



Geschäftsbericht 2024



INHALT

SEITE

Editorial	2
Unternehmensdaten	3
Das Geschäftsjahr in Bildern	6
Lagebericht	36
Bericht des Aufsichtsrates	54
Jahresabschluss 01.01.2024 bis 31.12.2024	55
Anhang	57
Kennzahlendefinition	65
Impressum	66

EDITORIAL



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

bei der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH haben wir eine klare Haltung, die unser Handeln und Engagement seit über 70 Jahren leitet.

Im Jahr 2024 haben wir uns erneut auf unseren Purpose „bezahlbare Geborgenheit“ besonnen. Dieser Purpose bedeutet für uns, dass wir unser Kerngeschäft beherrschen und proaktiv die Herausforderungen und sich verändernden Bedürfnisse unserer Mietenden annehmen. Unser Fokus liegt auf der Bereitstellung von modernem, zeitgemäßem Wohnraum zu angemessenen Mietkonditionen.

Wir treten als KHW nunmehr seit dem Jahr 2019 auf das Gaspedal und wachsen weiter. Dies ist bei der aktuellen Wirtschaftslage und den Ereignissen in der Welt in den vergangenen Jahren keineswegs

selbstverständlich. Wir fokussieren uns stark auf unser Kerngeschäft und haben uns frühzeitig mit unserer Digitalisierungsstrategie „Bolt“ und der Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ den wichtigsten Fragen der Zukunft gestellt und erste Antworten abgeleitet. Unser KHW-Team ist permanent dabei, diese Strategien zu überdenken und fortzuschreiben. Ein Indiz für unsere Zukunftsfähigkeit ist der Gewinn des Preises „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ in der Kategorie „Energie & Dekarbonisierung“. Mit unserem Sektorenkopplungsprojekt zeigen wir eindrucksvoll, wie unsere beiden Strategien gemeinsam funktionieren!

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, haben wir vor etwa drei Jahren eine umfassende Klimastrategie entwickelt. Unsere Sanierungsquote liegt weit über dem Bundesdurchschnitt. Allein im vergangenen Jahr haben wir bei weiteren 36 Wohnungen die energetische Modernisierung zu einem Gebäude mit „Netto-Null-Standard“ begonnen. Ebenso wurde sich mit einer eigenen KHW-Wärmeplanung auseinandergesetzt. Des Weiteren installierten wir über 340 kWp PV-Leistung auf unseren Dächern. Dies zeigt: Wir können sanieren und den Klimaschutz voranbringen! Wir bauen Photovoltaik auf unseren Dächern aus und Wärmepumpen ein. Daher halten wir weiterhin an unserem Ziel fest, bis 2045 einen klimaneutralen Bestand zu bewirtschaften. Eine herausfordernde Aufgabe insbesondere unter finanziellen, operativen und energetischen Aspekten.

Neben der Modernisierung waren wir ebenso mit unseren Neubauprojekten aktiv. Besonders hervorzuheben ist die Fertigstellung des Projektes „PINE5.15“ in Schloß Holte-Stukenbrock mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage. Als Team können wir mit dem Erreichten sehr zufrieden sein. Wir bespielen viele Themenfelder, ohne unseren Fokus auf die Vermietung und Bewirtschaftung zu vernachlässigen. Unsere Wohnungen sind und bleiben faktisch vollvermietet.

Ausblick und Dank

Für das Jahr 2025 erwarten wir ein leichtes Wirtschaftswachstum und eine weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Wir planen unsere Neubau- und Modernisierungsprojekte fortzusetzen und unseren Wohnungsbestand weiter auszubauen. Dabei setzen wir auf nachhaltige und energieeffiziente Lösungen.

Unser Dank gilt unseren Mitarbeitenden, Partnern und Mietenden, die uns in diesem herausfordernden Jahr unterstützt haben. Gemeinsam werden wir auch in Zukunft daran arbeiten, die bezahlbare Geborgenheit zu bieten und unseren Purpose zu erfüllen. In diesem Sinne freuen wir uns gemeinsam mit dem Team der KHW unser Unternehmen weiterzuentwickeln.

Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2025

Ihr Lars Lippelt MRICS

*Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

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 Adenauer ¹

Landrat des Kreises Gütersloh

Vorsitzender

Bernd Klöpper ¹

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

Robin Rieksneuwöhner, ab 26.02.2024

Bürgermeister der Stadt Verl

Andreas Göke, bis 31.10.2024

Beigeordneter der Stadt Rietberg

Florian Kapp, ab 01.11.2024

Beigeordneter der Stadt Rietberg

Thomas Könnecker, bis 22.11.2024

Kämmerer und Beigeordneter der Stadt Gütersloh

Stephan Johannes Pfeffer ², bis 31.10.2024

Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

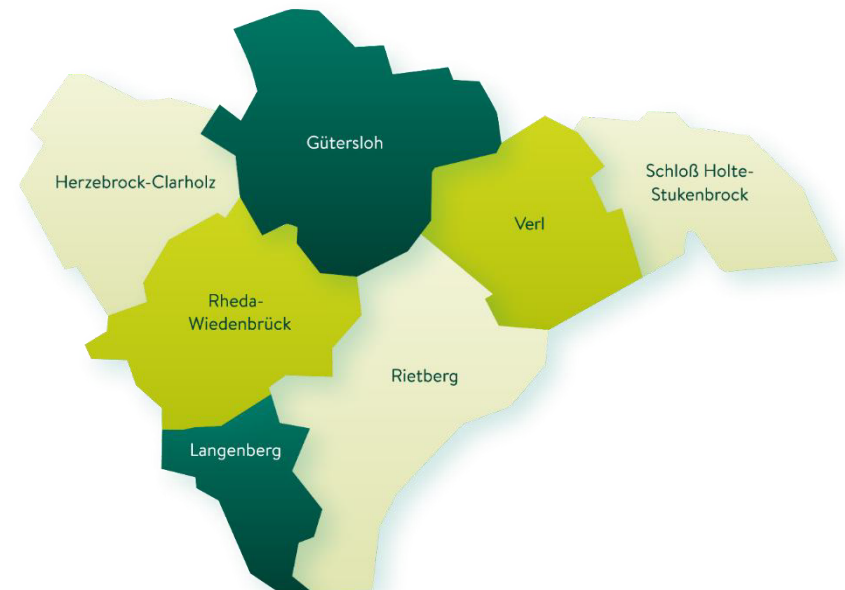
¹ zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.160	1.209	1.238	1.290	1.334
öffentlich geförderte Wohnungen	720	726	712	756	570
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	440	483	526	534	764
Vermietete Garagen und Tiefgaragenstellplätze	203	254	302	386	423
Wohnungen im Bau	65	71	52	20	8
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m²	77.182	80.614	83.292	86.654	89.570
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m²	66,54	66,68	67,28	67,17	67,14

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	Anteil in %
Wohnungen aus den Baujahren		
1953 - 1959	189	14,2
1960 - 1969	399	29,9
1970 - 1979	370	27,7
1980 - 1989	71	5,3
1990 - 1999	85	6,4
2000 - 2009	2	0,1
2010 - 2019	34	2,5
ab 2020	184	13,8
Insgesamt	1.334	100,0

Verteilung des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	im Bau
Gütersloh	211	
Herzebrock-Clarholz	45	
Langenberg	42	
Rheda-Wiedenbrück	511	
Rietberg	134	8
Schloß Holte-Stukenbrock	222	
Verl	169	
Insgesamt	1.334	8

NEUBAUPROJEKTE



Schloß Holte-Stukenbrock

„PINE5.15“

Februar 2024 - In Schloß Holte-Stukenbrock wurde das Richtfest für das moderne, öffentlich geförderte Wohnbauprojekt PINE5.15 gefeiert. Auf dem rund 2.000 m² großen Grundstück entstand bis Herbst 2024 ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen sowie fünf Townhouses. Die Wohnungen variieren in der Größe zwischen 46 und 112 m², während die Townhouses jeweils eine Fläche von knapp 111 m² bieten.

Ein zentrales Merkmal des Neubaus ist die Tiefgarage und der charmante Innenhof mit Spielmöglichkeiten. Ein Aufzug im Mehrfamilienhaus ermöglicht den Bewohnern nicht nur einen komfortablen Zugang zu ihren Wohnungen, sondern auch eine barrierearme Nutzung. Besonders innovativ ist der direkte Zugang der Townhouses zur Tiefgarage, wodurch ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes Wohnkonzept realisiert wurde.

PINE 5.15 erfüllt die strengen Vorgaben eines Effizienzhauses 40EE (erneuerbare-Energien-Klasse) und erreicht über das Jahr hinweg einen „Netto-Null-Standard“. Dank der öffentlichen Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen und der KfW liegt die anfängliche Bewilligungsmiete bei 6,20 €/m², wodurch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde. Das nachhaltige Bauvorhaben trägt somit nicht nur zur positiven Stadtentwicklung bei, sondern bietet auch modernen, umweltbewussten Wohnraum für die Zukunft.

[Video vom Richtfest auf Youtube ansehen](#) 

[Zur Projektwebsite](#) 



Richtfest am Föhrenweg: (v.l.n.r.) Tanja Minardo - Landschaftsarchitektin, Kai Beckmann - Beckmann Architekten, Sven-Georg Adenauer - Landrat Kreis Gütersloh, Tobias Marchand - Ingenieurbüro ConTec, André Tönsmann - Beckmann Architekten, Zimmermann Dominik Staats - Hochbau Detert, Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer, Norma Bopp-Strecker - Hochbau Detert und Hubert Erichlandwehr - Bürgermeister Stadt Schloß Holte-Stukenbrock



(v.l.n.r.) Kai Beckmann - Beckmann Architekten, Tobias Marchand - Ingenieurbüro ConTec, Tanja Minardo - Landschaftsarchitektin, André Tönsmann - Beckmann Architekten, Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer



PINES.15 von oben

ERSTE MIETER BEZIEHEN PINE5.15

November 2024 – Das Neubauprojekt „PINE5.15“ in Schloß Holte-Stukenbrock begrüßte ab November seine ersten Mieter. Die Wohneinheiten im Mehrfamilienwohnhaus, die vorrangig für Singles und Paare konzipiert sind, bieten eine moderne, barrierearme Ausstattung. Mit geräumigen Terrassen, Balkonen und Dachterrassen, barrierearmen Zugängen und einem Aufzug erfüllt „PINE5.15“ höchste Ansprüche an Komfort und Barrierefreiheit. Eine Tiefgarage mit Stellplätzen für Pkw und Fahrräder sorgt für bequeme Mobilität und bietet Anschlussmöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und -fahrräder. Hochwertiger Vinylfußboden, Fußbodenheizung und elektrische Rollläden gehören ebenso zur Ausstattung wie schlüssellose Türzugänge, die ein Plus an Sicherheit bieten.





Visualisierung greEMS290.1

Rietberg

„greEMS290.1“

Juli 2024

Wir, die KHW läuteten mit dem Spatenstich offiziell den Bau des Neubauprojekts greEMS 290.1 in Rietberg ein. Dieses innovative Wohnbauprojekt wird mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und der KfW gefördert. Im August begann offiziell der Bau mit einer Bauzeit von ca. 15 Monaten.

Das Projekt erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 1.293 m² und umfasst insgesamt acht moderne und umweltfreundliche Wohneinheiten, davon zwei rollstuhlgerechte Wohnungen. Die Wohnungen variieren in der Größe von ca. 53 m² bis 111 m² und bieten 2 bis 5 Zimmer mit einer Kaltmiete von 6,70 € pro m².

Innovative Ideen, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Fokus

greEMS290.1 wird nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert (NaWoh-Zertifizierung) und erfüllt den KfW40 Effizienzhausstandard. Dies garantiert eine hohe Energieeffizienz, den Einsatz ökologischer Baustoffe und einer nachhaltigen Bauweise. Die Wohnungen sind barrierearm gestaltet und verfügen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.

Wir setzen innovative Lösungen ein, um unsere Photovoltaikanlage mit der Wärmepumpe zu koppeln und so Strom und Wärme effizient miteinander zu verknüpfen. Darüber hinaus wird ein elektronisches Türzugangssystem verbaut und weitere Elemente zum „Smart Home“ sollen in diesem Gebäude einkehren.

Das Neubauprojekt greEMS 290.1 in Rietberg ist Teil der städtischen Entwicklungsstrategie zur Schaffung von modernem und nachhaltigem Wohnraum. Mit einem Fokus auf Energieeffizienz und Barrierefreiheit sollen die Wohnungen ein zukunftssicheres Zuhause für Familien, Paare und Singles bieten.



Spatenstich mit (v.l.n.r.) Andre Tönsmann - Beckmann Architekten, Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer, Frank Schnatmann - Schnatmann Ingenieure, Sven-Georg Adenauer - Landrat Kreis Gütersloh, Andreas Sunder - Bürgermeister Stadt Rietberg, Markus Lakämper - Lakämper Bau, Johann Wolff - Schnatmann Ingenieure, Markus Hense - Ingenieurbüro Hense



Video vom Spatenstich auf Youtube ansehen 



MODERNISIERUNGSPROJEKTE





Visualisierung

Rietberg „Gartenstraße“

Mit der Modernisierung in der Gartenstraße 37, 39 und 43-49 (ung.) in Rietberg-Neuenkirchen werden sechs öffentlich geförderte dreigeschossige Häuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten umfassend modernisiert. Die in den 1970er Jahren errichteten Mehrfamilienhäuser sollen zukünftig die Gebäude den KfW Effizienzhausstandard 55EE (erneuerbare-Energien-Klasse) erfüllen.

Diese ambitionierte Modernisierung wird mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalens gefördert und umfasst eine energetische Sanierung der Fassade, des Flachdachs als auch eine Zentralisierung der bisher bestehenden zwei Heizungsanlagen. Der Straßennamen diente uns als Inspiration für das Fassadenkonzept.

