ werden bis Spätsommer 2024 abgeschlossen, sodass wir dort zukünftig sanierte Wohngebäude nach dem KfW70-Standard vorweisen können. In Rietberg starten wir an der Gartenstraße ein Pilotprojekt in Rahmen der Modernisierungsoffensive des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die Wirtschaftlichkeit der weiter geplanten NeuBaumaßnahmen und der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden kann durch sich verändernde marktbedingte, gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden.

Die Geschäftsführung prüft regelmäßig Möglichkeiten für den Erwerb neuer Grundstücke. Zum aktuellen Zeitpunkt werden Kaufverhandlungen und Projektentwicklungen in Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Verl geführt.

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir uns im Jahr 2024 den Elektrounterverteilungen in den Treppenhäusern widmen. Weiterhin wird die Ausstattung von ca. 200 Wohneinheiten mit dem digitalen Türzugangssystem KiWi.Ki erfolgen, in deren Treppenhäusern gleichzeitig die Lichtinstallation auf LED umgestellt wird. Ein weiteres Budget steht für die Sanierung der Loggienentwässerung unseres Bestandsgebäudes in der Franz-von-Sales-Straße 26 in Gütersloh zur Verfügung.

Die weitere Modernisierung auf einen KfW-70-Standard unserer Bestandsobjekte „Am Bödingsfeld 4+6“, „Auf der Howe 21+23“ und „Waldenburger Straße 16, 18 & 20“ wird zum Abschluss gebracht. Der Projektstart für die 36 Wohneinheiten in der

Gartenstraße 37, 39 und 43-49 (ung.) ist für April 2024 terminiert. Bei dem Projekt haben wir uns auch mit der „seriellen Sanierung“ auseinandergesetzt, werden nunmehr jedoch im Rahmen einer konventionellen Sanierung einen „Netto-Null-Standard“ gem. Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 erreichen. Seit dem 1. Januar 2024 regelt das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindlich den Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungsanlagen.

Die KHW beobachtet jedoch auch die inflationäre Entwicklung von Baukosten und berücksichtigt diese bei ihren Planungen und weiteren Projekten, indem entsprechende Risikopuffer einkalkuliert werden. Für die KHW sind die Auswirkungen aus Preissteigerungen im Jahr 2024 insbesondere für die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entscheidend, da bei diesen Projekten die Ausschreibungen erst noch durchgeführt werden. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurden Risikopuffer berücksichtigt und die Budgets nach oben korrigiert.

Bei auch künftig leicht steigenden Netto-Kaltmieten, marginal ansteigenden Zinsen sowie Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rund 7,755 Mio. €, Zinsaufwendungen von 0,579 Mio. € und Aufwendungen für Instandhaltungsarbeiten mit rund 1,475 Mio. € (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen). Die wirtschaftliche Lage der KHW wird auch im kommenden Geschäftsjahr trotz der weiteren geopolitischen Spannungen gefestigt sein

und keinen Anlass zur Besorgnis darstellen. Durch die bereits beschriebenen Parameter werden wir das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von ca. 486.000 € planen.

Rheda-Wiedenbrück, 28.03.2024

gez. Lars Lippelt MRICS

-Geschäftsführer-



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2023 gehörten dem Aufsichtsrat, die im Anhang zum Jahresabschluss namentlich genannten Personen an.

Der Aufsichtsrat nahm während des Berichtsjahres, die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahr.

Er informierte sich durch regelmäßige schriftliche Vierteljahresberichte der Geschäftsführung, über die Entwicklung der Gesellschaft und befasste sich in drei Sitzungen am 15.03.2023, 20.06.2023 und am 07.11.2023 mit der Lage der Gesellschaft und allen wesentlichen Geschäftsvorfällen und traf erforderlichen Entscheidungen.

