

KOMMUNAL
HEIMATLICH
WESTFÄLISCH



GESCHÄFTSBERICHT 2020



INHALT

SEITE

Vorwort	2
Unternehmensdaten	4
„KHW2025“	7
Unsere fertiggestellten Neubauprojekte	8
Unsere aktuellen Neubautätigkeiten	9
Unsere Modernisierungsprojekte	11
KHW-Impressionen	13
KHW im Wandel der Zeit	15
Lagebericht	17
Bericht des Aufsichtsrates	28
Jahresabschluss 01.01.2020 bis zum 31.12.2020	30
Anhang	34
Kennzahlendefinition	43
Impressum	45

VORWORT

Liebe Mieter, Geschäftspartner und Freunde,

das Jahr 2020 war geprägt von der Covid-19-Pandemie, welche uns auch heute noch immer beschäftigt. Wir hatten ab dem 16. März 2020 unsere Geschäftsstelle geschlossen – die Entscheidung fiel am 13. März 2020 – es war ein Freitag... Seitdem hatten wir nur kurzfristig wieder unsere Geschäftsstelle geöffnet. Nichtsdestotrotz sind wir durch diese Situationen unserer Kernaufgabe -die kostengünstige Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – nachgekommen und haben keineswegs den Kopf in den Sand gesteckt!

Diese Pandemie hat weltweit eine Krise ausgelöst – in der Regel kann wenig Gutes abgewonnen werden. Besonders die Tatsache, dass diese unseren Alltag so immens beeinflusste. Jedoch müssen wir auch das Licht am Ende des Tunnels sehen und bei näherer Betrachtung feststellen, dass jede Krise auch etwas Konstruktives bewirken kann. Innerhalb unserer KHW haben wir einen vollkommenen Perspektivwechsel vollzogen und für die Aufgaben im Rahmen dieser außergewöhnlichen Zeit Lösungen gefunden. Wie wir bereits zu Beginn der Pandemie offen versichert haben, dass niemand befürchten muss seine Wohnung zu verlieren, stehen wir auch heute noch hinter diesen Wörtern! Insbesondere durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ihrem Einsatz und ihrer Verantwortlichkeit, ob im Büro oder digital, haben wir zeigen können, was wir als KHW mit Zusammenarbeit alles erreichen können. Und genau an dieser Stelle setzen wir an, damit dieser Elan auch zukünftig bleibt.

Neben der Pandemie stand das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 ganz im Zeichen unserer zukünftigen Ausrichtung und den Zielen. Bereits auf den ersten Blick hat sich ein deutlicher Wandel in unserem Logo und dem Internetauftritt ergeben. Wir gehen in Arbeitsgruppen innovativ mit den Megatrends „Klimawandel“, „Digitalisierung“ oder „demographischer Wandel“ um und stellen uns positiv dieser Herausforderung. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter der KHW kann einen entscheidenden Beitrag zur zukünftigen Ausrichtung leisten. Wir wollen diese Themen kundenorientiert vorantreiben, um unseren Zielen der Vision „KHW2025“ gerecht zu werden. Eine besondere Herausforderung wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten das CO₂-neutrale Wohnen in unseren Quartieren. Durch unseren Beitritt zur IW.2050 haben wir auch dieses Rad zum Rollen gebracht!

Trotz oder gerade wegen der besonderen Herausforderungen konnten wir alle für 2020 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen starten und zum großen Teil auch beenden. Die Rahmenbedingungen waren sowohl für uns als auch für die Projektbeteiligten sehr anspruchsvoll, weshalb unser Dank allen an den Baustellen beteiligten Unternehmen, aber besonders unseren Mieterinnen und Mietern gilt. Wir konnten unsere Modernisierung im bewohnten Zustand abschließen bzw. stehen kurz vor dem Abschluss. Die Ergebnisse zeigen, dass wir das Wohnwertgefühl für die Bewohner deutlich steigern konnten.



Unsere drei Neubauvorhaben konnten wir ebenso abschließen und bei weiteren Projekten den ersten Spatenstich setzen oder aber die Beurkundung herbeiführen. In den kommenden Jahren ist ein weiterer Wohnungszuwachs geplant – allein im Jahr 2021 wollen wir insgesamt 65 Wohnungen fertigstellen.

Dieses enorme Programm können wir nur mit einem starken und verlässlichen Team bewältigen, das die vielfältigen Aufgaben engagiert ausführt. Dafür gilt ihnen mein besonderer Dank, den ich ebenso den Mitgliedern des Aufsichtsrats, unseren Mietern und Geschäftspartnern ausspreche.