Zwölf Quadratmeter große Vorstellbalkone mit modernen Milchglasbrüstungen werden angebaut. Die Fenster in den Wohnungen ausgetauscht, die Kellerdecken gedämmt, die Hauseingänge erneuert und die Haus- und Wohnungseingangstüren mit einem schlüssellosen Türzugangssystem ausgestattet. Die Treppenhäuser werden generalüberholt und die Beleuchtung auf stromsparende LED-Technik umgestellt, die im Vergleich zu herkömmlichen Leuchten bis zu 80 % Strom sparen können.

Im Rahmen der Modernisierung wird die Attika erhöht, damit auf den Dächern vollflächig eine Photovoltaikanlage mit rd. 120 kWp installiert werden kann. „Die Leistung und der daraus resultierende Stromertrag ermöglicht den „Netto-Null-Standard“, wodurch wir ein CO₂-neutrales Wohnen gewährleisten“, erklärt Lars Lippelt. Der erzeugte Ökostrom soll so weit wie möglich im Gebäude selbst genutzt werden, indem die Mieter an einem Mieterstrommodell teilnehmen können.



Vor der Modernisierung

Rheda-Wiedenbrück

„Am Bödingsfeld 4 + 6“

„Auf der Howe 21 + 23“

„Waldenburger Straße 16, 18, 20“



Am Bödingsfeld 4 + 6



Auf der Howe 21 + 23



Waldenburger Straße 16, 18, 20

Die energetische Sanierung unserer sechs Mehrfamilienhäuser Am Bödingsfeld 4 + 6, Auf der Howe 21 + 23 und Waldenburger Straße 16, 18, 20 mit insgesamt 40 Wohneinheiten war ein wichtiger Schritt, um die Energieeffizienz zu verbessern und den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren. Alle Objekte wurden auf einen KfW-Effizienzhaus 70 Standard energetisch modernisiert.

Die Installationen 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.

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

- ✓ Neue Fenster für bessere Wärmedämmung und Lärmschutz
- ✓ Effiziente Lüftungsanlagen, für erstklassige Luftqualität und Energieeinsparungen
- ✓ Frisch sanierte Fassaden inkl. neuem Anstrich für ein modernes Erscheinungsbild
- ✓ Wärmedämmverbundsystem (WDVS) für nachhaltige Energieeffizienz
- ✓ Monovalente Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- ✓ Erreichen des KfW-70-Standards
- ✓ CO₂-Emissionen: Netto Null





Ein großer Dank gilt allen Partnern und der KfW für die Unterstützung. Wir freuen uns auf eine energieeffiziente und nachhaltige Zukunft in Rheda-Wiedenbrück!



KHW-KLIMASTRATEGIE „2045 - WAY TO ZERO“



MIETERSTROMMODELL BEI DER KHW - lokal erzeugt, gemeinsam genutzt



PINE5.15 in Schloß Holte-Stukenbrock



Chamäleon in Verl

Die KHW verfolgt das Ziel, ihre Wohnquartiere nicht nur klimafreundlich, sondern auch wirtschaftlich und sozial nachhaltig zu gestalten. Ein zentraler Baustein dabei ist das Mieterstrommodell: Dabei wird Strom direkt auf den Dächern der Wohngebäude durch Photovoltaikanlagen erzeugt und den Mieter*innen vor Ort zur Verfügung gestellt – ohne Umweg über das öffentliche Netz.

Dieses Modell bietet gleich mehrere Vorteile: Die Bewohner*innen profitieren von einem vergünstigten Stromtarif, der mindestens 10 % unter dem lokalen Grundversorgertarif liegt. Gleichzeitig wird die Abhängigkeit vom Strommarkt reduziert und ein aktiver Beitrag zur Energiewende geleistet.

Die KHW setzt bei der Umsetzung auf digitale Lösungen zur Verbrauchserfassung, Abrechnung und Anlagensteuerung. So wird sichergestellt, dass die Energie effizient genutzt und transparent abgerechnet wird. Ergänzt wird das Modell durch intelligente Kopplungen mit Wärmepumpen und Speichersystemen, um die Eigenverbrauchsquote weiter zu erhöhen.

Mit dem Mieterstrommodell schafft die KHW in Kooperation mit Einhundert Energie GmbH einen ökologischen Mehrwert und stärkt auch die soziale Teilhabe an der Energiewende – direkt im Quartier.

Im Rahmen des Mieterstrommodells können bereits in ca. 17 % des KHW-Gesamtbestandes Mieter von diesem Modell profitieren. Hiervon nutzt auch bereits knapp die Hälfte der Mieter dieses Modell.

„DIGITALPIONIERE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT“

Im Rahmen der REAL PropTech Conference wurden am 5. September bereits zum dritten Mal die „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ in Frankfurt am Main gekürt. Der Award zeichnet innovative Projekte aus, die den Weg in eine digitale Zukunft der Wohnungswirtschaft ebnen. In der Kategorie „Energie & Dekarbonisierung“ wurde die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH gemeinsam mit ihren Partnern Green Fusion GmbH und EINHUNDERT Energie GmbH für das Gemeinschaftsprojekt „Vom Dach in den Keller – Sektorkopplung: Effizient integrierte Energiesysteme zur wirtschaftlichen Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet, welches bei dem zukunftsweisenden Neubauprojekt „Rock227“ am Standort Rheda-Wiedenbrück erprobt wurde.

In Anbetracht der Klimakrise und der dringenden Notwendigkeit, Treibhausgasemissionen zu reduzieren, zielte das Pilotprojekt „Rock 227“ in Rheda-Wiedenbrück im Kreis Gütersloh darauf ab, das Immobilienportfolio der KHW durch innovative Technologien vollständig zu defossilisieren. Dabei wurden, ganz im Sinne der KHW, die ökologischen, sozialverträglichen und wirtschaftlichen Aspekte gleichermaßen berücksichtigt, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung für Mieter sicherzustellen.

Das im Jahr 2023 fertiggestellte Mehrfamilienhaus, bestehend aus acht Wohneinheiten, beeindruckte die Jury durch seine nachhaltige Energielösung. Gemeinsam mit den Partnern hat die KHW ein effizientes Energiesystem entwickelt, das erhebliche CO₂-Einsparungen ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist das Pilotprojekt „Power2Heat“, welches bereits signifikante Reduktionen erzielt hat und künftig durch den Ausbau auf weitere Gebäude eine jährliche CO₂-Einsparung von fast 250 Tonnen anstrebt.

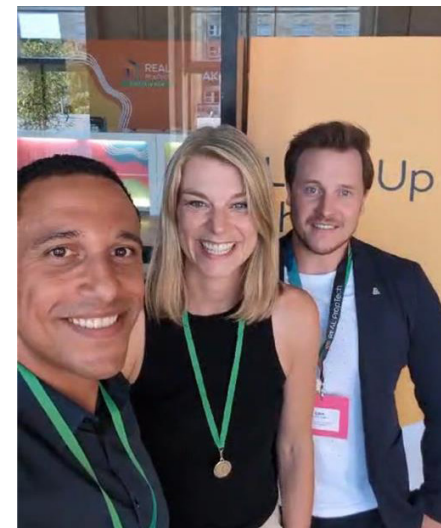
Das integrierte Energiemanagementsystem von Green Fusion vernetzt alle Heizungskomponenten des Gebäudes mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach. Es optimiert das Gesamtsystem holistisch und steuert die einzelnen Komponenten automatisiert – ohne Komforteinbußen für die Bewohner.

Angesichts der Klimakrise ist die Förderung nachhaltiger Energielösungen und der Übergang zu einer post-fossilen Ära von zentraler Bedeutung. Die Integration von Solarstrom in Heizsysteme, wie sie in „Rock227“ realisiert wurde, ist ein wegweisender Schritt für die Dekarbonisierung des Gebäudesektors und das Erreichen der Klimaziele bis 2045. Mit diesem Award wird die Innovationskraft der KHW in Kooperation mit EINHUNDERT und Green Fusion gewürdigt – ein Vorbild für die Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in eine nachhaltige und digitale Zukunft.

Aufgrund der erfolgreichen Pilotphase mit Green Fusion wurde ein Rahmenvertrag geschlossen um den Gesamtbestand der KHW mit deren Technologie in den nächsten Jahren auszustatten.



v.l.n.r. Dr. Christian Westphal – Schirmherr Crem Solutions GmbH & Co. KG, Lars Lippelt MRICS – Geschäftsführer KHW GmbH, Nina Germanus Co-Founderin und Head of Data Science – Green Fusion GmbH, Dr. Ernesto Garnier – Geschäftsführer EINHUNDERT Energie GmbH



Einmal die glücklichen Sieger





Die Mitarbeiter des WDR interviewen Paul Hock (rechts) zum Thema „Sektorenkopplung“



Auch Lars Lippelt beantwortet spannende Fragen



ROCK227 - Mergelstraße 2a in Rheda-Wiedenbrück

WDR ZU GAST IN RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bei unserem Neubauprojekt Rock227 in Rheda-Wiedenbrück bekamen wir besonderen Besuch vom WDR. Paul Hock, Gründungsmitglied der Green Fusion GmbH und KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt erklärten dem WDR die Vorteile eines digitalen Heizungskellers sowie die der Sektorenkopplung, um Synergien zu schaffen und die Effizienz zu steigern.

Das Kamerateam des TV-Senders hat den Besuch mit großem Engagement begleitet und uns dabei gekonnt in Szene gesetzt – herzlichen Dank für die tolle Zusammenarbeit! Solche Begegnungen machen deutlich: Unser Projekt wächst nicht nur in Stein und Beton, sondern auch durch starke Partnerschaften und spannende Perspektiven.

Hier geht's zum WDR-Beitrag [▶](#)



Dr. Martin Handschuh und Luis Dario Stephan von der eco₂nomy mit Lars Lippelt



Anlie Ritter und Robert Fritz von der eco₂nomy

KHW-UNTERNEHMENSWÄRMEPLANUNG

Gemeinsam mit eco₂nomy, iw b und Dr. Klein erarbeiten wir ausgehend von unserer Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ und den Ergebnissen der Tools von der Initiative Wohnen.2050 e.V. die „KHW-Unternehmenswärmeplanung“.

„Wir forcieren ein Umsteuern von Energieeffizienz hin zu den CO₂-Emissionen im Quartier. Der Fokus auf die starren Effizienzklassen der Gebäude fällt weitestgehend weg. Wir legen primär unseren Blick darauf, möglichst kurzfristig unseren CO₂-Ausstoß zu reduzieren, indem wir die CO₂-Vermeidungskosten in den Vordergrund stellen - insbesondere durch die Unsicherheit des stetig steigenden CO₂-Preises und den entsprechenden Aufwand bei unserer KHW. Und Warum? Jeder Tag des Nichtauseinandersetzens mit der Klimastrategie muss nachgeholt werden und die Herausforderungen werden von Tag zu Tag größer“, so unser Geschäftsführer Lars Lippelt.

Im Gespräch mit eco₂nomy:

Wärmeplanung, Technologieeinsatz und digitale Dekarbonisierung bei der KHW

Seit 2021 begleitet eco₂nomy die KHW bei der strategischen Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestands. Ein zentraler Meilenstein war die Entwicklung einer ersten Klimastrategie „2045 - Way to Zero“, die um eine unternehmensinterne Wärmeplanung im Jahr 2024 ergänzt wurde. Diese Wärmeplanung adressiert nicht nur klassische Effizienz- und Sanierungsmaßnahmen, sondern integriert auch gezielt digitale Lösungen und erneuerbare Technologien. Wir als KHW stehen kurz vor der Beschlussfassung unserer fortgeschriebenen Klimastrategie „2045 - Way to Zero 2.0“.

Im Interview erläutert Dr. Martin Handschuh, Geschäftsführer und Gründer von eco₂nomy, die methodische Herangehensweise und die Rolle der KHW als Innovationstreiber.

Hallo Martin, die KHW hat 2024 unter anderem mit Euch damit begonnen eine eigene Unternehmenswärmeplanung zu erarbeiten. Warum ist das aus Deiner Sicht ein zukunftsweisender Schritt?

Die kommunale Wärmeplanung ist derzeit vielerorts noch in einem frühen Stadium. Die KHW hat das frühzeitig erkannt und mit ihrer eigenen Unternehmenswärmeplanung proaktiv gehandelt, um auch die seit der ersten Klimastrategie erzielten Handlungen kritisch zu hinterfragen und an die sich geänderten Gegebenheiten anzupassen. Damit schafft die KHW klare Entscheidungsgrundlagen, technologische Prioritäten und einen realistischen Maßnahmenfahrplan – unabhängig von externen Unsicherheiten. Diese Planungsautonomie ist derzeit in der Wohnungswirtschaft absolut vorbildlich.

Welcher technische Fokus liegt dieser Planung zugrunde?

Die KHW setzt konsequent auf zukunftsfähige Systeme, insbesondere die Luft-Wasser-Wärmepumpe als skalierbare Lösung im Bestand. Ergänzt wird dies durch einen geplanten **PV-Booster** – also die systematische Integration von Photovoltaik zur Eigenstromversorgung, vorrangig für Wärmepumpen und Mieterstrom. Diese Kombination ist ökologisch wirksam und wirtschaftlich darstellbar – insbesondere in Verbindung mit Effizienzmaßnahmen.

Welche Herausforderungen siehst du aktuell noch bei der Umsetzung?

Wie überall stehen Budgetgrenzen und die Förderkulisse im Spannungsfeld. Aber durch die konsequente Planung, die intelligente Auswahl der Maßnahmen und die Nutzung digitaler Hebel ist die KHW hier sehr gut aufgestellt. Wichtig ist: Es wird nicht auf die perfekte Rahmenbedingung gewartet – es wird aktiv gestaltet. Das unterscheidet die KHW deutlich von vielen anderen.



Wie wird die Energieeffizienz konkret mitgedacht?