In diesen Sitzungen hat der Aufsichtsrat einstimmig insbesondere

- den Bericht des Prüfungsausschusses über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2022 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2022 einschließlich Lagebericht festzustellen,
- der mittelfristigen Ergebnisplanung zugestimmt,
- das Maßnahmen- und Finanzierungsprogramm genehmigt,
- der Stellenplanung zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte gemäß § 13 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages einen Prüfungsausschuss berufen, dem die Herren Adenauer, Klöpfer und Frau Mittag angehörten.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 30.05.2023 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022, dem Gewinnverwendungsbeschluss, der Vorlage des Geschäftsberichtes und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Die gesetzliche Prüfung der Gesellschaft erfolgte durch den VdW Rheinland Westfalen. Die Prüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss 2023 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung ist auch nach Maßgabe des § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgesetz (HGrG) und der hierzu vom Finanzminister des Landes Nordrhein-

Westfalen veröffentlichten Grundsätze über die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG durchgeführt worden.

Der Prüfungsausschuss hat das Prüfungsergebnis nach Anhörung mündlicher Erläuterungen des zuständigen Prüfungsleiters eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat darüber Bericht erstattet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den Jahresabschluss 2023 mit den dazu gegebenen Erläuterungen und den Geschäfts- und Lagebericht sowie gegen den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsführers keine Einwände. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Allen KHW-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat Dank und Anerkennung für die engagiert geleistete gute Arbeit aus.

Rheda-Wiedenbrück, 06.05.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Sven-Georg Adenauer

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA		31.12.2023 €	31.12.2022 €	PASSIVA		31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital		2.182.710,00	2.182.710,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		16,00	21.989,00				
II. Sachanlagen				II. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		73.996.204,09	62.703.549,09	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage		1.091.355,00	1.091.355,00
2. Grundstücke ohne Bauten		250.760,42	682.091,68	2. Bauerneuerungsrücklage		8.701.882,13	8.065.645,43
3. Technische Anlagen		174.261,00	13.849,00	3. Andere Gewinnrücklagen		12.185.000,00	11.785.000,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		64.879,27	87.079,57			21.978.237,13	20.942.000,43
5. Anlagen im Bau		2.154.191,75	4.575.758,60				
6. Bauvorbereitungskosten		161.981,34	291.053,20	III. Bilanzgewinn/-verlust			
		76.802.277,87	68.353.381,14	1. Gewinnvortrag		49.549,97	47.091,95
III. Finanzanlagen				2. Jahresüberschuss		706.697,90	996.480,12
1. Andere Finanzanlagen		14.375,00	14.375,00	3. Entnahme / Zuführung (-) Bauerneuerungsrücklage		-136.236,70	-94.022,10
		76.816.668,87	68.389.745,14			620.011,17	949.549,97
						24.780.958,30	24.074.260,40
B. UMLAUFVERMÖGEN				B. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		500.115,00	494.371,00
1. Unfertige Leistungen		2.322.098,52	2.203.038,68	2. Steuerrückstellungen		94.942,00	60.458,00
2. Andere Vorräte		25.211,94	27.588,82	3. Sonstige Rückstellungen		93.114,00	72.231,00
		2.347.310,46	2.230.627,50			688.171,00	627.060,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Forderung aus Vermietung		113.063,28	118.123,71	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.433.971,16	41.326.216,57
2. Sonstige Vermögensgegenstände		260.414,91	305.149,02	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		135.754,99	138.135,02
		373.478,19	423.272,73	3. Erhaltene Anzahlungen		2.829.070,18	2.612.010,56
III. Flüssige Mittel				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		215.247,81	127.540,81
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben		3.666.034,12	761.842,78	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		756.490,23	685.266,78
		6.386.822,77	3.415.743,01	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		194.473,19	199.749,38
				7. Sonstige Verbindlichkeiten		21.596,72	21.719,79
				davon aus Steuern: € 15.825,63 (Vorjahr: € 12.630,17)			
				davon i.R.d.soz.Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 6.542,43)			
						53.586.604,28	45.110.638,91
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		164.145,52	27.095,20	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.311.903,58	2.020.624,04
BILANZSUMME		83.367.637,16	71.832.583,35	BILANZSUMME		83.367.637,16	71.832.583,35