Freundliche Grüße

gez. Ihr Lars Lippelt MRICS

UNTERNEHMENS DATEN

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

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

Aufsichtsratsmitglieder

Sven-Georg Adenauer *

Landrat des Kreises Gütersloh

Vorsitzender

Bernd Klöpper *

LEG Management GmbH, Münster

stellvertretender Vorsitzender

Susanne Mittag *

Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Marco Diethelm

Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr

Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Michael Esken

Bürgermeister der Stadt Verl

Andreas Göke

Beigeordneter der Stadt Rietberg

Nina Herrling

Technische Beigeordnete der Stadt Gütersloh

Stephan Johannes Pfeffer

Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

* zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses

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:	Concunia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mitgliedschaften:	GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Bundesarbeitsgemeinschaft Kommunaler Wohnungsunternehmen Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe Initiative Wohnen.2050 e.V.
Beteiligungen:	Volksbank Gütersloh eG Rietberger Bürger-Solarstrom eG

Unser Tätigkeitsgebiet im südlichen Teil des Kreises Gütersloh



Bestand

	2018	2019	2020
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.125	1.125	1.160
öffentlich geförderte Wohnungen	691	691	720
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	434	434	440
Garagen und Tiefgaragenstellplätze	199	199	203
Wohnungen im Bau	0	68	65
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m ²	74.971	74.971	77.182
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²	66,64	66,64	66,54

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	Anteil in %
Wohnungen aus den Baujahren		
1953 - 1959	165	14,2
1960 - 1969	399	34,4
1970 - 1979	364	31,4
1980 - 1989	71	6,1
1990 - 1999	85	7,3
ab 2000	76	6,6
Insgesamt	1.160	100,0

Verteilung des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	im Bau
Gütersloh	187	
Herzebrock-Clarholz	45	
Langenberg	42	
Rheda-Wiedenbrück	496	
Rietberg	134	
Schloß Holte-Stukenbrock	169	33
Verl	87	32
Insgesamt	1.160	65

„KHW2025“

WOHN(T)RÄUME FÜR JEDERMANN!

Wir schaffen Lebensräume für den Kreis Gütersloh.

Jeder kennt uns, jeder will zu uns!

Vor dem Hintergrund eines angespannteren und sich nachfrageveränderten Wohnungs- und Immobilienmarkt im südlichen Kreis Gütersloh sind wir als KHW gezwungen, unser bisheriges Handeln zu hinterfragen und klare Leitlinien für die Zukunft zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieser Vision ist das Bewusstsein aller KHW-Mitarbeiter*innen essentiell. Im Rahmen eines interaktiven Workshops Anfang Januar und einer sich anschließenden mehrmonatigen Projekt- und Gruppenarbeit haben sich die einzelnen Teams mit unterschiedlichen Themenfeldern befasst. Die Ergebnisse, daraus folgende „Quick-Wins“ und Handlungsempfehlungen bilden den Rahmen bis 2025.

Wir haben uns klare Ziele gesetzt, die wir erreichen wollen. Im Nachfolgenden geben wir Ihnen einen kleinen Einblick in die Handlungsfelder, die wir bereits gegangen sind und in die, die wir in den nächsten Jahren gehen wollen.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt im Kreis Gütersloh ist geprägt durch die Vielschichtigkeit, dessen Chancen und Risiken wir als KHW täglich gegenüberstehen. Unser Blick gebührt den sieben Wohnstandorten der KHW im südlichen Teil des Kreises. Prioritär will sich die KHW zu einem hoch professionalisierten Wohnraumdienstleister an ihren Standorten weiterentwickeln! Mit unserer Unternehmensstrategie und Vision haben wir einen Leitfaden entwickelt, mit dessen Umsetzung wir eine optimale Balance zwischen unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen, lebenszyklusorientierten ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und das Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren erreichen.

Die Unternehmensstrategie ist für uns ein wesentlicher Handlungsrahmen und eine Handlungsleitlinie. Die Entwicklung der Unternehmensstrategie basiert auf verschiedenen internen Arbeitsgruppen, auf den Ergebnissen von Marktstudien für den Kreis Gütersloh und einer intensiven Auseinandersetzung mit der Forschung und Lehre und den zukünftigen Ansprüchen an das Gut „Wohnen“. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurde die Entwicklung einer Unternehmensstrategie und Vision 2025 mit unterschiedlichsten Handlungsfeldern beschlossen.

Für die KHW sind die drei Nachhaltigkeitsdimensionen ökonomischer Erfolg, soziale Belange und ökologische Verträglichkeit essentielle Eckpfeiler ihres unternehmerischen Handelns.