Die KHW verfolgt bewusst einen **minimalinvasiven Effizienzansatz**, der kleinere, wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen priorisiert – wie Heizungsoptimierung, der Dämmung einzelner Bauteile oder den Austausch von Fenstern. Vollmodernisierungen und ein weiteres „Zudämmen“ der Gebäude wird nicht forciert. Diese Maßnahmen schaffen die notwendigen Voraussetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien, ohne die Mieter finanziell zu überfordern. Die Kombination aus Effizienz und Technologieeinsatz ist der Schlüssel zur Zielerreichung bis zum Jahr 2045.

Welche Rolle spielen digitale Lösungen in dieser Strategie?

Eine zentrale Rolle. Die KHW ist hier branchenweit einer der Vorreiter bei der aktiven Zusammenarbeit mit innovativen **WoWiTechs**. In Pilotprojekten mit **Green Fusion** werden z. B. gebäudeindividuelle Energieströme in Echtzeit analysiert, um Wärmepumpen und PV-Anlagen intelligent zu steuern. Mit **Einhundert Energie** setzt die KHW auf eine skalierbare Mieterstromlösung – digital, automatisiert und quartiersfähig. Diese technologische Integration ist weit über dem Marktdurchschnitt und zeigt, wie Dekarbonisierung mit Digitalisierung verbunden werden kann.

Wie geht es nun weiter?

Wir begleiten die KHW weiter – operativ, förderstrategisch und in der Wirkungskontrolle. Ziel ist und bleibt: Klimaneutralität bis 2045. Und dafür ist die KHW methodisch, technisch und strukturell bereits heute hervorragend aufgestellt.

Diese Zielsetzung teilen wir mit unseren Partnern – und genau deshalb ist die Zusammenarbeit mit ihnen so wertvoll. Gemeinsam schaffen wir echten Mehrwert für unsere Mieterinnen und Mieter und gestalten die Wärmewende aktiv mit.

DIGITALISIERUNG

GERÄUDEMANAGEMENTSYSTEME

ENERGIE-MONITORING

SMART HOME

DIGITALE OBJEKTVERWALTUNG

DIGITALE MIETERKOMMUNIKATION

IMMOBILIENPORTALE



DIGITALISIERUNGSSTRATEGIE „BOLT“

Wie einst Usain Bolt im Berliner Olympiastadion zwei Weltrekorde erreichte, verfolgen wir mit unserer Digitalisierungsstrategie „BOLT“ den Ansatz, dass wir unsere internen Prozesse beschleunigen, aber auch unseren Gebäudebestand mit Hilfe digitaler Tools und Anwendungen smarter und effizienter bedienen können.

Unsere Strategie ist es, durch die Implementierung modernster Technologien und innovativer Lösungen eine neue Ära der Digitalisierung einzuläuten. Dabei steht „BOLT“ nicht nur für Geschwindigkeit und Effizienz, sondern auch für Präzision und Nachhaltigkeit.

Mit „BOLT“ schaffen wir die Grundlage für ein digitales System, das nahtlos miteinander vernetzt ist. Von intelligenten Gebäudesteuerungen über automatisierte Wartungsprozesse bis hin zu datengestützten Entscheidungen – wir setzen auf Lösungen, die den heutigen Anforderungen gerecht werden und auch zukunftsfähig sind. So verbessern wir die Qualität unserer Dienstleistungen und schaffen auch spürbare Entlastung für unsere Mitarbeiter und eine höhere Zufriedenheit bei unseren Mietern.

Unser Ziel ist es, Digitalisierung nicht als Selbstzweck zu verstehen, sondern als strategisches Werkzeug für nachhaltige Entwicklung, höhere Wirtschaftlichkeit und eine verbesserte Lebens- und Arbeitsumgebung. Mit „BOLT“ treiben wir den Wandel aktiv voran – mutig, zielgerichtet und mit dem klaren Anspruch, Maßstäbe zu setzen.



INNOVATIVES CONTROLLING:

Effiziente Verzahnung von Projekt- und Unternehmenssteuerung

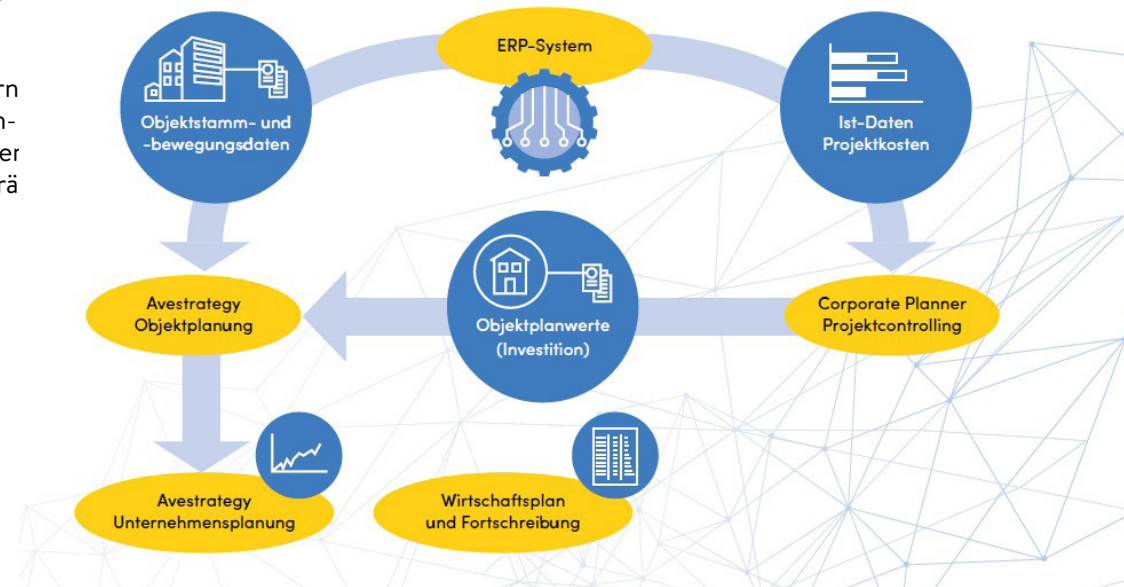
Mit der kombinierten Nutzung zweier Controlling-Systeme – Corporate Planner für das Baukostencontrolling und Avestrategy für das Unternehmenscontrolling – haben wir eine bislang einzigartige Systemarchitektur geschaffen. Ziel war es, eine durchgängige, revisionssichere Steuerung von Investitionsprojekten bis in den Betrieb zu ermöglichen – ohne Medienbrüche und mit maximaler Transparenz.

Diese Pionierleistung erforderte die Überwindung erheblicher technischer Hürden, insbesondere im Bereich der Schnittstellen und Systemoffenheit. Durch eine pragmatische Zwischenlösung mittels Excel-Importe konnte dennoch ein funktionierender Datenfluss zwischen beiden Systemen sichergestellt werden. Perspektivisch wird eine vollautomatisierte Anbindung angestrebt – inklusive einer Weblösung zur Einbindung externer Projektbeteiligter.

Der Mehrwert ist bereits heute greifbar: Wir können Bauprojekte in Echtzeit steuern, valide Szenarien für Entscheidungsgremien entwickeln und wirtschaftliche Weichenstellungen frühzeitig treffen – etwa durch staffelbasierte Mietmodelle bei steigenden Baukosten. Gleichzeitig werden Liquiditätsreserven gezielter eingesetzt und Nachträge systematisch gesteuert.

„Wir suchten nach einem System, das eine kontinuierliche Kostenüberwachung von Neubau- und Modernisierungsprojekten ermöglicht, sich an das bestehende ERP-System anbinden lässt und in das sich die späteren Bewirtschaftungskosten einspielen lassen.“

– Lars Lippelt, KHW-Geschäftsführer



Die Grafik veranschaulicht, wie beide Softwaresysteme automatisch mit Echtzeitdaten aus dem ERP-System gespeist werden. (Auszug DW04-2024 Die Wohnungswirtschaft S. 48-49)

EFFIZIENTE DIENSTLEISTERSTEUERUNG

Mit Telesense & Managebl.AI optimieren wir die Steuerung und Koordination von Anrufen. Diese Technologien ermöglichen es, dass Mieter 24/7 Unterstützung erhalten.



Telesense Kommunikations GmbH

Die Zusammenarbeit mit Telesense, dem Beratungsdienstleister für die Wohnungswirtschaft ermöglicht den Mietern eine einfache und schnelle Bearbeitung dringender Notfälle außerhalb der KHW-Öffnungszeiten. Die Mieter müssen nun nicht mehr selbst die zuständigen Notfallfirmen telefonisch kontaktieren, sondern gelangen über Rufnummer der KHW-Zentrale direkt bei den Mitarbeitern von Telesense. Diese kümmern sich um alle weiteren Schritte.

MANAGBL · AI

Mit der Integration von KI-Voicemail des Unternehmens MANAGBL.AI GmbH können telefonische Anfragen auch außerhalb der Geschäftszeiten effizient bearbeitet werden. Diese Technologie ermöglicht es, Sprachnachrichten automatisch zu transkribieren und an die jeweils zuständigen Abteilungen der KHW weiterzuleiten, sodass keine Anfrage unbeantwortet bleibt.

VORTEILE FÜR MIETER:

24/7 Erreichbarkeit: Unabhängig von Tageszeit oder Wochenende können Anliegen jederzeit telefonisch gemeldet werden.

Schnellere Reaktionszeiten: Kritische Probleme werden sofort erkannt und außerhalb der Geschäftszeiten bearbeitet.

Nutzerfreundlichkeit: Kein Navigieren durch lange Telefonmenüs – die KI versteht natürliche Sprache.

VORTEILE FÜR MITARBEITER:

Entlastung durch Vorqualifizierung: Anrufe werden mit strukturierten Informationen als Text übermittelt, was die Bearbeitungszeit reduziert.

Bessere Übersicht: Die Transkription ermöglicht eine klare Dokumentation der Anliegen ohne manuelle Mitschriften.

Priorisierung: Dringende Fälle werden sofort sichtbar, Routineanfragen können gesammelt bearbeitet werden.

MIETERINFORMATIONEN UND DIENSTLEISTERSTEUERUNG

Mit der Einführung der Youtilly GmbH-Plattform setzen wir einen weiteren Schritt in Richtung einer modernen und effizienten Verwaltung unserer Mietobjekte. Um die Kommunikation und Organisation zwischen uns als KHW und unseren Mietern zu optimieren, wird ab dem 1. Januar 2025 ein neues, digitales Hausportal eingeführt. Die digitale Steuerung ist schnell und effizient.

Die moderne Verwaltung von Mietobjekten erfordert eine effiziente und transparente Kommunikation zwischen Vermietern, Mietern und Dienstleistern. Mit dem Youtilly Hausportal können Mieter jederzeit auf wichtige Informationen zugreifen

Feedback und Dienstleistungsbewertung

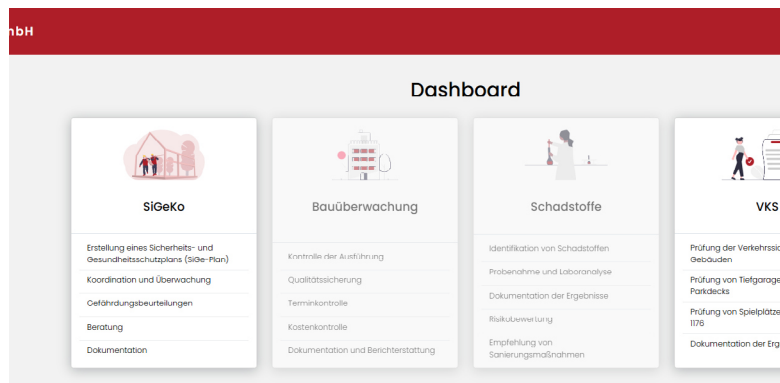
Unsere Mieter haben die Möglichkeit ihr Feedback zur Qualität der Dienstleistungen mitzuteilen, um kontinuierliche Verbesserungen zu ermöglichen. Dies umfasst unter anderem die Bewertung der Treppenhausreinigung und die Garten- und Außenpflege. Durch die Feedbackauswertungen entsteht eine wesentlich bessere Transparenz zwischen Mietern, Dienstleistern und uns als KHW.

Bis Ende des Jahres wurden in den Hauseingangsbereichen Aushänge mit QR-Codes angebracht. Die Mieter müssen sich einfach mit ihrem Smartphone registrieren, um alle Funktionalitäten des Portals nutzen zu können.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Youtilly und die aktive Nutzung des neuen Hausportals.



Reel zur Zusammenarbeit mit YouTilly 



Auszug aus dem VKS-Portal Grieseler

DIGITALE ERFASSUNG DER VERKEHRSSICHERUNG

Die Sicherheit unserer Mieter hat oberste Priorität

Um die Sicherheit unserer Mieter zu gewährleisten, setzen wir auf modernste Technologien. Mit dem VKS-Portal Grieseler und IVMPPro erfassen wir digital alle Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Diese innovative Lösung ermöglicht es uns, regelmäßige Inspektionen und Wartungen effizient zu dokumentieren und zu überwachen.

Regelmäßige Kontrollen

Jede Inspektion und Wartung wird sorgfältig protokolliert, sodass wir jederzeit einen Überblick über den aktuellen Stand der Verkehrssicherung haben. Dies trägt nicht nur zur Sicherheit unserer Mieter bei, sondern auch zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit unserer Maßnahmen.

Einhaltung aller Sicherheitsstandards

Mit dem Einsatz des VKS-Portals Grieseler und IVMPPro können wir die Einhaltung aller relevanten Sicherheitsstandards gewährleisten. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die Sicherheit und das Wohlbefinden unserer Mieter zu schützen und gleichzeitig unsere Prozesse zu optimieren.