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.975.407,49	7.612.043,74
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	119.059,84	59.997,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		
a) aus der Neubautätigkeit	47.650,00	22.031,00
b) aus der Modernisierungstätigkeit	23.189,00	21.398,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	179.911,28	180.292,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.683.502,55	3.455.553,62
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	768.142,55	675.606,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 67.957,14 (Vorjahr: € 25.052,19)	181.276,53	168.515,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.881.376,24	1.671.519,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	560.766,55	529.510,14
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	556,16	382,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	247,45	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 8.453,00 (Vorjahr: € 11.415,00)	530.844,90	333.701,81
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.984,36	63.610,00
13. Ergebnis nach Steuern	708.127,54	998.128,74
14. Sonstige Steuern	1.429,64	1.648,62
15. Jahresüberschuss	706.697,90	996.480,12
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	49.549,97	47.091,95
17. Entnahme aus/ Zuführung zur (-) Bauerneuerungsrücklage	-136.236,70	-94.022,10
18. Bilanzgewinn	620.011,17	949.549,97

ANHANG
DER KHW KOMMUNALE HAUS UND
WOHNEN GMBH
RHEDA-WIEDENBRÜCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

A. Allgemeine Angaben

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH hat ihren Sitz in Rheda-Wiedenbrück. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Gütersloh unter HRB 5560 eingetragen.

2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff HGB), des GmbHG sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden im Zeitpunkt des Über-

gangs des wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Eigentums mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von 1 bis 3 Jahren abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der jeweiligen voraussichtlichen Nutzungsdauer. In die Herstellungskosten werden eigene Architektenleistungen auf Basis von Zeitrachweisen und tatsächlich entstandenen Kosten einbezogen. Zuschüsse mindern die AK/HK.

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden grundsätzlich unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Für Außenanlagen und Garagen wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren festgelegt.

Die Technischen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer zwischen 1 und 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden analog § 6 (2a) EStG in einem jahresbezogenen Pool zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Posten des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet.

Erkennbaren oder latenten Risiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen, die aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt werden.

Die Bauerneuerungsrücklage dient dem Ausgleich von Fehlbeträgen, die dadurch entstehen, dass die Instandhaltungskosten für ein Objekt nicht durch die zugeflossenen Instandhaltungspauschalen gedeckt werden. Die Zuführung im Berichtsjahr wurde auf der Grundlage der in der II. Berechnungsverordnung genannten Instandhaltungspauschalen abzüglich der tatsächlichen Instandhaltungsausgaben ermittelt.

Im Berichtsjahr waren die Ausgaben für Instandhaltung geringer als die mit der Miete vereinnahmten Instandhaltungskostenpauschalen, so dass eine Zuführung in Höhe von 136.236,70 € zur Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Diese beträgt zum 31.12.2023 insgesamt 8.701.882,13 €.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Rückstellung für Versorgungsverpflichtungen wurde nach dem HGB Anwartschaftsbarwertverfahren PUC unter Berücksichtigung einer 5 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78 % (Stichtag Januar 2023) bzw. 1,82 % (Stichtag Dezember 2023 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 3.371 €.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2023 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag und abzgl. eines Verlustvortrags höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre, besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

Die Betriebsrenten bzw. unverfallbaren Anwartschaften zur Betriebsrente sind über den PSVaG (Pensions-Sicherungs-Verein Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit) gegen Insolvenz geschützt.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen.

Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert.

Die als Mietsubvention erhaltenen Tilgungsnachlässe wurden passiviert. Die Auflösung erfolgt als Ertragszuschuss über den Zeitraum der Zweckbindung von 25 bis 30 Jahren.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen.

Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage dargestellt.