Im vergangenen Jahr konnten wir bereits in der Umsetzung unserer Vision „KHW2025“ im Bereich Nachhaltigkeit deutliche Fortschritte verzeichnen. Der Klimawandel ist das wohl drängendste Problem der Menschheit. Wir in der Wohnungswirtschaft denken in Lösungen. Daher war der Beitritt zur IW.2050 im Hinblick auf die Klimaziele eine logische Konsequenz. Das Ziel der IW.2050, welche Anfang 2020 als Verein gegründet wurde, ist die Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft, um die Klimaziele zu erreichen. Mit unserem Beitritt im Laufe des zweiten Halbjahres 2020 waren wir als ansässiges Wohnungsunternehmen in der Region Ostwestfalen-Lippe Vorreiter, um zeitnahe eine eigene Klimastrategie zu verabschieden. Mit Hilfe von verschiedenen Tools, die seitens der IW.2050 zur Verfügung gestellt werden, können wir genau aufzeigen, wie hoch der CO₂-Ausstoß in unserem Bestand

und für künftige Neubauten ist. Mit dieser Erkenntnis entwickeln wir derzeit eine Klimastrategie, in der aufgezeigt wird, welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um das Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen.

Ferner haben wir die ersten Digitalisierungslösungen in unserem Unternehmen etabliert. Uns ist es wichtig, dass die Mieter in zeitgemäßen Wohnungen und einem modernen Wohnumfeld leben können. Die Gebäude- und Gebäudebewirtschaftungseffizienz der KHW soll signifikant und nachhaltig gesteigert werden. In diesem Zusammenhang ist die Tatsache entscheidend, dass die KHW einen großen Einzugsradius hat und an mehreren Standorten die Immobilien verwaltet. Das primäre Ziel der Effizienzsteigerung und der Weg zum Smart Building ist es also, eine größtmögliche Steuerung der Bewirtschaftungsprozesse aus dem Büro zu erreichen. Selbstverständlich wollen wir dabei unseren sehr guten Kundenservice und die Mieter nicht aus den Augen verlieren, im Gegenteil: Komfort und Sicherheit der Bewohner sollen im Alltag nicht nur hochgehalten, sondern im Idealfall gesteigert werden. Die KHW strebt mit ihrer Digitalisierungsstrategie nicht nur eine Effizienzsteigerung an, sondern auch eine Prozessoptimierung, um mehr Ressourcen für die Belange und Wünsche der Bewohner zu schaffen.

„Wir schaffen Lebensräume für den Kreis Gütersloh“: Im vergangenen Jahr 2020 hat die KHW allein rund 7.785 Mio. € in den Neubau und die Modernisierung ihrer Wohnungen investiert. In den kommenden Jahren werden wir weitere hohe Investitionen in den Neubau tätigen, um richtungsweisende Projekte an unseren Standorten zu errichten. Neben dem Resümee unserer fertiggestellten Projekte des Geschäftsjahres 2020 werfen wir einen Blick voraus.

Unsere fertiggestellten Neubauprojekte

Haselhorststraße 4 & 6

Im April 2020 war die Fertigstellung unserer zwölf Wohnungen in der Haselhorststraße in Rietberg-Mastholte. Die sozialgemischten, bezahlbaren Wohnungen wurden mit ca. 668.440 € aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW unterstützt.



FRONTANSICHT
HASELHORSTSTRASSE



KHW-GESCHÄFTSFÜHRER LARS LIPPELT, INGENIEUR MARKUS HENSE, BÜRGERMEISTER HUBERT ERICHLANDWEHR UND KHW-ARCHITEKTIN STEPHANIE FORTHMANN BEI DER BAUEINGANGSBEACHTUNG

„Dichter und Lyriker“-Quartier

Im August wurden die Neubauten in unserem „Dichter und Lyriker“-Quartier in Schloß Holte-Stukenbrock fertiggestellt. Insgesamt wurden 23 öffentlich geförderte Wohnungen und 34 Stellplätze in der Fallerslebenstraße 8a und Freiligrathstraße 10 an die neuen Mieter übergeben. Mit der Nahverdichtung wurden dringend benötigte öffentlich geförderte Wohnungen in einer guten Lage geschaffen.



BÜRGERMEISTER HUBERT ERICHLANDWEHR UND KHW-GESCHÄFTSFÜHRER LARS LIPPELT BEI DER BAUENDABNAHME

geräte schmücken unser Quartier in Schloß Holte-Stukenbrock und laden sowohl Kinder als auch Familien zum Spielen ein.

Zum ersten Mal wurden die Neubauten mit dem modernen und schlüssellosen Türzugangssystem der Firma KIWI.KI GmbH ausgestattet. Die Mieter haben durch das Smart Home System die Möglichkeit, ihre Wohnungen mittels Transponder, App oder Mobiltelefon zu öffnen.