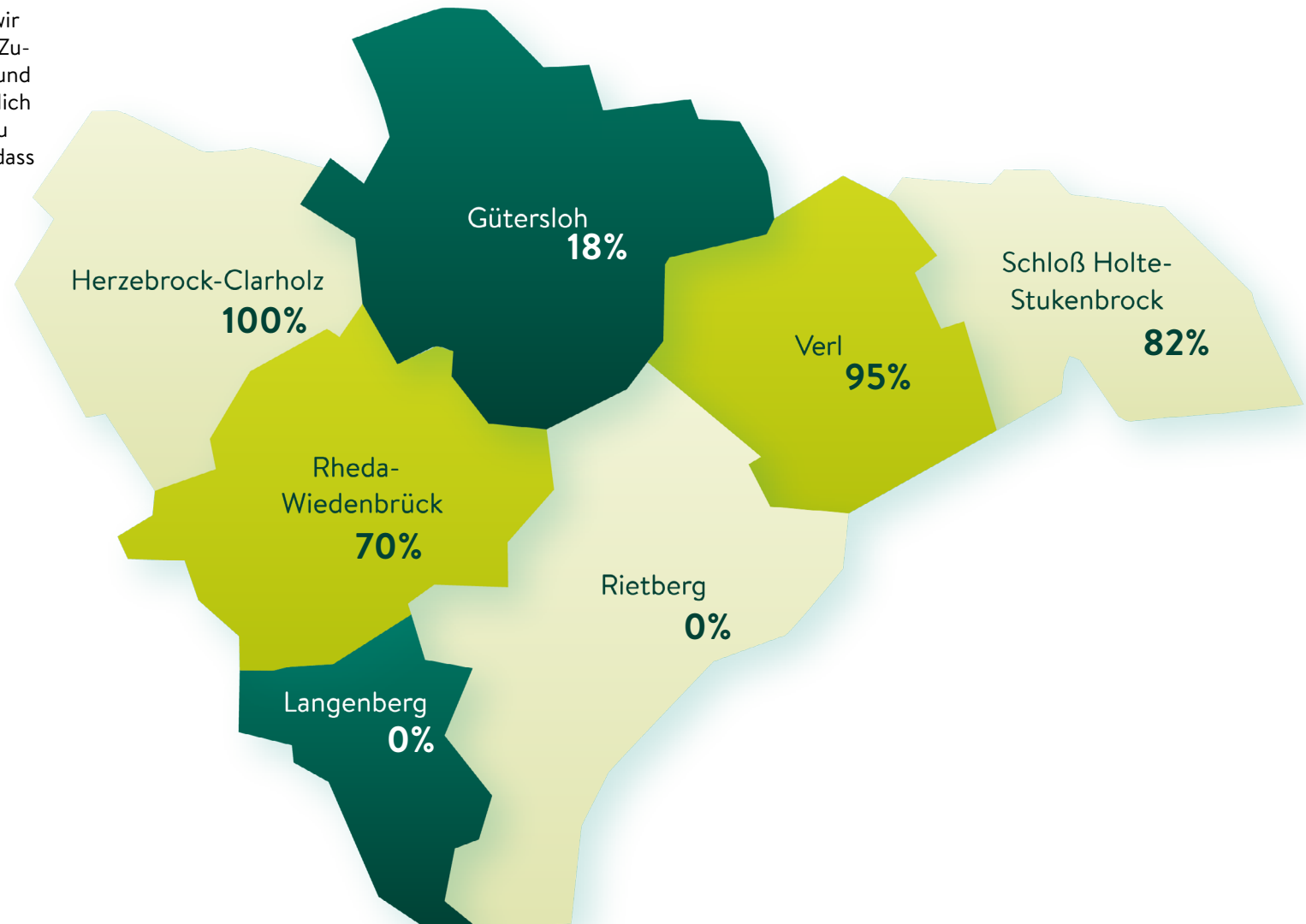
Wir sind stolz darauf, diese fortschrittliche Technologie in unseren Alltag zu integrieren und damit einen weiteren Beitrag zur Sicherheit und Zufriedenheit unserer Mieter zu leisten.



Innovative Technologien für eine smarte Verwaltung

Durch die Integration von KIWI.KI bieten wir eine schlüssellose Zugangslösung, die den Zutritt zu Gebäuden und Wohnungen sicher und bequem gestaltet. Dies ist besonders nützlich für Dienstleister, die so jederzeit Zugang zu den notwendigen Bereichen haben, ohne dass physische Schlüssel benötigt werden.

PROZENTUALE VERTEILUNG DES KIWI-EINBAUS IM WOHNUNGSBESTAND AN DEN JEWEILIGEN STANDORTEN ZUM 31.12.2024



WEITERE HIGHLIGHTS AUS DEM GESCHÄFTSJAHR 2024

KI+W®

KOMMUNAL
HEIMATLICH
WESTFÄLISCH

4



v.l.n.r. Artem Gryshyn von der deutsch-ukrainische Gesellschaft, Olaf Selonke und Lars Lippelt KHW-Geschäftsführer

SPENDE AN EINE SENIORENRESIDENZ

Die KHW spendet eine Gasheizung für eine ukrainische Seniorenresidenz in Cherkasy.

Da wir gemäß unserer Klimastrategie „2045 - Way to Zero“ auf eine möglichst CO₂-freie, wirtschaftliche sowie sozialverträgliche Lösung setzen, fand die funktionstüchtige Heizungsanlage auch in keinem anderen unserer Bestandsobjekte eine Verwendung. Sieben Jahre beheizte sie unser Wohnquartier „Chamäleon“ mit knapp 2.500 m² Wohnfläche.

Im Rahmen der Kreislaufwirtschaft wird die Anlage nun an einem anderen Ort wiederverwendet. Durch den Krieg in der Ukraine entstand 2022 eine Solidaritätspartnerschaft zwischen der Stadt Bielefeld und der Stadt Cherkasy.

Lars Lippelt setzte sich mit Olaf Selonke, Referent für internationale Angelegenheiten der Stadt Bielefeld, in Verbindung, um soziale Unterstützung anzubieten. Wir bedanken uns bei der Stadt Verl und Bielefeld für den Kontakt nach Cherkasy.

Um eine effiziente und umweltschonende Energieversorgung zu gewährleisten, wurde unser Neubau sowie die aufgestockten und modernisierten Bestandsgebäude in Verl an das Fernwärmenetz der Stadt Verl angeschlossen.



Eingangsbereich

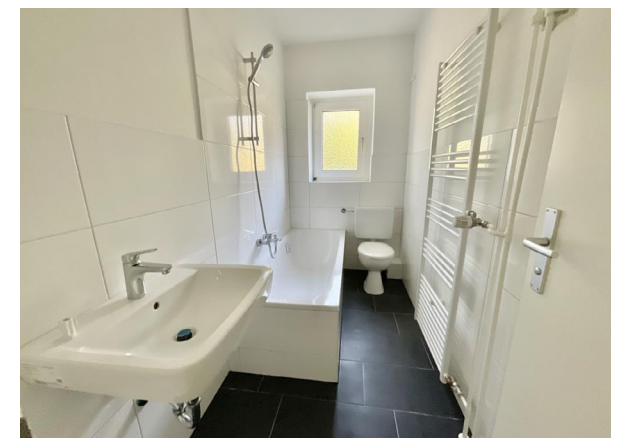


BESTANDSERWEITERUNG IN GÜTERSLOH

April 2024

Wir, die KHW und die LEG Immobilien SE haben erfolgreich die Transaktion eines Wohnungsportfolios mit insgesamt 24 Wohneinheiten im Stadtzentrum Güterslohs abgeschlossen. Die Gesamtmietfläche der Gebäude in der Dammstraße 12-18 beträgt knapp 1.500 m² und die Objekte sind frei finanziert.

„Wir freuen uns sehr, dass wir durch den Ankauf dieser Wohnungsbestände unser Portfolio am Standort Gütersloh erweitern konnten. Besonders hervorzuheben ist, dass wir diese Bestände rekommunalisieren und zukünftig wieder durch ein kommunales Wohnungsunternehmen bewirtschaften werden, nachdem die ehemalige NILEG (Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft) diese Bestände im Jahr 2006 veräußert hatte. Mit der LEG konnten wir einen zügigen und sehr transparenten Transaktionsprozess durchführen“, erklärt Lars Lippelt.



Fotos einer modernisierten Wohnung

SPONSORING DES SCHWIMMTEAMS DES WERTKREISES GÜTERSLOH

Mai 2024- Wir waren Sponsor für das Special Olympics Schwimmteam der wertkreis Gütersloh gGmbH!

Das Schwimmteam trainierte hart, um an den Special Olympics Landesspielen in Münster teilzunehmen. 12 Schwimmer traten vom 22. bis 25. Mai an. Die Special Olympics symbolisieren grundlegenden Werte des Sports – bei dem es nicht nur um den Sieg, sondern um die Teilnahme und das individuelle Streben nach Zielen geht. Und vor allem Spaß und Freude!

Anfang April hatten Lars Lippelt und Mitarbeiterin Angelique Murar das privilegierte Vergnügen, das Training des Special Olympics Schwimmteams zu besuchen.

Das Engagement, die Hingabe und vor allem die unbändige Freude der Athleten waren ansteckend. Es war beeindruckend zu sehen, wie sie Barrieren überwinden und gemeinsam als Team wachsen. Inklusion bedeutet nicht nur, Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten zu akzeptieren, sondern auch sicherzustellen, dass sie die gleichen Chancen haben, sich zu entfalten und Erfolge zu feiern.



Lars Lippelt und Angelique Murar gemeinsam mit dem Schwimmteam der wertkreis Gütersloh gGmbH



Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer und Emilio Bellucci - wertkreis-Geschäftsführer freuen sich über das Sponsoring.

AZUBITAUSCH IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT MIT DER ARBEITSGEMEINSCHAFT WOHNEN OWL UND DER GENO IMMOBILIEN

Drei Wochen nutzen Auszubildende die Chance, sich im Rahmen eines spannenden Azubitaushes neuen Herausforderungen zu stellen! In anderen Unternehmen sammeln sie neue, wertvolle Erfahrungen, entwickeln ihre Skills weiter und erhalten Einblicke in verschiedene Bereiche der Immobilienbranche.

Dieser Austausch stärkt die Teamfähigkeit und das Netzwerk unserer Azubis. Mit neuem Wissen und neuen Perspektiven können sie ihre Karriere weiter vorantreiben. Bei uns war GENO-Mitarbeiterin Emily Baxheinrich.

Die Kooperation mit GENO Immobilien zielt darauf ab, eine gegenseitige Vermittlung und den Austausch von Wahlqualifikationen zu fördern. Dabei lernen unsere Mitarbeiter die Wahlqualifikation „Maklergeschäfte“ bei der GENO kennen, im Gegenzug die Mitarbeiter von GENO Immobilien die Wahlqualifikation „Gebäudemanagement“.

Der Austausch Arbeitsgemeinschaft Wohnen OWL findet 1x jährlich für Azubis im 2. Ausbildungsjahr statt. Wir bieten unseren Auszubildenden und Auszubildenden anderer Unternehmen die Möglichkeit zu hospitieren und andere Genossenschaften kennenzulernen.



Gemeinsam mit KHW-Mitarbeiterin Angelique Murar besichtigte Emily das abgeschlossene Neubauprojekt „ROCK227“



KHW-Auszubildender Robin Lutze hospitierte für drei Wochen beim Bauverein Gütersloh



VERTRAG BIS 2029 VERLÄNGERT

Landrat Sven-Georg Adenauer, Vorsitzender des Aufsichtsrates der KHW: „Lars Lippelt hat in den vergangenen rund fünf Jahren das Unternehmen geprägt. Seiner Entscheidung, seinen beruflichen Werdegang bei der KHW fortzusetzen, freut mich und zolle ich höchsten Respekt. Unter der Leitung von Lars Lippelt hat sich die KHW im Kreis Gütersloh einen neuen Namen gemacht – mit einem qualitativ hochwertigen Portfolio in den sieben Gemeinden und Kommunen, spannenden Neubau- und Modernisierungsprojekten, wie das „Chamäleon“ oder „PINE5.15“ und einer für die Branche wegweisenden Klimastrategie. Gleichzeitig vereint die KHW wirtschaftlichen Erfolg und gesellschaftliche Verantwortung.“

Dank Lars Lippelt ist die KHW heute hervorragend aufgestellt, um die zukünftigen Herausforderungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu begegnen, die entscheidenden Weichenstellungen wurden frühzeitig gestellt. Für sein strategisches Wirken und die konsequente Weiterentwicklung der KHW danken wir Lars Lippelt im Namen des gesamten Aufsichtsrats und freuen uns auf die Vertragsfortsetzung.“

Mit der neuen Marke KHW „Kommunal. Heimatlich. Westfälisch“ hat Lars Lippelt der KHW ein neues Image verliehen. Mit dem Ausrollen der Vision2025, deren Fortschreibung und der Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ folgte er einer konsequenten Ausrichtung auf nachhaltige Aspekte in der Unternehmensstrategie und stellte zudem weitere entscheidende Weichen für eine erfolgreiche Zukunft des Unternehmens. Pilotprojekte mit mehreren Proptechs/WoWi-Techs wurden erprobt und sollen in den nächsten Jahren weiter ausgerollt werden. Aktuell befinden sich weitere Neubauprojekte an unseren Standorten in Planung.



LAGEBERICHT 2024 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 und eine „bezahlbare Geborgenheit“ bietet. 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. Weiter bekennt sie sich zu einer „bezahlbaren Geborgenheit“. Die Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum steht bei ihr im Vordergrund. Dennoch müssen grundsätzlich eine Kostendeckung, eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, die Bildung ausreichender Rücklagen sowie eine angemessene Gesamtrentabilität des Unternehmens erreicht werden.

Die Bewirtschaftung, Entwicklung, energetische 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 (31.12.2024) hat die KHW 1.334 eigene Wohnungen im Portfolio und damit den Bestand um 44 weitere Wohnungen ausgebaut (+ 3,41 %). Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Neubaufertigstellung des Projektes „PINE5.15“ in Schloß Holte-Stukenbrock (20 WE) und des Ankaufes eines kleinen Wohnungsportfolios am Standort Gütersloh (24 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 hin-ziehender Krieg in der Ukraine und im Gazastreifen geben keine Anzeichen für eine schnelle Lösung und Deeskalation.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist im Jahr 2024 erneut geschrumpft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war über das Kalenderjahr 2024 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,2 % niedriger als im Kalenderjahr 2023. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung ebenfalls 0,2 %. Deutschland.