Beim Objekt Pulverdamm 35/35a und 37/37a in Rietberg wurde seit dem Jahr 2017 ein Wertgutachten in Auftrag gegeben, da aufgrund des Gebäudezustandes und des bestehenden Modernisierungsstaus ein bestandersetzender Neubau geplant ist.

Aufgrund des aktuellen Wertgutachtens erfolgte im Jahr 2023 eine außerplanmäßige Abschreibung von 1.339,00 €.

Das Quartiersentwicklung in Verl mit dem Neubau-projekt „Chamäleon“ an der Bahnhofstraße 42 und der Aufstockung und Modernisierung Österwieher Straße 29-33 und Bahnhofstraße 38 wurde im Juni 2023 fertiggestellt. Das Mehrfamilienwohnhaus in der Mergelstraße 2a in Rheda-Wiedenbrück,

Projekt „Rock227“, wurde zum 01.09.2023 bezugsfertig. Im Bau befindet sich noch das Projekt „PINE 5.15“ am Föhrenweg in Schloß Holte-Stukenbrock.

Die unter Bauvorbereitung ausgewiesenen Kosten betreffen das Projekt „grEMS290.1“ (Neubau „In den Emswiesen“ in Rietberg), „Pulverdamm“ in Rietberg und „Butterfly“ in Verl.

Im Jahr 2023 erhaltene Zuschüsse für Mieterstrommodelle im öffentlich-geförderten Wohnungsbau haben die Herstellungskosten gemindert. Erhaltende Zuschüsse für den Kauf von zwei E-Autos und der Errichtung von einer Ladestation haben die Anschaffungskosten gemindert.

Umlaufvermögen

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich überwiegend um noch nicht abgerechnete Versicherungsschäden und um Schadenersatzansprüche aus der Beseitigung von Baumängeln des im Jahr 2018 fertiggestellten Neubaus Lise-Meitner-Weg 13-15a in Langenberg. Unser Rechtsanwalt hat beim Verursacher unsere Ansprüche geltend gemacht. Im anhängigen Verfahren wurde nun ein Gutachter zur Prüfung der Thematik eingeschaltet.

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	113.063,28 (118.123,71)	0,00 (0,00)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	260.414,91 (305.149,02)	0,00 (0,00)
	373.478,19 (423.272,73)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2023	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Einstellung im Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2023
	€	€	€	€	€
1. Rücklage gem. Gesellschaftsvertrag	1.091.355,00 (1.091.355,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.091.355,00 (1.091.355,00)
2. Bauerneuerungs- rücklage	8.065.645,43 (7.471.623,33)	500.000,00 (500.000,00)	0,00 (0,00)	136.236,70 (94.022,10)	8.701.882,13 (8.065.645,43)
3. andere Gewinn- rücklagen	11.785.000,00 (11.385.000,00)	400.000,00 (400.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	12.185.000,00 (11.785.000,00)

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Zusammensetzung und Entwicklung				
	Stand am 01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand am 31.12.2023
	€	€	€	€	€
Verwaltungskosten	43.970,00	40.970,00	0,00	58.514,00	61.514,00
Prüfungskosten	20.000,00	20.000,00	0,00	22.000,00	22.000,00
Steuerliche Beratung	8.261,00	3.860,03	0,97	5.200,00	9.600,00
Insgesamt	72.231,00	64.830,03	0,97	85.714,00	93.114,00

Verbindlichkeiten

Laufzeit und Sicherung der Verbindlichkeiten:

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert durch Grundpfandrechte €	Art, Form, Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.433.971,16 (41.326.216,57)	7.294.738,31 (5.510.306,36)	7.123.021,12 (6.046.716,89)	35.016.211,73 (29.769.193,32)	49.433.971,16 (41.326.216,57)	Hypothek, Buchgrundschuld
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	135.754,99 (138.135,02)	2.391,96 (2.380,04)	9.688,01 (9.639,77)	123.675,02 (126.115,21)	135.754,99 (138.135,02)	Hypothek, Buchgrundschuld
3. erhaltene Anzahlungen	2.829.070,18 (2.612.010,56)	2.829.070,18 (2.612.010,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	215.247,81 (127.540,81)	215.247,81 (127.540,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	756.490,23 (685.266,78)	756.490,23 (685.266,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	194.473,19 (199.749,38)	5.512,02 (6.347,12)	18.345,99 (18.111,29)	170.615,18 (175.290,97)	194.468,38 (199.384,57)	Hypothek, Buchgrundschuld
7. sonstige Verbindlichkeiten	21.596,72 (21.719,79)	21.596,72 (21.719,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Insgesamt	53.586.604,28 (45.110.638,91)	11.125.047,23 (8.965.571,46)	7.151.055,12 (6.074.467,95)	35.310.501,93 (30.070.599,50)	49.764.194,53 (41.663.736,16)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind im Wesentlichen langfristig gewährte Annuitätendarlehen in Höhe von 193.402,21 € (Vorjahr 197.787,11 €). In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Gebührenbescheiden von 9.227,73 € (Vorjahr 9.131,72 €) enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					Entwicklung der Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2023	Zugänge Geschäfts- jahr	Ab- gänge	Umbu- chungen	End- bestand 31.12.2023	Anfangs- bestand der kumm. Afa 01.01.2023	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr	Ent- nahme für Ab- gänge	Umbu- ungen	Zu- schrei- bun- gen	Endbestand 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	189.135,03	4.284,00	0,00	0,00	193.419,03	167.146,03	26257,00	0,00	0,00	0,00	193.403,03	16,00	21.989,00
	189.135,03	4.284,00	0,00	0,00	193.419,03	167.146,03	26.257,00	0,00	0,00	0,00	193.403,03	16,00	21.989,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.964.949,18	8.574.900,11	69.900,00	4.575.758,60	109.045.707,89	33.261.400,09	1.788.977,47	873,76	0,00	0,00	35.049.503,80	73.996.204,09	62.703.549,09
2. Grundstücke ohne Bauten	682.091,68	0,00	0,00	-431.331,26	250.760,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.760,42	682.091,68
3. Technische Anlagen	14.000,00	167.269,81	0,00	0,00	181.269,81	151,00	6.857,81	0,00	0,00	0,00	7.008,81	174.261,00	13.849,00
4. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	289.267,66	50.666,33	13.800,00	0,00	326.133,99	202.188,09	59.283,96	217,33	0,00	0,00	261.254,72	64.879,27	87.079,57
5. Anlagen im Bau	4.575.758,60	1.536.387,20	0,00	-3.957.954,05	2.154.191,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.154.191,75	4.575.758,60
6. Bauvorbereitungs- kosten	291.053,20	57.431,43	30,00	-186.473,29	161.981,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.981,34	291.053,20
	101.817.120,32	10.386.654,88	83.730,00	0,00	112.120.045,2	33.463.739,18	1.855.119,24	1.091,09	0,00	0,00	35.317.767,33	76.802.277,87	68.353.381,14
III. Finanzanlagen													
1. andere Finanzanlagen	14.375,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	14.375,00
	14.375,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	14.375,00
Anlagevermögen insgesamt	102.020.630,35	10.390.938,88	83.730,00	0,00	112.327.839,23	33.630.885,21	1.881.376,24	1.091,09	0,00	0,00	35.511.170,36	76.816.668,87	68.389.745,14

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die auf den Miethausbesitz entfallende Grundsteuer wurde unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erfasst.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung über 1.339,00 €.

D. Sonstige Angaben

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen abgeschlossen wurden, sind diese ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen erfolgt.

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	6	2
technische Mitarbeiter	4	1
Hauswarte stundenweise	0	1
	10	4

Zudem waren 2 Auszubildende beschäftigt.

Gesamtbezüge

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 57.028,00 € gebildet.

Geschäftsführung	€
Lars Lippelt	128.238,99
Frühere Mitglieder	3.600,00

In den Bezügen der Geschäftsführung ist eine erfolgsabhängige Tantieme in Höhe von 15.000,00 € enthalten.