Um die Neubebauung abzurunden, haben wir einen mittleren fünfstelligen Betrag angewendet, um für unsere jüngeren Bewohner neue Spielmöglichkeiten an zwei Stellen in den Außenanlagen zu schaffen. Diese neuen Spiel-

Unsere aktuellen Neubautätigkeiten

Gerkens Hof

Im Stadtteil Stukenbrock errichten wir in einem Neubaugebiet ein kleines Wohnquartier mit 33 barrierefreien Wohneinheiten verteilt auf ca. 2.263 m² Wohnfläche. In dieser attraktiven und außergewöhnlichen Stadtteillage entstehen hochwertige Mietwohnungen, welche unterschiedliche Wohnbedürfnisse befriedigen.

Alle Wohnungen sind ausgestattet mit einem schlüssellosen Türzugangssystem, elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung und einem hochwertigen Vinylboden.

Unsere Bewohner können sich einen von fünf verschiedenen Bodenbelägen aussuchen.



INNENANSICHT EG GERKENS HOF



INNENANSICHT 1. OG GERKENS HOF

Im Rahmen unserer nachhaltigen Geschäftsausrichtung ist auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage installiert worden, welche von der Rietberger Bürgersolarstrom eG betrieben wird.

Den an der Entwicklung des Bebauungsplans Beteiligten der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist es zu verdanken, dass wir auf hohem Niveau an diesem Ort die unterschiedlichen Lebens- und Wohnvorstellungen realisieren können.

Aufgrund der hohen Nachfrage konnten zahlreiche Mietverträge bereits vor Fertigstellung abgeschlossen werden. Zum 01.02.2021 sind bereits die ersten Mieter eingezogen. Die übrigen Wohnungsübergaben sind für März 2021 geplant.

Die KHW hat für dieses Bauvorhaben rd. 5,350 Mio. €, davon ca. 1,423 Mio. € aus Wohnungsbaumitteln des Landes NRW investiert. Nach der erfolgreichen Errichtung des Projektes Gerkens Hof konzentrieren wir uns nun auf die neuen Bauvorhaben. Das sind im Besonderen das Projekt „Zum Sennebach“ in Verl-Kaunitz und die Quartiersentwicklung „Chamäleon“ in Verl.

Zum Sennebach in Verl-Kaunitz

In dieser schönen, naturnahen Siedlung errichten wir aktuell zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 16 Wohneinheiten, welche mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert werden.

Der Mix von Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen mit 48 – 93 m², die modern gestaltet werden, bietet Raum für unterschiedliche Lebensbedürfnisse, unter anderem für Jung und Alt, Singles und Paare, Familien und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen. 29 Wohnungen werden barrierefrei ausgestattet, drei Wohnungen sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Zur Ausstattung zählen ein hochwertiger Vinylboden, Fußbodenheizung, moderne Fliesen und Armaturen im Badezimmer und bodentiefe Fenster, die einen Blick in die schöne Natur gewährleisten.

Im Rahmen unserer nachhaltigen Geschäftsausrichtung erfolgt die Versorgung mit Heizenergie durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Verl, wodurch die Umwelt und das Klima geschont werden.



DROHNENAUFNAHME
ZUM SENNEBACH

Aktuell wird der Rohbau fertiggestellt und anschließend mit der Ausbauphase der beiden Häuser begonnen. Alle Gewerke sind beauftragt, sodass ein zügiger Ablauf gewährleistet ist und die geplanten Wohnungsübergaben für Dezember 2021 anvisiert werden können.

Insgesamt werden rund 6 Millionen Euro in dieses Bauvorhaben investiert.

Unser „Chamäleon“ in Verl

Diese zentrumsnahe Quartiersentwicklung in Verl hat unterschiedliche Zielgruppen im Visier und bietet Raum für Ideen: Die Fläche des ehemaligen DRK-Zentrums, welches direktes Nachbargebäude zu unserem Bestandsgebäude ist, wandelt sich zu einem Objekt verschiedenster Zielgruppen.

»In unserem neuen Projekt warten vier Etagen mit unterschiedlichen Nutzungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner. Dieses Gebäude wird sich von Geschoss zu Geschoss an die Wohnansprüche und Bedürfnisse anpassen; so wie ein Chamäleon in der Natur.« (KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt)

Wo einst der DRK Ortsverein Verl e.V. und die KHW Nachbarn waren, modernisieren und bauen wir ein Quartier mit Potenzial. Unsere Bestandsmodernisierung der Bahnhofstraße 38 und Österwieher Straße 29, 31 und 33 bildet den Auftakt dieser zweijährigen Entwicklung.

Durch den Umzug des DRK haben wir das Grundstück von der Stadt Verl erworben und können durch den Neubau und der behutsamen Modernisierung dieses Quartier nachhaltig aufwerten.