Die erhebliche wirtschaftspolitische Unsicherheit sowie die gegenwärtig niedrige Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft beeinträchtigen weiterhin die Investitionstätigkeit und folglich die nationale Nachfrage nach Investitionsgütern und Bauleistungen. Aufgrund der verschlechterten Wettbewerbsposition vermochte die deutsche Industrie nicht, von den wachsenden internationalen Absatzmärkten zu profitieren. Darüber hinaus wirken sich die nach wie vor hohen Finanzierungskosten negativ auf die Investitionsaktivitäten aus.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister stagnierte ebenfalls. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen

nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Seit der angestoßenen Zinswende von der europäischen Zentralbank wurde der Leitzins sukzessive gesenkt, sodass der EZB-Leitzins zum Ende des Jahres 2024 bei aktuell 3,0 % liegt. Die Inflationsrate im Jahr 2024 fiel deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Die Verbraucherpreise lagen im Dezember um 2,6 % über dem Vorjahresmonat. Im Gesamtjahr 2024 haben sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 2,2 % erhöht. Im Jahresdurchschnitt hatte die Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9 %, im Jahr 2022 sogar bei +6,9 % und im Jahr 2021 bei +3,1 % gelegen. Die Jahresteuersatzrate ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln, häufig auch als Kerninflation bezeichnet, lag 2024 bei +3,0 %, nach +5,1 % im Jahr 2023 und +3,8 % im Jahr 2022.

Die Energieprodukte verbilligten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %, nach +5,3 % im Jahr 2023 und nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresdurchschnitt 2024 sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 %. Beispielsweise kostete Strom (-6,4 %), leichtes Heizöl (-3,9 %) und Erdgas (-3,5 %) weniger als ein Jahr zuvor. Hingegen verteuerte sich unter den Haushaltsenergieprodukten Fernwärme im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber 2023 erheblich um 27,1 %. Zudem wurden Kraftstoffe (-3,2 %) im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber 2023 günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2024 bei +2,9 % gelegen.

Demgegenüber ist die Nettokaltmietenkomponente beim VPI marginal gestiegen. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2023 sind die Nettokaltmieten im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % angestiegen.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhal-

tungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten. Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft

ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Die Nominallohne in Deutschland waren im Jahr 2024 um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Reallöhne nahmen im Jahr 2024 damit um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr zu. Das war der stärkste Reallohnanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2008. Während in den Jahren zuvor noch insbesondere die hohe Inflation den Nominallohnanstieg aufgezehrt hatte, ist das starke Reallohnwachstum im Jahr 2024 auf die schwächere Inflationsentwicklung, die Zahlungen von Inflationsausgleichsprämien und die in Tarifverträgen beschlossenen Lohnsteigerungen und Einmalzahlungen zurückzuführen. Die Verdienste der Vollzeitkräfte insgesamt stiegen 2024 um 5,5 % gegenüber dem Vorjahr. Unter den Vollzeitbeschäftigten wiesen Frauen mit einem durchschnittlichen Nominallohnwachstum von 5,8 % stärkere Verdienststeigerungen auf als Männer (+5,3 %). Dies trug zu einer Verringerung des Gender Pay Gap von 18 % auf 16 % bei. Insbesondere Geringverdienende hatten 2024 ein starkes Nominallohnwachstum zu verzeichnen. Der positive

Trend der Lohnentwicklung, der bereits in den Quartalen zuvor zu beobachten war, setzte sich somit zum Jahresende 2024 weiter fort.

Im Dezember 2024 waren 2,807 Millionen Menschen arbeitslos. Das entspricht einem Plus von 33.000 zum Vormonat. Der Anstieg ist für den Wintermonat Dezember durchaus üblich und liegt auf etwa gleicher Höhe wie im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote stieg zum Jahresende 2024 um 0,1 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent. Die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen stieg im Vorjahresvergleich ebenfalls um 30 Basispunkte auf nunmehr 7,5 %. Nach Einschätzung der KHW ist trotz einer leichten Erhöhung der Arbeitslosenzahlen ein weiterhin sehr stark wachsender Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeitende. In vielen Branchen ist bereits zu beobachten, wie langfristig Stellen unbesetzt bleiben.

Eine weiterhin sehr hohe Nachfrage, insbesondere nach preisbewusstem, modernem Wohnraum ist an allen sieben KHW-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. Zum Jahresende 2024 belief sich die Einwohnerzahl Deutschlands auf nahezu 83,6 Millionen Menschen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) erhöhte sich die Bevölkerungszahl somit um etwa 100.000 Personen im Vergleich zum Jahresende 2023. Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung der alleinige Faktor für das Bevölkerungswachstum.

Die Finanzierungsbedingungen entspannten sich, da sich die Kreditaufnahme für Unternehmen und private Haushalte aufgrund der vorangegangenen Zinssenkungen des EZB-Rats allmählich verbilligt. Allerdings sind die Finanzierungsbedingungen nach wie vor restriktiv, weil die Geldpolitik restriktiv bleibt und sich die Zinserhöhungen der Vergangenheit nach wie vor auf den Kreditbestand auswirken. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen. Am 18. Dezember 2024 wurde beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 25 Basispunkte zu senken. Dementsprechend haben sich der Zinssatz für die Einlagefazilität sowie die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und für die Spitzenrefinanzierungsfazilität mit Wirkung vom 18. Dezember 2024 auf 3,00 %, 3,15 % bzw. 3,40 % reduziert.

Die Bundesregierung erwartet für 2025 nur ein leichtes Wirtschaftswachstum. Die Wirtschaftsleistung soll um 0,3 % steigen. Die Preissteigerung dürfte sich auf 2,2 % auf einem nahezu identischen Niveau bewegen.

Nordrhein-Westfalen ist das flächenmäßig viertgrößte und einwohnermäßig größte Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland und verzeichnete einen weiteren positiven Trend bei der Gesamtbevölkerung. Zum Jahresende 2024 stieg die Einwohnerzahl auf rd. 18,19 Mio. €. Diese Zahlen spiegeln die positive Entwicklung der Bevölkerung in NRW wider. Die gestiegene Einwohnerzahl ist auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen. Von Januar bis Juni 2024 zogen 224.198 Personen nach

Nordrhein-Westfalen; 183.881 Menschen verließen das Land.

2023 lag der Anteil öffentlich-geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 1,07 Millionen Wohnungen. In Nordrhein-Westfalen belief sich der Bestand am 31. Dezember 2023 auf 422.974 preisgebundene Mietwohnungen. Damit liegen rund 40 Prozent aller bundesweit preisgebundenen Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine Daten zu 2024 vor. Positiv hervorzuheben ist, dass für das Jahr 2024 ein Gesamtergebnis von rund 2,3 Milliarden Euro Förderung für insgesamt 12.847 Wohneinheiten erreicht wurde. Der Mietwohnungsneubau lag auf dem gleichen Niveau wie im Jahr 2023 bei 6.726 Wohnungen.

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 2024 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, die minimal oberhalb der zulässigen Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins liegen, weiter intensivieren wird, da zum einen ein deutli-

cher Rückgang im freifinanzierten Wohnungsneubau erkennbar ist und 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 mit 381.100 Einwohnern. Im Geschäftsgebiet der KHW leben zum Stichtag 01.01.2024 insgesamt 267.592 Einwohner.

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, aber dennoch der geförderte Mietwohnungsbestand zurückging. Im gesamten Kreisgebiet beträgt der Wohnungsbestand zu Ende 2023 173.542 Wohnungen (+2,9 % in den vergangenen 3 Jahren), hiervon 5.300 öffentlich gefördert (-3,5 % in den vergangenen 3 Jahren). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine Daten zu 2024 vor.

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 von Mehrpersonenhaushalten und barrierefreien Wohnungen Rechnung getragen werden, die insbesondere von hochbetagten Personen nachgefragt werden. Im Sommer 2024 wurden die qualifizierten Mietspiegel der 13 Gemeinden und Kommunen im Kreis Gütersloh aktualisiert. In einzelnen Baualtersklassen und Wohnungsgrößen fanden Anpassungen im zweistelligen Prozentbereich statt. Gleichzeitig wurden die angemessenen Wohnkosten für diejenigen, die Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern (Bürgergeld, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung) erhalten, an die derzeitige Wohnungsmarktsituation angepasst. Beispielsweise ist in Gütersloh die Mietobergrenze für eine bis zu 50 Quadratmeter große Wohnung um 55 Euro auf jetzt 486 Euro (Bruttokaltmiete) angestiegen.

Der Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh hat sich im Jahr 2024 durch steigende Umsätze (+ 24 %) auf 748 Mio. € und einer höheren Anzahl an Verträgen (+ 19 %) auf 3.100 positiv entwickelt. Das Bodenrichtwertniveau für den individuellen Wohnungsbau befindet sich jedoch weiterhin auf einem identischen Niveau der Vorjahre. Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Jahr 2024 insgesamt 214 unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau beim örtlichen

Gutachterausschuss als Kauffälle registriert – dies bedeutet einen Zuwachs von 49 %.

Vor diesem Hintergrund ist daher zukünftig ebenso davon auszugehen, dass die Nachfrage für preisbewusste Wohnungen weiter steigen wird. 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 1.334 Wohnungen und 764 vermietete Stellplätze, Garagen, Carports im Bestand. Hiermit verbunden ist eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 89.569,79 m². Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 182.485,35 m². Hierin sind Erbbaurechtsflächen mit einer Gesamtfläche von 28.993,00 m² enthalten

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. 42,73 % Anteil öffentlich geförderter Objekte ein klares Statement setzt. Im Geschäftsjahr 2024 sind aus dem gesamten Wohnungsbestand der KHW insgesamt 206 Wohnungen

aus der Wohnraumförderung gefallen, da die Bindungen ausgelaufen sind.

Jahr	Frei finanziert	Öffentlich gefördert	Gesamt
2020	440	720	1.160
2021	483	726	1.209
2022	526	712	1.238
2023	534	756	1.290
2024	764	570	1.334



Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit stiegen aufgrund der Fertigstellung der Neubau- projekte, durchgeführten Mieterhöhungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, Mieterhöhungen bei Mieterwechseln, der Integration eines Ankaufes und höherer Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr um 10,99 % auf 8,85 Mio. €. Der Jahresüberschuss verringerte sich um 33,65 % auf 0,47 Mio. €. Das geplante Jahresergebnis wurde somit minimal um ca. 17 TEUR unterschrit- ten. Hauptursächlich hierfür sind die erhöhten Auf- wendungen für Versicherungsschäden (387.342,74 €) und die bis zum Bilanzstichtag nur erstatteten Beträge in Höhe von 223.896,26 €. Ebenso sind ge- änderte Ansätze in der Abschreibung zu nennen – die Bereiche „Photovoltaikanlagen“ und „Außenan- lagen“ wurden aus den Gebäuden herausgerechnet und werden nunmehr nicht mit der Abschreibungs- dauer der Gebäude (80 Jahre), sondern mit einer Abschreibungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

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

	Plan 2024 T €	Ist 2024 T €	Ist 2023 T €
Umsatz aus Mieterlösen	5.607	6.230	5.628
Instandhaltungsaufwendungen	1.478	1.524	1.292
Zinsaufwendungen	579	694	531
Jahresüberschuss	486	469	707

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche stieg von 5,28 €/m² monatlich auf 5,65 €/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche beträgt im freifinanzierten Segment 5,25 €/m². Die durchschnittliche Kosten- bzw. Be- willigungsmiete im öffentlich geförderten Woh- nungsbau liegt bei 6,16 €/m². Hintergrund der ge- ringeren Kaltmiete im freifinanzierten Wohnungs- bau sind zum einen die Bindungsausläufe und damit einher gehend nur marginal angepassten Mieten und zum anderen sind die Wohnungen im öffentlich geförderten Segment vornehmlich neu gebaute oder modernisierte Objekte.

Die tatsächliche durchschnittliche Gesamtmietbe- lastung, also inklusive der Betriebs- und Heizkos- ten, ist um 4,74 % auf 8,35 €/m² gestiegen. Auf- grund des unterjährig fertiggestellten Neubaupro- jektes PINE5.15 sind diese Nettokaltmieten nur an- teilig in den Umsatzerlösen berücksichtigt worden, währenddessen zum Jahresende die vollständig be- wirtschaftete Wohnfläche in ein Verhältnis zu dem Umsatz aus Mieterlösen gesetzt wird.

Die bei der KHW in der Regel geringen Erlösschmä- leringen aufgrund von Leerständen, Mietminde- rungen und Mietnächlässen sind gegenüber dem Vorjahr von 48.247,13 € auf 71.334,73 € gestiegen. Der aktuell vorherrschende Handwerkerangel und Lieferengpass hat eine sofortige Anschlussver- mietung bei Mieterwechseln zum Teil erschwert, weshalb eine Leerwohnungsaufbereitung in Einzel- fällen zu längeren Leerständen führte. Ferner liegt die Erhöhung der Erlösschmälerungen um ca. 47,85 % an dem maßnahmenbedingten Leerstand aufgrund der umfangreichen energetischen Mo- dernisierungsmaßnahme an der Gartenstraße in Rietberg, bei welcher bewusst die leerstehenden Einheiten nicht vermietet wurden.

In unserem wohnungswirtschaftlichen Kernge- schäft war die KHW erneut sehr erfolgreich. Die Vermietungs- quote betrug im Wohnungsbestand am Jahresende erfreuliche 99,40 % (Vorjahr 99,80 %). Über das Geschäfts- jahr gesehen hatte die KHW eine Mietensollquote, die als Netto-Istmiete im Verhältnis zur Nettosollmiete definiert ist, von 99,20 % (Vorjahr 99,34 %).