Aufsichtsratsmitglieder	€
Sven-Georg Adenauer	480,00
Bernd Klöpper	570,00
Marco Diethelm	120,00
Hubert Erichlandwehr	360,00
Michael Esken	240,00
Andreas Göke	240,00
Nina Herrling	0,00
Thomas Könnecker	120,00
Susanne Mittag	600,00
Stephan Johannes Pfeffer	480,00

Honorar des Abschlussprüfers

	Netto €
Abschlussprüfungsleistungen	17.387,00
Steuerberatungsleistungen	4.875,00
Sonstige Leistungen	1.260,00

Sonstige Verpflichtungen

Zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, erklären wir, dass Investitionen nach dem Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche Baumaßnahmen und andere Investitionen) in Höhe von 6.485 T€ durch vorhandene Liquiditätsreserven und durch noch nicht valutierte langfristige Darlehen gedeckt werden.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

Organe

Geschäftsführer:

Lars Lippelt MRICS,
Unterbrechung aufgrund von Elternzeit im Zeitraum vom 02.08.2023 bis 01.10.2023

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sven-Georg Adenauer,
Landrat des Kreises Gütersloh
Vorsitzender

Bernd Klöpfer,
LEG Management GmbH, Münster
stellvertretender Vorsitzender

Marco Diethelm,
Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr,
Bürgermeister der Stadt
Schloß Holte-Stukenbrock

Michael Esken,
damaliger Bürgermeister der Stadt Verl

Andreas Göke,
Beigeordneter der Stadt Rietberg

Nina Herrling, bis 04.05.2023
Technische Beigeordnete der Stadt Gütersloh

Thomas Könnecker, seit 05.05.2023
Kämmerer und Beigeordneter der Stadt Gütersloh

Susanne Mittag,
Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Stephan Johannes Pfeffer,
Technischer Beigeordneter der Stadt
Rheda-Wiedenbrück

Gewinnverwendungsvorschlag

Um liquide Mittel für die geplanten Neubauinvestitionen zu sichern, schlägt die Geschäftsführung vor, keine Dividende auf das Stammkapital auszuschütten und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 620.011,17 € wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	500.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	100.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	20.011,17
	620.011,17

Rheda-Wiedenbrück, 28.03.2024

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

gez. Lars Lippelt MRICS

KENNZAHLENDDEFINITION

Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{langfristige Darlehen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Verwaltungskosten pro WE	$\frac{\text{Sächliche Verwaltungskosten}}{\text{Anzahl der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten}}$
Instandhaltungskosten pro m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen}}$
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{Modernisierungskosten}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen}}$
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragssteuer} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragssteuern}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Nutzerwechsel WE im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl der WE}}$
Vermietungsquote	$\frac{\text{Nettomietsoll WE p.a.}}{\text{Mietsoll WE p.a.}}$
Vermietungsquote am Bilanzstichtag	$\frac{\text{Vermietete WE am Bilanzstichtag}}{\text{Anzahl der WE}}$
Durchschnittsmiete Wohnungen	$\frac{\text{Sollmiete Wohnungen p.a.}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen} \times 12}$
Durchschnittsmiete Gesamt	$\frac{\text{Sollmiete (Wohnung, Stellplätze/Garagen)}}{\text{Gesamtnutzfläche} \times 12}$

IMPRESSUM



Herausgeber

KHW
Kommunale Haus und Wohnen GmbH
Am Neuen Werk 4
33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon: 05242 92590-0
Telefax: 05242 9259-25
Web: www.khw-wohnen.de

Text und Konzept

Lars Lippelt MRICS, Geschäftsführung

Gestaltung

Angelique Murar, Empfang | Marketing

Fotografien

KHW-Archiv
Anlässe und Objekte: Besim Mazhiqi
Landrat: Fräulein Blomberg

KIHW[®]

KOMMUNAL. HEIMATLICH. WESTFÄLISCH.