Im Neubau entstehen Flächen für zwei Wohngruppen, Mietwohnungen und eine großzügige, integrative Dachterrasse. Als Fläche für alle steht die Dachterrasse allen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, um dort bspw. gemeinsam „Urban Gardening“ zu betreiben. Wir freuen uns bereits heute auf die Ideen der zukünftigen Bewohner. Die Flächen im Erd- und 1. Obergeschoss werden vom Wertkreis Gütersloh gGmbH angemietet, um dort zwei Wohngruppen für insgesamt zehn Personen zur Verfügung zu stellen und 13 weitere Wohneinheiten für ein ambulant unterstütztes Wohnen. Abgerundet wird das Projekt durch 16 weitere öffentlich geförderte Wohnungen, welche allesamt barrierefrei ausgestattet sind.

Die KHW hatte bereits in den 70er und 80er Jahren des vergangenen Jahrzehnts die Bestandsgebäude gebaut und bietet dort 43 öffentlich geförderte Wohnungen an. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.609 m² erfolgt im Jahr 2021 und 2022 eine vollumfängliche Innen- und Außenmodernisierung, um zukünftig den KfW-55 Standard einzuhalten. Um Barrieren abzubauen, werden darüber hinaus Aufzugsschächte angebaut, mit denen auch die fünf neu zu errichtenden Wohnungen im dritten Obergeschoss erreicht werden können.



VISUALISIERUNG CHAMÄLEON
LINKS: NEUBAU, RECHTS: BESTANDSGEBÄUDE

Beide Gebäude werden zukünftig über Fernwärme mit Energie versorgt. Auf den ca. 80 Stellplätzen sollen auch E-Ladesäulen vorgehalten werden. Wir erweitern somit in urbaner Nähe von Verl unseren Bestand um insgesamt 44 Wohneinheiten.

Die Modernisierung wird bereits im Frühjahr 2021 starten, ehe der Abriss des bestehenden DRK-Gebäudes im Sommer geplant ist. Die Fertigstellung ist für Ende 2022/ Anfang 2023 anvisiert.

Unsere Modernisierungsprojekte

Auch im Jahr 2020 haben wir gezielt in unseren Bestand investiert, denn wir kümmern uns weiterhin darum, dass die Wohnungen, in denen unsere Mieter leben, auf einem modernen Stand sind. Ziel bleibt weiterhin, den Gebäudebestand der 70er und 80er Jahre an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen und diesen in den kommenden Jahren emissionsarm zu bewirtschaften.

Trotz des guten Wetters im vergangenen Jahr konnten die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht ganz planmäßig ausgeführt werden. Aufgrund der immer noch anhaltenden Corona-Pandemie mussten einige Arbeiten unterbrochen und verschoben werden. Besonders in dieser außergewöhnlichen Zeit müssen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und beauftragten Partner sehr achtsam sein, dass die Privatsphäre der Mieter so wenig wie möglich beeinträchtigt ist, denn wir nehmen die Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Regel im bewohnten Zustand vor. Das ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Für die Mieter bedeutet das eine starke Einschränkung in ihrer Wohnqualität.



BALKONANSICHT
BONHOEFFERSTRASSE 6, 8 UND 10

Bonhoefferstraße in Rheda-Wiedenbrück

In der Bonhoeffer Straße 6, 8 und 10 wurde bereits 2019 die Innenmodernisierung abgeschlossen, sodass wir in 2020 mit der Außenmodernisierung starten konnten.

Die Gebäude erhielten eine neue Wärmedämmung und wurden durch den Austausch von Loggien in Vorstellbalkone vergrößert. Zudem wurde die Fassade mit farblichen Akzenten des neuen KHW-Logos aufgefrischt.

2021 beginnen wir mit der Aufstockung.

Es werden fünf Wohnungen im 3. Obergeschoss und zwei Wohnungen im 4. Obergeschoss geschaffen. Von den beiden großzügigen Wohnungen im 4. Obergeschoss mit jeweils eigenen, schönen Dachterrassen haben die künftigen Bewohner eine schöne Aussicht über Rheda-Wiedenbrück.

Kleeweg in Gütersloh

Im Kleeweg 38 und 40 wurden in insgesamt 14 Wohnungen Innen- und Außenmodernisierungsarbeiten durchgeführt: Modernisierung der Badezimmer, Anstrich der Treppenhäuser, Erneuerung von Fliesenspiegel in den Küchen und der Einbau von neuen Wohnungseingangs- und Innentüren. Zusätzlich zu einer neuen Wärmedämmung wurde das Dach neu gedämmt und neue Dachflächenfenster eingebaut. Die alte Heizungsanlage wurde gegen einen modernen Gasbrennwertkessel ausgetauscht.