Die Fluktuationsquote stieg minimal gegenüber dem Vorjahr von 6,10 % auf 6,56 %. Die Gründe für die sehr niedrige Fluktuation im Vergleich zu Mit- bewerberbern 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 Verän- derungen in der beruflichen Situation oder der Le- benssituation, wodurch ein Ortswechsel oder der

Umzug in eine größere bzw. kleinere Wohnung nötig wurde. Aber auch die demographische Entwicklung spiegelt sich bei den Kündigungsgründen wider. So müssen immer wieder langfristig Mietende ihre Wohnungen verlassen, um sich eine bedarfsgerechtere Wohnsituation zu schaffen. Die KHW ist bestrebt, diese Mieter*innen im Bestand zu halten und fördert beispielsweise den barrierefreien Umbau von Bädern.

Die KHW registrierte auch im Berichtsjahr eine unverändert lebhafte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, welche sich nicht zuletzt in den direkten Vollvermietungen des Neubauprojektes „PINE5.15“ widerspiegelte. Ziel der KHW ist weiterhin die sukzessive Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Jahr 2024 wurde ein Neubau-projekt in Schloß Holte-Stukenbrock fertiggestellt. Ebenso wurde mit dem Spatenstich der Baustart für ein weiteres Achtparteienmehrfamilienhaus in Rietberg gesetzt. In der Planung sind viele weitere Projekte an den Standorten Langenberg, Verl, Gütersloh oder Rheda-Wiedenbrück.

1.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1.4.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg durch Investitionen in Sachanlagen von 76,80 Mio. € auf 86,91 Mio. €. Im Berichtsjahr wurde ein Neubauprojekt fertiggestellt und ein Bestandsgebäude angekauft. Zudem hat die KHW aktuell ein Neubauprojekt im Bau und vier Projekte in der Modernisierung.

Die liquiden Mittel betrugen am Jahresende 2,68 Mio. € (Vorjahr 3,67 Mio. €).

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

	31.12.2024 T €	31.12.2023 T €	Veränderung T €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,62	0,00	+1,62
Sachanlagen	86.905,32	76.802,28	+ 10.103,04
Finanzanlagen	14,38	14,38	+0,00
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
kurzfristig	5.943,35	6.550,97	- 607,62
Gesamtvermögen	92.864,67	83.367,63	+ 9.497,04

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 84,99 Mio. € und Anlagen im Bau mit 0,62 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt 92,19 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt 5,92 Mio. € (Vorjahr 6,39 Mio. €).

1.4.2 Finanzlage

	31.12.2024 T €	31.12.2023 T €	Veränderung T €
Eigenkapital	25.249,83	24.780,96	+ 468,87
Rückstellungen			
langfristig	515,36	500,12	+ 15,24
kurzfristig	91,82	188,06	- 96,24
Verbindlichkeiten			
mittel- und langfristig	57.961,46	49.569,73	+ 8.391,73
kurzfristig	4.906,43	4.016,88	+ 889,55
Rechnungsabgrenzungsposten	4.139,76	4.311,90	- 172,14
Gesamtvermögen	92.864,66	83.367,65	+ 9,497,01

Das Eigenkapital von 25,25 Mio. € (Vorjahr 24,78 Mio. €) finanziert 27,19 % der Bilanzsumme (Vorjahr 29,72 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern stiegen um 8,39 Mio. € auf 58,15 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 62,62 % der Bilanzsumme gegenüber 59,69 % im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden zur Finanzierung Darlehensverträge in Höhe von 14,75 Mio. € abgeschlossen.

Die KHW hatte im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 681.961,69 € Aufwendungen für Zinsen, bei geplanten Aufwendungen in Höhe von ca. 579 TEUR. Die Abweichung von rd. 101 TEUR ergibt sich aus notwendigen Umlauffinanzierungen für die durchge-

fürten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die auf Grundlage der Kostenschätzungen teurer geworden sind. Die KHW hatte im Spätsommer 2024 hierfür ein weiteres Darlehen mit einem Betrag von 4,10 Mio. € aufgenommen und die Refinanzierung um 157 Basispunkte geringer abgeschlossen als die Umlauffinanzierung.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 5,32 Mio. € (Vorjahr 4,51 Mio. €) und damit 5,73 % der Bilanzsumme (Vorjahr 5,41 %).

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 31.12.2024 hatte die KHW eine Liquidität I. Grades in Höhe von 54,61 % (II. Grad: 62,87 %, III. Grad 120,67 %). Diese Kennzahlen bestätigen die gegebene Zahlungsfähigkeit des Unternehmens.



	2024	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss	469	706
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.165	1.881
Zunahme der Rückstellung	15	6
Sonstige zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen	-270	-191
Cashflow	2.379	2.402
Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-96	0
Zunahme sonstiger Aktiva	-378	-204
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	0	55
Zunahme sonstiger Passiva	476	376
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.381	2.629
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	226	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.956	-10.237
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.730	-10.237
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	14.456	12.547
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.984	-2.035
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-4.109	0
Auszahlung von Bausparverträgen	-20	-9
Auszahlung von Dividenden	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.343	10.503
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	-1.006	2.895
Finanzmittelbestand am 1. Januar (exkl. Bausparguthaben)	3.657	762
Finanzmittelbestand am 31. Dezember (exkl. Bausparguthaben)	2.651	3.657

1.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil gehalten. Ungeachtet der weiter-hin sehr hohen Investitionen in den Neubau und Bestand konnten eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 1,86 % (Vorjahr 2,85 %) und ein Jahresüberschuss von 0,47 Mio. € (Vorjahr 0,71 Mio. €) erwirtschaftet werden. Im Ergebnis wurde der geplante Jahresüberschuss um 0,02 Mio. € verfehlt. Als Begründung für diese Abweichung sind insbesondere geänderte Ansätze in der Abschreibung zu nennen – die Bereiche „Photovoltaikanlagen“ und „Außenanlagen“ wurden aus den Gebäuden herausgerechnet und werden nunmehr nicht mit der Abschreibungsdauer der Gebäude (80 Jahre), sondern mit einer Abschreibungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Sowie die erhöhten Aufwendungen für Versicherungsschäden (387.342,74 €) und die bis zum Bilanzstichtag nur erstatteten Beträge in Höhe von 223.896,26 €.

Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 2.578 Aufträgen höher als im Vorjahr (2.427 Aufträge). Mit 1,52 Mio. € lagen die Instandhaltungsaufwendungen rd. 0,23 Mio. € über dem Vorjahresniveau von 1,29 Mio. €. Die im Jahr 2024 kostenintensivsten Gewerke waren, wie im Jahr 2023, Elektro-, Maler- und Fenster-/Außentürarbeiten.

Der reine Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche liegt bei 17,01 €. Auf Grundlage der gleichbleibenden Instandhaltungskosten in den vergangenen Jahren, reinvestiert die KHW in die Reparatur und

Instandhaltung einen höheren Betrag als beispielsweise die II. Berechnungsverordnung (II. BV) für Gebäude unserer Baualters-klassen 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:

	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	27,19 %	29,72 %	33,51 %
Eigenkapitalrentabilität	1,86 %	2,85 %	4,14 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,25 %	1,47 %	1,84 %
Durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit	283,99 €	238,10 €	235,58 €
Durchschnittlicher Buchwert je m ² Wohnfläche	948,88 €	853,92 €	752,81 €
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m ² Wohnfläche	61,20 €	37,67 €	33,90 €
Vermietungsquote am Bilanzstichtag	99,40 %	99,80 %	100,0 %
Mietensollquote (Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietensoll)	99,20 %	99,34 %	99,20 %
Jahresüberschuss	469 T€	707 T€	996 T€
CO ₂ -Emissionen* pro m ² Wohnfläche im Jahr		23,8 kg/m ²	24,7 kg/m ²

* Die CO₂-Emissionen werden bei der KHW exklusive „energieträgerbezogener Vorkette“

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 und im Rahmen der laufenden Pflege nutzt die KHW ein Verkehrssicherungsportal.

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 frühzeitigstmöglich zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen einzuleiten.

Zum internen Kontrollsystem der Gesellschaft gehören auch Regelungen zu Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, welches regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Die laufende Fortentwicklung und Anpassung des Risikofrüherkennungssystems an sich verändernde Markt- und Risikosituationen, d. h. Erkennung neuer Risiken, die Modifikation bestehender und die Integration neuer risikosteuernder Maßnahmen und die Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Management-Systems sind eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

1.5.1.2 Risikoanalyse

Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestanden im Geschäftsjahr 2024 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. makroökonomische Risiken
2. Marktrisiken
3. Strategische Risiken
4. Vermietungssituation, Forderungsausfälle, Erlösschmälerung
5. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
6. Liquidität, Zinsänderungsrisiko

Makroökonomische Risiken

Unter Berücksichtigung gegenwärtiger geopolitischer Entwicklungen, worauf die KHW keinen Einfluss hat, wo-hingegen sich von dieser Seite potenziell Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der KHW ergeben können, die sowohl negativer wie auch positiver Natur sein können, werden die makroökonomischen Risiken kompakt dargestellt.

Das Jahr 2024 brachte eine Vielzahl wirtschaftlicher und geopolitischer Herausforderungen mit sich. Die Wiederwahl von Donald Trump zum Präsidenten der Vereinigten Staaten könnte weitreichende Veränderungen nach sich ziehen. Neben den angekündigten Strafzöllen sind auch Auswirkungen auf den Ukraine-Konflikt und die NATO zu erwarten. Ebenso bleibt abzuwarten, ob die jüngsten Entwicklungen im Nahostkonflikt zu einem dauerhaften Frieden führen werden und wie sich die politischen Verhältnisse in der Region, insbesondere in Gaza und Syrien, weiterentwickeln.

Der Bruch der Ampelkoalition und die dadurch gestellte Vertrauensfrage des Bundeskanzlers Olaf Scholz erschwerte die politische Willensbildung. Es bestehen Unsicherheiten, inwieweit politische Prioritäten gesetzt werden.

In der Automobilindustrie, Deutschlands wichtigster Branche, drohen Werksschließungen und Massenentlassungen. Auch die Wachstumsaussichten für das Jahr 2025 fallen verhalten aus. Die Bautätigkeit in Deutschland ist weiterhin rückläufig. Sowohl die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen als auch erteilte Baugenehmigungen sind stark rückläufig.

Wohnraum, insbesondere im bezahlbaren Segment und an prosperierenden Wohnungsmärkten, bleibt ein knappes Gut.

Marktrisiken

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 2025 wird erwartet, dass die Wirtschaftsleistung um 0,3 % wächst. Das Bundeskabinett hat am 29. Januar 2025 den Jahreswirtschaftsbericht 2025 beschlossen. Jedoch ist eine Vorausschau auf die Wirtschafts- und Finanzpolitik des laufenden Jahres nur sehr eingeschränkt möglich, da die vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 stattfanden. Die binnenwirtschaftliche Nachfrage dürfte sich angesichts der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie der noch

unklaren wirtschafts- und finanzpolitischen Ausrichtung der nächsten Bundesregierung zunächst noch schwach entwickeln. Die Bauinvestitionen dürften dagegen trotz der leichten Belebung am aktuellen Rand im Jahresdurchschnitt 2025 abermals zurückgehen (-0,6 Prozent). Im Jahr 2025 dürfte die Inflationsrate mit 2,2 % wieder nahe dem EZB-Zielwert von 2,0 % liegen. Zu Beginn des Jahres 2025 gab es temporäre inflationssteigernde Effekte aufgrund administrativer Preiserhöhungen, wie die Erhöhung der CO₂-Abgabe von 45,00 €/Tonne auf 55,00 €/Tonne, gestiegene Portogebühren sowie erhöhte Beitragssätze bei der Kranken- und Pflegeversicherung. Die KHW wird die zukünftigen Entwicklungen genauestens beobachten, um frühzeitig notwendige Maßnahmen zu antizipieren.

Die KHW hat seit dem Jahr 2023 eine Partnerschaft mit der Firma Einhundert Energie GmbH im Rahmen eines „Lieferkettenmodells“ für die Photovoltaikanlagen. Die KHW hat im Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine PV-Anlage mit ca. 17 kWp und im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 13 PV-Anlagen mit 342,97 kWp installiert. Jede dieser Anlagen ist als Mieterstromanlage konzipiert. Der EuGH hat in seinem Urteil (Aktenzeichen: C-293/23) vom 28. November 2024 entschieden, dass eine nationale Regelung europarechtswidrig ist, welche zusätzliche, über die von der Strombinnenmarktrichtlinie vorgesehenen hinausgehende, Ausnahmen von den Verpflichtungen eines Verteilernetzbetreibers vorsieht. Die KHW leitet aus diesem Urteil keine Gefahren ab, da gemeinsam mit dem Partner Einhundert für jeden Hauseingang zumindest eine „virtuelle Kundenanlage“ aufgebaut

Strategische Risiken

Von wesentlicher strategischer Bedeutung für die Entwicklung der Geschäfte der KHW sind die Bevölkerungsentwicklung, die Sozialstruktur, die Einkommensentwicklung, der Wohnflächenbedarf der privaten Haushalte und die Zuwanderungsentwicklung. Eine besondere Herausforderung stellt nach wie vor die zunehmend älter werdende Bevölkerung dar. Die ältere Bevölkerung zwischen 65 und 79 Jahren wird bereits bis 2030 um 35 % und bis 2040 um insgesamt 44 % zunehmen.

Insofern ist längerfristig mit Erlösschmälerungen infolge zunehmender Leerstände zu rechnen, wenn die Bestandswohnungen nicht in ausreichender Anzahl zumindest seniorengerecht umgestaltet werden. Dem Risiko der immer älter werdenden Bevölkerung begegnet die KHW, neben dem barrierefreien und zum Teil rollstuhlgerechten Neubau, durch den Abbau von Barrieren im Rahmen von Modernisierungen der Bestandswohnungen. Auf die anderen genannten Risiken hat die KHW keinen wesentlichen Einfluss.

Vermietungssituation, Forderungsausfälle, Erlösschmälerung

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 und höhere Kosten der Leerwohnungsaufbereitung durch die Kündigung langfristiger Mietverhältnisse entstehen. Hierdurch können sich die Mietausfälle durch Leerstand und Leerwohnungsaufbereitung weiter erhöhen. Auf-grund einer hohen Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren, welche zwischendurch kurz stockte, jedoch durch ein Umschwenken auf die Landesbauförderung in Teilen wieder Fahrt aufnimmt, hat sich das Angebot an Wohn-raum deutlich vergrößert und die Konkurrenzsituation erhöht.

Jedoch hat die KHW mit ihrem Wohnungsportfolio, welches mit 57,27 % freifinanziert und mit 42,73 % öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und des Bundes finanziert ist, eine Sonderstellung. Insbesondere die Zurverfügungstellung von ihrer „bezahlbaren Geborgenheit“ und deren Nachfrage hat in den letzten Jahren spürbar angezogen.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Die starke Neubautätigkeit der Gesellschaft, die auch im Jahr 2024 fortgesetzt wird, ist größtenteils über Fremdkapital finanziert. Aufgrund der seit dem Jahr 2022 stark gestiegenen Fremdkapitalzinsen, die im Jahr 2024 durch Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank – diese reduzierte zuletzt den Einlagesatz auf 2,5 % (Sitzung vom 06. März 2025) – wieder in Teilen zurückgingen, erhöhten sich für die KHW die Zinskosten.

Die KHW hat in den Jahren 2020 bis 2024 eine Vielzahl von Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand umgesetzt. So wurden insgesamt 10.892 m² Wohnraum im südlichen Teil des

Kreises Gütersloh geschaffen. Dies entspricht einer Erhöhung der Wohnfläche im Bestand der KHW um ca. 14,11 %. Ferner wurden insgesamt 5.488 m² Bestandsbauten aus den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts auf einen neubau-ähnlichen Stand vollumfänglich energetisch modernisiert. Dieser Neubau wurde in einer Zeit realisiert, in der die Baukosten extrem angestiegen sind. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahr-hunderts nicht mehr gegeben. Aufgrund der gestiegenen Baukosten hatte die KHW bei diesen Projekten eine erhöhte Zinsbelastung im Rahmen der Umlauffinanzierung und dieses führte zu einer Reduzierung der Rentabilitäten. Hinzukommend gab es im Jahr 2024 seitens des Bundes keine adäquate Förderung. Insbesondere veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Heizungsoptimierungen, 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 17,01 €/m² Wohnfläche liegt die KHW zum Beispiel deutlich über den angesetzten Pauschalen der fortgeschriebenen Instandhaltungs-kosten 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 wider-spiegelt. Nichtsdestotrotz sind in den kommenden Jahren weitere Anstrengungen notwendig, die die KHW im Rahmen ihrer Klimastrategie „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 klimaneutral 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 KHW hat im Jahr 2024 damit begonnen, die erste vom Aufsichtsrat genehmigte Klimastrategie zu überarbeiten und um eine eigene Wärmeplanung zu ergänzen. Uns ist es zu vage auf die Wärmeplanungen der Städte und Gemeinden zu warten und zu hoffen, dass unsere Portfolios mit in den Ausbaubereichen liegen könnten.

Durch einen deutlichen Rückgang im Neubausegment könnten sich die Baukosten reduzieren. Zudem

ist es im Bereich Bau, Handwerk und Planung derzeit schwierig, passende Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolge dessen 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.

Liquidität, Zinsänderungsrisiko

Die Gesellschaft verfügt während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Die verbindliche Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve wird eingehalten. Mit Hilfe des Programms „Agicap“ werden laufend die Zahlungsströme beobachtet und kurzfristige Veränderungen berücksichtigt. 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 leicht nachlassende Zinssituation am Kapitalmarkt wird von der Gesellschaft im Rahmen von Anschlussfinanzierungen lediglich genutzt, ohne Forwards abzuschließen. Die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 wurde gegenüber der Förderrichtlinie 2024 nur marginal angepasst. Es ist erkennbar, dass diese Förderrichtlinie für die Erreichung der in-

ternen Klimaschutzziele bei der Sanierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in den Vordergrund rückt.

Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Die KHW hat im Geschäftsjahr 2025 nur ein geringes Darlehensvolumen von 482 T€ und im Geschäftsjahr 2026 von 439 T€ zu valutieren. Da die derzeit zu zahlenden Zinsen auf einem identischen Niveau zu den aktuellen Marktkonditionen liegen, sind hieraus keine negativen finanziellen Folgen abzuleiten. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aktuell werden aufgrund der gravierend veränderten Zinssituation vornehmlich zehnjährige Zinsbindungsfristen aufgenommen. Zinsänderungsrisiken sind weiterhin zu beobachten; deshalb geht die KHW davon aus, dass die Zinsen für Fremdkapital im Jahr 2025 aufgrund der zu beobachteten Volatilität und Maßnahmen der EZB sinken 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 nimmt jedoch wahr, dass sich seitens der Politik an einzelnen

Standorten der KHW mit dem „Detmolder Modell“ auseinandergesetzt wird. Im Kreis Gütersloh wurde bereits im Norden des Kreises in Halle (Westf.) eine Genossenschaft nach diesem Modell gegründet.

Die KHW als Wohnungsunternehmen, welches sich zu einer gemeinnützigen Unternehmenskultur bekennt, ist im Kreis Gütersloh in deren Geschäftsgebiet mit insgesamt 267.592 Einwohnern unterrepräsentiert. In den Beständen der KHW leben mehr als 3.190 Menschen. Gerade dies ist aber auch eine Chance durch eine weitere Expansion des Wohnungsbestandes den Bürgern 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 2024 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 im Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, 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 Ihrem 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 von Ansprüchen der Kunden bekennt sich die KHW zum Neubau und will weitere Neubauprojekte umsetzen.

Die KHW hat von einem anderen Marktakteur ein fertiggestelltes Neubauobjekt mit 19 Wohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätzen am Standort Schloß Holte-Stukenbrock im Dezember 2024 beurkundet. Im Neubau, aber auch bei Modernisierungsprojekten setzt die KHW auf ein digitales Türschließsystem, welches bis Ende des Jahres 2026 auf den Gesamt-

bestand ausgeweitet wird. Ebenso sollen die Heizungskeller um eine intelligente Heizungssteuerung an den Heizzentralen ergänzt werden. Darüber hinaus sind Pilotierungen in einzelnen Beständen mit smarten Thermostaten vorgesehen, die einen permanenten hydraulischen Abgleich nach Verfahren B gewährleisten.

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 emissionsfrei 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. Im Jahr 2024 haben wir aufbauend auf der 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 Anwendungen für die Wärmeplanung sollen in der Wirtschaftsplanung integriert und die Ergebnisse in

der fortgeschriebenen Wirtschaftsplanung berücksichtigt werden. Wir legen den Blick auf alternative Priorisierungs-Reihenfolgen, wie nach CO₂-Vermeidungskosten. Statt die ältesten Gebäude zuerst zu sanieren, werden hier die Gebäude angegangen, bei denen mit einem Technologiewechsel die höchste Menge an Treibhausgasen eingespart werden kann.

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.

Da die KHW in den kommenden Jahren verstärkte Investitionen in Photovoltaikanlagen plant, hat sie sich der „KliWo“-Initiative angeschlossen. Ferner unterzeichnete die KHW die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“, da die darin begründeten Ziele identisch zu den intern erarbeiteten Programmen der Klimastrategie und Wärmeplanung passen.

Die Klimaschutz-Novelle ist am 17. Juli 2024 nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft getreten. Mit dem neuen Klimaschutzgesetz ist der Ausblick auf die zukünftige Entwicklung ausschlaggebend. Zudem steht die Reduzierung der gesamten Treibhausgasemissionen im Fokus, unabhängig davon, wo sie entstanden sind.

1.6.4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 hat die KHW den Spatenstich für den Neubau des Projektes „greEMS290.1“ in Rietberg getätigt. Der Baustart für dieses öffentlich geförderte Wohnprojekt in Rietbergs Neubaugebiet "In den Emswiesen" war im Spätsommer 2024. Mit diesem Projekt entstehen acht moderne und umweltfreundliche Wohnungen, die durch ihre NaWoh-Zertifizierung höchste Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Finanziert wird dieses Projekt aus einer Kombination mit Landesfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und der BEG-Förderung. Eine Fertigstellung ist für Spätherbst 2025 avisiert.

Im Rahmen Grundstücksausschreibung der Gemeinde Langenberg hatte die KHW mit ihrem Konzept für das Projekt „moulinVERT226“ den Zuschlag erhalten. Auf einem ca. 1.355 m² großen Grundstück wollte die KHW drei Reihenhäuser mit einer Laubengangerschließung mit insgesamt neun Wohneinheiten errichten. Alle Wohnungen sollten im Rahmen der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen 2025 realisiert werden. Die Beurkundung mit der Gemeinde erfolgte am 14. März 2024. Nach Einreichung des Bau- und Förderantrages wurde der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Gemeinde Langenberg mit Sitzung vom 29.10.2024 um das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten. Diesem Einvernehmen wurde versagt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist die KHW in der Überarbeitung eines Konzeptes, welchem vom Rat der Gemeinde Langenberg am 6. März 2025 zugestimmt wurde.

1.6.5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 erwarb die KHW ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus in Verl-Sürenheide. Die Grundstücksgröße beträgt 1.920 m². Dieses Grundstück soll in den kommenden Jahren mit einem bestandsersetzen-den Neubau bebaut werden.

Mit Kaufvertrag vom 14. Februar 2024 erwarb die KHW im Rahmen eines Asset Deals von der LEG insgesamt 24 Wohneinheiten, 5 Garagen und 5 Stellplätze in Gütersloh. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 3.534 m² befinden sich die vier Hauseingänge mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 1.495 m². Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.04.2024 und die Wohnungen wird in den Bestand der KHW integriert.

Mit Kaufvertrag vom 10. Dezember 2024 erwarb die KHW ein neu errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 19 Wohneinheiten und 19 Tiefgaragenstellplätzen in Schloß Holte-Stukenbrock. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.290 m² befindet sich das Wohngebäude mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 1.285 m². Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.02.2025 und die Immobilie wird in den Bestand der KHW integriert.

1.7 Prognosebericht

Die KHW konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2024 gesetzt hatte, größtenteils erreichen.

Die KHW geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt im Kreis Gütersloh auch zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen wird. Für den deutschen

Wohnungsmarkt insgesamt wird das Ziel von jährlich 400.000 neu gebauten Wohnungen, das bereits im Jahr 2021 im Koalitionsvertrag der damaligen Bundesregierung gesetzt wurde, auch zukünftig nicht erreicht werden. Das ifo Institut geht für das Jahr 2025 von nur 205.000 fertiggestellten Wohnungen aus, im Jahr 2026 werden im ungünstigen Fall gar nur 175.000 Einheiten erwartet.

Die Bundesregierung erwartet für 2025 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 Real-löhnen 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 Mietenden 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 unsere durchschnittliche Mietkostenbelastung (Nettokaltmiete, inklusive Heiz- und Betriebskosten) bei einer durchschnittlichen 65 m² Wohnung nur 542,75 € im Monat betragen. Damit decken wir als Wohnraum-

anbieter einen Bereich ab, der gemäß Gesellschaftsvertrag gefordert ist, aber zugleich auch eine sehr hohe Nachfrage erfährt.

Wir konzentrieren uns darauf, bezahlbaren Wohnraum im Kreis Gütersloh marktfähig zu erhalten und neu zu schaffen. Das Handeln der KHW wirkt sich auf unsere Mietenden, 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. unserer Projektpartner eco2nomy und iwB, 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 2025 soll unser Projekt „greEMS290.1“ mit 8 Wohneinheiten in Rietberg fertiggestellt werden. Darüber hinaus erwägen wir den Baustart für unser Projekt „moulinVERT226“ in Langenberg. Ebenso

sollen die Verhandlungen für den Erbbaurechtsvertrag für das Projekt „Simba“ fortgesetzt und eine Änderung des B-Plans herbeigeführt werden. Ferner beabsichtigen wir ein städtebauliches Konzept für unser Quartier „zum Hambusch“ zu entwickeln, um zukünftige Nachverdichtungen und Aufstockungspotentiale zu identifizieren.

Die drei gestarteten Modernisierungsprojekte am Standort Rheda-Wiedenbrück, welche im Rahmen unserer Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ umgesetzt wurden, werden im 1. Halbjahr 2025 schlussgerechnet. Die Wohngebäude weisen den KfW70-Standard auf. An der Gartenstraße in Rietberg werden wir zum Ende des Jahres 2025 die vollumfängliche energetische Modernisierung auf „Netto-Null-Standard“ nach Definition der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen in NRW abgeschlossen haben.

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 KHW wird jedoch im Jahr 2025 keine weitere Modernisierung beginnen, da vorerst die Einbindung der Ergebnisse aus der Wärmeplanung Priorität haben. Aus dieser sodann fortgeschriebenen Klimastrategie „2045 - Way to Zero 2.0“ werden die ab dem Jahr 2026 beginnenden Maßnahmen abgeleitet.

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

Auf Grundlage der ersten Ergebnisse der fortgeschriebenen Klimastrategie ist es für die KHW unumgänglich einzelne Immobilien aus dem Portfolio zu veräußern, da diese unter wirtschaftlichen Aspekten nicht dekarbonisiert werden können. Der Aufsichtsrat der KHW hat in der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres 2024 der Veräußerung von insgesamt zehn Wohneinheiten, davon sechs Reihenhäuser und vier Wohnungen in einem Mehrfamilienwohnhaus, zugestimmt.

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir uns im Jahr 2025 zum Teil 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 Abdichtung der Laubengänge bei unseren Objekten im Potthoff 1 + 3 in Rietberg zur Verfügung.