BALKONANSICHT
KLEEWEG 38/40

Wie in der Bonhoefferstraße schufen wir durch den Austausch von Loggien in Vorstellbalkone eine Wohnraumerweiterung und setzten auf farbliche Akzente der Fassade. Die Außenanlagen werden im Jahr 2021 fertiggestellt.

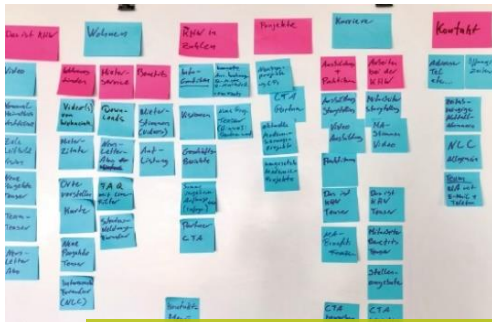
KI+W[®] IMPRESSIONEN 2020



JANUAR 2020
KICK-OFF KHW 2025 + SWOT-ANALYSE
KHW-BÜROGEBÄUDE



APRIL 2020
BAUENDABNAHME IN RIETBERG
HASELHORSTSTRASSE 4+6



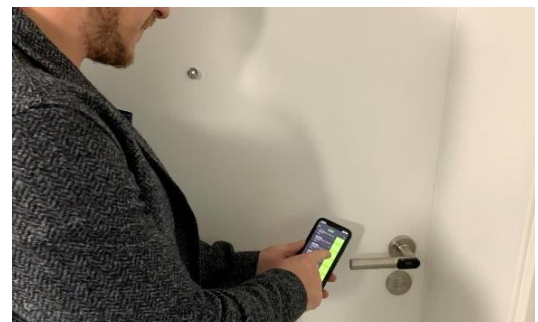
APRIL 2020
LOGO + HOMEPAGE PLANUNG IN BIELEFELD
MIT WEBAGENTUR TRICKS GMBH



MAI 2020
RICHTFEST IN SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK
GERKENS HOF 1, 3 + 5



MAI 2020
SPATENSTICH IN VERL
ZUM SENNEBACH



AUGUST 2020
ERSTER EINBAU DER SCHLÜSSELLOSEN KIWI.KI-TÜRZUGANGS-
SYSTEME IN SCHLOSS HOLTE-STUKENBROCK



INITIATIVE WOHNEN.2050

OKTOBER 2020
BEITRITT ZUR INITIATIVE WOHNEN.2050



NOVEMBER 2020
GRUNDSTEINLEGUNG IN VERL
ZUM SENNEBACH

KHW

WOHN(T)RAUM FÜR
MENSCHEN IM
KREIS GÜTERSLOH

Realisierbar. Social verantwortlich.

OKTOBER 2020
KHW GO LIVE

NEWSLETTER-ANMELDUNG →



NOVEMBER 2020
MIETERVERSAMMLUNG IN VERL
INFOVERANSTALTUNG FÜR PROJEKT „CHAMÄLEON“



NOVEMBER 2020
SMART HOME IN LANGENBERG
E.ON DIGITALER HEIZUNGSKELLER



DEZEMBER 2020
VERTRAGSABSCHLUSS ENERGIEVERSORGUNG
STADTWERKE IN GÜTERSLOH



DEZEMBER 2020
KHW-WEIHNACHTSAKTION
LEBKUCHENHERZEN FÜR UNSERE MIETER



DEZEMBER 2020
KHW-BÜROGEBÄUDE
MIT NEUEM ANSTRICH

KHW IM WANDEL DER ZEIT

Mit Sicherheit ist Ihnen bereits die optische Veränderung der KHW aufgefallen? Im Rahmen der Vision „KHW2025“ haben wir alle gemeinsam die ersten Schritte begonnen!

Neben der Verwurzelung einer nachhaltigen und ökologischen Komponente in der Unternehmensstrategie, welche in Zeiten des voranschreitenden Klimawandels unerlässlich ist, wird das Thema rund um die Digitalisierung weiter forciert. Ziel ist es, dass sich die KHW als eigenständige Marke neu positioniert. Dafür ist ein modernes Design mit einem klaren und zeitlosen Statement unerlässlich!

Der neue Unternehmensclaim stand für Herrn Lippelt bereits in seiner Vorstellungsphase zum angehenden Geschäftsführer fest. Aus dem bisherigen „Gut und sicher wohnen im Kreis Gütersloh“ sollte „KOMMUNAL, HEIMATLICH, WESTFÄLISCH“ werden. Drei Begriffe, die Werte vermitteln, die wir selbst in uns tragen.

KOMMUNAL

Denn das sind wir!

Mit Kommunen als Gesellschafter.

HEIMATLICH

Menschen eine Heimat bieten und geben; insbesondere den einkommensschwachen Schichten.