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 2025 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 Nettokaltmieten, marginal ansteigenden Zinsaufwendungen sowie Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2025 mit Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit von rund 9.427 Mio. €, Zinsaufwendungen von 0,901 Mio. € und Aufwendungen für laufende Instandhaltungsarbeiten mit rund 1,640 Mio. € (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen).

Die wirtschaftliche Lage der KHW wird auch im kommenden Geschäftsjahr trotz der weiteren geopolitischen Spannungen, dem hohen Preisniveau bei den Baustoffen und dem volatilen Zinsniveau gefestigt sein und keinen Anlass zur Besorgnis darstellen. Durch die bereits beschriebenen Parameter werden wir das Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von ca. 293.000 € (ohne Immobilienverkäufe) planen. Im Rahmen unserer getätigten Desinvestitionsentscheidungen können Buchwertgewinne realisiert werden, wodurch der daraus geplante Jahresüberschuss – bei einer vollständigen Veräußerung des Desinvestitionsbestandes – bei 1.342.000 € liegen kann.

Rheda-Wiedenbrück, 07.04.2025

Lars Lippelt MRICS

-Geschäftsführer-



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2024 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 04.03.2024, 20.06.2024 und am 18.11.2024 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 2023 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2023 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 03.06.2024 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023, 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 2024 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung ist auch nach Maßgabe des § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (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 2024 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 2024 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2024 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, 05.05.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Sven-Georg Adenauer

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA		31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1.620,00	16,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		84.991.335,35	73.996.204,09
2. Grundstücke ohne Bauten		206.541,44	250.760,42
3. Technische Anlagen		385.689,00	174.261,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		101.549,55	64.879,27
5. Anlagen im Bau		618.511,54	2.154.191,75
6. Bauvorbereitungskosten		159.982,87	161.981,34
7. Geleistete Anzahlungen		441.706,10	0,00
		86.905.315,85	76.802.277,87
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		14.375,00	14.375,00
		86.921.310,85	76.816.668,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.813.379,07	2.322.098,52
2. Andere Vorräte		22.421,91	25.211,94
		2.835.800,98	2.347.310,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderung aus Vermietung		128.141,90	113.063,28
2. Sonstige Vermögensgegenstände		277.103,86	260.414,91
		405.245,76	373.478,19
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kredit-Instituten und Bausparguthaben		2.679.544,14	3.666.034,12
		5.920.590,88	6.386.822,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.759,74	164.145,52
BILANZSUMME		92.864.661,47	83.367.637,16

PASSIVA		31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		2.182.710,00	2.182.710,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage		1.091.355,00	1.091.355,00
2. Bauerneuerungsrücklage		9.141.394,87	8.701.882,13
3. Andere Gewinnrücklagen		12.285.000,00	12.185.000,00
		22.517.749,87	21.978.237,13
III. Bilanzgewinn/-verlust			
1. Gewinnvortrag		20.011,17	49.549,97
2. Jahresüberschuss		468.872,37	706.697,90
3. Entnahme / Zuführung (-) Bauerneuerungsrücklage		60.487,26	-136.236,70
		549.370,80	620.011,17
		25.249.830,67	24.780.958,30
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		515.362,00	500.115,00
2. Steuerrückstellungen		0,00	94.942,00
3. Sonstige Rückstellungen		91.815,00	93.114,00
		607.177,00	688.171,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		57.828.101,31	49.433.971,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		133.363,02	135.754,99
3. Erhaltene Anzahlungen		3.236.288,24	2.829.070,18
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		182.125,18	215.247,81
b) Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen u. Leistungen		1.004.648,22	756.490,23
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		190.032,11	194.473,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten		293.333,79	21.596,72
davon aus Steuern: € 287.515,16 (Vorjahr: € 15.825,63)			
davon i.R.d.soz.Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		62.867.891,87	53.586.604,28
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.139.761,93	4.311.903,58
BILANZSUMME		92.864.661,47	83.367.637,16

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.852.188,03	7.975.407,49
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.125,03	0,00
2. Erhöhung oder (-) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	491.280,55	119.059,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		
a) aus der Neubautätigkeit	42.265,00	47.650,00
b) aus der Modernisierungstätigkeit	23.327,00	23.189,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	378.685,29	179.911,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.587.133,01	3.683.502,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	824.712,27	768.142,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 78.685,25 (Vorjahr € 67.957,14)	251.723,34	181.276,53
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.165.053,78	1.881.376,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	889.823,63	560.766,55
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	315,25	556,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	305,43	247,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 5.432,00 (Vorjahr: € 8.453,00)	693.889,21	530.844,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-90.891,45	31.984,36
13. Ergebnis nach Steuern	470.047,79	708.127,54
14. Sonstige Steuern	1.175,42	1.429,64
15. Jahresüberschuss	468.872,37	706.697,90
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.011,17	49.549,97
17. Entnahme aus/ (-) Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	60.487,26	-136.236,70
18. BILANZGEWINN	549.370,80	620.011,17

ANHANG
DER KHW KOMMUNALE HAUS UND
WOHNEN GMBH
RHEDA-WIEDENBRÜCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Posten wurden nach § 265 HGB weiter untergliedert bzw. zusammengefasst. 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 Übergangs des wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Eigentums mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von 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 Zeitnachweisen 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 Entnahme 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 höher als die mit der Miete vereinnahmten Instandhaltungskostenpauschalen, so dass eine Entnahme in Höhe von 60.487,26 € aus der Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Diese beträgt zum 31.12.2024 insgesamt 9.141.394,87 €.

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 Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,82 % (Stichtag Januar 2024) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2024 / 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90%) ergibt einen Betrag von -2.429,00 €.

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 20 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 wird seit dem Jahr 2017 jährlich 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 2024 eine Zuschreibung von 32.020,00 €.

Am Föhrenweg in Schloß Holte-Stukenbrock wurde das Projekt „PINE 5.15“ Ende Oktober 2024 fertiggestellt und konnten die ersten Mieter zum 01.11.2024 einziehen.

Im Juli 2024 erfolgte in Rietberg der erste Spatenstich für das Projekt „grEMS290.1“ (Neubau „In den Emswiesen“). Dementsprechend erfolgte hier eine Umbuchung von Bauvorbereitung in Anlagen im Bau.

Der im Jahr 2024 erhaltene Wohngebäude Zuschuss Effizienzhaus für das Projekt Rock 227 (Mergelstraße 2a in Rheda-Wiedenbrück) hat die Herstellungskosten gemindert.

Am 10.12.2024 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für das Objekt Bahnhofstraße 63 in Schloß Holte-Stukenbrock. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 01.02.2025. Kosten für Notar, Grunderwerbsteuer und Makler wurden als geleistete Anzahlungen aktiviert.

Mit Kaufpreiszahlung am 12.04.2024 wurde die KHW Eigentümerin eines Grundstücks im Baugebiet „Östliche Mühlenstraße“ in Langenberg.

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. Der von der KHW mandatierte Rechtsanwalt hat die Ansprüche geltend gemacht. Im anhängigen Verfahren beim Landgericht Bielefeld ist ein Gutachter zur Prüfung der Thematik herangezogen worden.

	Insgesamt €	davon mit einer Restlauf- zeit von mehr als 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	128.141,90 (113.063,28)	0,00 (0,00)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	277.103,86 (260.414,91)	0,00 (0,00)
	405.245,76 (373.478,19)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Entwicklung der Rücklagen:

	Stand am 01.01.2024	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Einstellung im Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2024
	€	€	€	€	€
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	8.701.882,13 (8.065.645,43)	500.000,00 (500.000,00)	60.487,26 (0,00)	0,00 (136.236,70)	9.141.394,87 (8.701.882,13)
3. andere Gewinn- rücklagen	12.185.000,00 (11.785.000,00)	100.000,00 (400.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	12.285.000,00 (12.185.000,00)

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Zusammensetzung und Entwicklung				
	Stand am 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand am 31.12.2024
	€	€	€	€	€
Verwaltungskosten	61.514,00	58.514,00	0,00	66.815,00	69.815,00
Prüfungskosten	22.000,00	21.861,43	138,57	22.000,00	22.000,00
Steuerliche Beratung	9.600,00	9.600,00	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	93.114,00	89.975,43	138,57	88.815,00	91.815,00

Verbindlichkeiten

Laufzeit und Sicherung der Verbindlichkeiten:

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert durch Grundpfandrechte €	Art, Form, Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.828.101,31 (49.433.971,16)	2.081.828,84 (7.294.738,31)	7.284.360,14 (7.123.021,12)	48.461.912,33 (35.016.211,73)	57.828.101,31 (49.433.971,16)	Hypothek, Buchgrundschild
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	133.363,02 (135.754,99)	2.403,91 (2.391,96)	9.736,52 (9.688,01)	121.222,59 (123.675,02)	133.363,02 (135.754,99)	Hypothek, Buchgrundschild
erhaltene Anzahlungen	3.236.288,24 (2.829.070,18)	3.236.288,24 (2.829.070,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	182.125,18 (215.247,81)	182.125,18 (215.247,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.004.648,22 (756.490,23)	1.004.648,22 (756.490,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	190.032,11 (194.473,19)	5.569,19 (5.512,02)	18.584,77 (18.345,99)	165.878,15 (170.615,18)	190.027,30 (194.468,38)	Hypothek, Buchgrundschild
sonstige Verbindlichkeiten	293.333,79 (21.596,72)	293.333,79 (21.596,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,0)0	0,00 (0,00)	
Insgesamt	62.867.891,87 (53.586.604,28)	6.806.197,37 (11.125.047,23)	7.312.681,43 (7.151.055,12)	48.749.013,07 (35.310.501,93)	58.151.491,63 (49.764.194,53)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind im Wesentlichen langfristig gewährte Annuitätendarlehen in Höhe von 188.961,13 € (Vorjahr 193.402,21 €). In den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Gebührenbescheiden von 25.405,59 € (Vorjahr 9.227,73 €) enthalten.

Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					Entwicklung der Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2024	Zugänge Geschäfts- jahr	Ab- gänge	Umbu- chungen	End- bestand 31.12.2024	Anfangs- bestand der kumm. Afa 01.01.2024	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr	Ent- nahme für Ab- gänge	Umbu- ungen	Zu- schrei- bungen	Endbestand 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	193.419,03	2.223,24	1.560,15	0,00	194.082,12	193.403,03	618,24	1.559,15	0,00	0,00	192.462,12	1.620,00	16,00
	193.419,03	2.223,24	1.560,15	0,00	194.082,12	193.403,03	618,24	1.559,15	0,00	0,00	192.462,12	1.620,00	16,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.045.707,89	8.112.272,63	226.000,00	5.193.139,80	122.125.120,32	35.049.503,80	2.116.301,17	0,00	0,00	32.020,00	37.133.784,97	84.991.335,35	73.996.204,09
2. Grundstücke ohne Bauten	250.760,42	206.541,44	0,00	-250.760,42	206.541,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.541,44	250.760,42
3. Technische Anlagen	181.269,81	232.788,64	0,00	0,00	414.058,45	7.008,81	21.360,64	0,00	0,00	0,00	28.369,45	385.689,00	174.261,00
4. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	326.133,99	63.606,03	25.714,38	0,00	364.025,64	261.254,72	26.773,73	25.552,36	0,00	0,00	262.476,09	101.549,55	64.879,27
5. Anlagen im Bau	2.154.191,75	3.038.948,05	0,00	-4.574.628,26	618.511,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	618.511,54	2.154.191,75
6. Bauvorbereitungskosten	161.981,34	365.752,65	0,00	-367.751,12	159.982,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.982,87	161.981,34
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	441.706,10	0,00	0,00	441.706,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.706,10	0,00
	112.120.045,20	12.461.615,54	251.714,38	0,00	124.329.946,36	35.317.767,33	2.164.435,54	25.552,36	0,00	32.020,00	37.424.630,51	86.905.315,85	76.802.277,87
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	112.327.839,23	12.463.838,78	253.274,53	0,00	124.538.403,48	35.511.170,36	2.165.053,78	27.111,51	0,00	32.020,00	37.617.092,63	86.921.310,85	76.816.668,87

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von 32.020,00 €.

D. Sonstige Angaben

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	6	2
technische Mitarbeiter	5	1
Hauswarte stundenweise	0	1
	11	4

Zudem waren 2 Auszubildende beschäftigt.

Gesamtbezüge

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 54.183,00 € gebildet.

Geschäftsführung	€
Lars Lippelt	174.649,22
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	840,00
Bernd Klöpfer	570,00
Marco Diethelm	600,00
Hubert Erichlandwehr	360,00
Andreas Göke	120,00
Florian Kapp	120,00
Thomas Könnecker	240,00
Susanne Mittag	720,00
Stephan Johannes Pfeffer	480,00
Robin Rieksneuwöhner	360,00

Honorar des Abschlussprüfers

	Netto €
Abschlussprüfungsleistungen	17.850,00
Steuerberatungsleistungen	10.184,00
Sonstige Leistungen	771,00

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 10.662 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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sven-Georg Adenauer,
Landrat des Kreises Gütersloh
Vorsitzender

Bernd Klöpper,
LEG Management GmbH, Münster
stellvertretender Vorsitzender

Marco Diethelm,
Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr,
Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stuken-
brock

Andreas Göke, bis 31.10.2024
Beigeordneter der Stadt Rietberg

Florian Kapp, ab 01.11.2024
Beigeordneter der Stadt Rietberg

Thomas Könnecke, bis 22.11.2024
Kämmerer und Beigeordneter der Stadt Gütersloh

Susanne Mittag,
Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Stephan Johannes Pfeffer, bis 31.10.2024
Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wie-
denbrück

Robin Rieksneuwöhner, ab 26.02.2024
Bürgermeister der Stadt Verl

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn
des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 549.370,80 €
wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende (2%)	43.654,20
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	500.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	5.716,60
	549.370,80

Rheda-Wiedenbrück, 07.04.2025

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.