Lokal handeln in unserer Heimatregion.

WESTFÄLISCH

Das Ganze im ländlich gelegenen und urbanem Ostwestfalen, wo wir bodenständig agieren und uns weiterentwickeln wollen.

In einem kleinen Team haben wir gemeinsam mit der Webagentur „tricks“ aus Bielefeld alle relevanten Themenfelder abgestimmt. Das neue Design wurde im April 2020 allen KHW-Mitarbeiter*innen vorgestellt.

Am 14. August 2020 erhielt das Design zum ersten Mal eine Eintragung beim Deutschen Patent- und Markenamt. Somit haben wir unser Logo urheberrechtlich schützen lassen, um unseren Markenschutz zu wahren. In den darauffolgenden Monaten haben unsere Mitarbeiter*innen akribisch den Rollout vorbereitet, damit wir auch pünktlich mit unserem Relaunch der Homepage und unserer neuen Domain „**khw-wohnen.de**“ in unseren Wohnquartieren Flagge zeigen können.

Seit Veröffentlichung des neuen Logos konnten wir bis Ende 2020 folgendes umsetzen:

Eine Homepage, neue Geschäftspapiere, neue Bekleidung unserer mobilen Hauswarte, neue Fahrzeugbeschriftungen, 225 neue Haustürschilder, 18 Quartierschilder und ein neuer Anstrich des KHW-Bürogebäudes.

KHW LOGO-HISTORIE

KREISHEIMSTÄTTE WIEDENBRÜCK
G M B H

1953

Ein Logo gab es damals noch nicht. Lediglich ein Schriftzug, der die Kreisheimstätte Wiedenbrück präsentierte.

1993/94

Unser damaliger KHW-Geschäftsführer Peter Wiethoff hat erste Ideen für ein eigenständiges KHW-Logo vorangetrieben. Es symbolisierte durch den Kreis unser Betätigungsgebiet und das Dreieck steht für das Dach eines Hauses.



2003

Gleichzeitig mit der Umbenennung im Handelsregister (vormals „Kreisheimstätte Wiedenbrück“; seitdem Kommunale Haus und Wohnen“) hat sich die KHW am Markt mit einem neuen Logo positioniert. Erstmals gestaltete eine Werbeagentur das KHW-Logo. Der Kreis und das Dach wurden hier übernommen und stellen symbolisch unser Tätigkeitsgebiet und unseren Geschäftszweck dar.



2020

Die KHW als unverkennbare, neue Marke am Wohnungsmarkt im südlichen Kreis Gütersloh. Das „H“ tritt deutlich in Erscheinung. Die einzelnen Buchstaben lassen dem Betrachter viel Raum zur eigenen Interpretation. So steht jeder Buchstabe nicht nur für unseren Claim, sondern kann seine ganz eigene Geschichte erzählen: Als Beispiel kann das „H“ eine Haustür mit einem zu öffnenden Türgriff darstellen. Dieser ist für Menschen aller Kulturen, die bei uns bereits ein eigenes Zuhause gefunden haben und lädt andere Menschen ein, gemeinsam mit der KHW den Wohn(t)raum in der neuen Mietwohnung und ihrem Zuhause zu verwirklichen.

KHW KOMMUNAL
HEIMATLICH
WESTFÄLISCH

LAGEBERICHT 2020 GEM. § 289 HGB

1. Grundlagen des Unternehmens

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH (im Folgenden auch kurz „KHW“ genannt) ist das kommunale Wohnungsunternehmen im südlichen Kreis Gütersloh. Hauptgesellschafter mit 40,62 % ist die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH. Die übrigen 59,38 % der Anteile liegen beim Kreis Gütersloh und den Kommunen, in denen die KHW Wohnraum bewirtschaftet.

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

Die Bewirtschaftung, Entwicklung, Modernisierung und der Neubau eigener Wohnungsbestände im südlichen Kreis Gütersloh ist das Kerngeschäft der KHW. Für Wohnungsunternehmen besteht im Regelfall keine Berichterstattungspflicht für Forschung und Entwicklung. Weiter betreibt die Gesellschaft keine Zweigniederlassungen.

Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft 1.160 Wohnungen. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Fertigstellung von drei Neubauprojekten mit insgesamt 35 Wohnungen.

2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Nachdem sich die Konjunktur in Deutschland zum Jahresbeginn noch positiv entwickelte, war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,7 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage sind jedoch auch die Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Preise wesentliche Indikatoren für das Geschäftsmodell der KHW. Aufgrund der Corona-Pandemie

wurde der langfristige positive Trend auf dem Arbeitsmarkt gestoppt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag lt. Angaben des Statistischen Bundesamtes um ca. 1,1 % unter dem Wert von 2019. Trotz des drastischen Rückgangs des Arbeitsvolumens konnte durch umfangreiche Maßnahmen, wie Kurzarbeit, ein negativer Trend aufgehalten werden. Die Inflation, gemessen am harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um ca. 0,5 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2019. Insbesondere im zweiten Halbjahr war die Inflation negativ, welches auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer zurückzuführen ist.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise.

Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Insgesamt haben jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Branchen nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und damit auch der KHW im Berichtsjahr. Entscheidend sind vor allem die weitreichenden Maßnahmen des Staates zur Unterstützung von Erwerbstätigen, eine insgesamt niedrige Inflation sowie die Tatsache, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird und besonders in Krisenzeiten eine höhere Relevanz erfährt.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen im Kreis Gütersloh

Wirtschaftsstarke Regionen, wie der Kreis Gütersloh, verzeichneten in den vergangenen Jahren Bevölkerungszuwächse. Insbesondere in Kommunen wie Gütersloh, Verl oder Rheda-Wiedenbrück sind aufgrund der vor Ort ansässigen Betriebe die Einwohnerzahlen gestiegen. Durch eine rege Neubautätigkeit wird versucht, dieses Wachstum zu kompensieren und den neuen Bewohnern ebenfalls Wohnraum bereitzustellen. Nichtsdestotrotz sind im Jahr 2020 sowohl die Mieten als auch die Grundstückspreise erheblich gestiegen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im freifinanzierten und öffentlich geförderten Segment ist spürbar. Zum 01. Juli 2020 ist in den Kommunen ein neuer Mietspiegel in Kraft getreten, welcher als Betrachtungszeitraum die letzten sechs Jahre berücksichtigte. Im Ergebnis ist festzustellen, dass über alle Baujahresklassen und Wohnungsgröße – mit vereinzelt Ausnahmen – deutliche Mietzuwächse zu verzeichnen sind, die teilweise sogar im zweistelligen Prozentbereich liegen.

Vor diesem Hintergrund ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Nachfrage für kostengünstigere Wohnungen voraussichtlich weiter steigen wird. Die Menschen in den größeren Städten wie Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück erwägen zum Teil den Umzug in kleinere Städte. Hierzu zählen besonders Rietberg, Schloß Holte-Stukenbrock und Verl.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtszeitraum war die KHW im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig. Zum Ende des Berichtszeitraums befinden sich insgesamt 1.160 Wohnungen mit 77.181,90 m² Wohnfläche im Portfolio der KHW.

Zusätzlich wurden 182 eigene Garagen, 21 Carport-Stellplätze und 8 kostenlos zur Verfügung gestellte Bike Ports verwaltet. Die Umsatzerlöse stiegen aufgrund der Neubauprojekte und höherer Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr um 3,02 %. Der Jahresüberschuss stieg um 7,64 % auf 0,65 Mio. €.

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

	Plan 2020 T €	Ist 2020 T €	Ist 2019 T €
Umsatz aus Mieterlösen	4.395	4.438	4.336
Instandhaltungsaufwendungen	1.260	1.451	1.280
Zinsaufwendungen	435	310	329
Jahresüberschuss	432	651	604

Die Summe der Nettokaltmiete war im Berichtsjahr geringfügig geringer als im Vorjahr. Die durchschnittliche Nettomiete pro m² Wohnfläche sank von 4,82 € monatlich auf 4,79 €. Die tatsächlichen durchschnittlichen Gesamtwohnbkosten sind um 5,34 % auf 6,56 € pro m² gesunken. Aufgrund der unterjährig fertiggestellten Neubauprojekte sind diese Nettokaltmieten nur anteilig in den Umsatzerlösen berücksichtigt worden, währenddessen zum Jahresende die vollständig bewirtschaftete Wohnfläche in ein Verhältnis zu dem Umsatz aus Mieterlösen gesetzt wird.

Die bei der KHW traditionell vergleichsweise geringen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen, Mietminderungen und Mietnachlässen stiegen von 22.872,46 € auf 28.745,09 €. Die Gründe für den Anstieg liegen zum einen in den während der Modernisierung nicht vermieteten Wohnungen am Klee-
weg 38 + 40 in Gütersloh und an der Bonhoefferstraße in Rheda-Wiedenbrück. Zum anderen kam es zu Mietminderungen wegen Bauschäden an unseren Doppelhaushälften am Lise-Meitner-Weg in Langenberg. Der aktuell vorherrschende Handwerker-mangel machte eine sofortige Anschlussvermietung bei Mieterwechseln ebenfalls sehr schwierig; dies führte in Einzelfällen zu kurzfristigen Leerständen.

In unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft war die KHW erneut sehr erfolgreich. Die Leerstandsquote betrug im Wohnungsbestand am Jahresende erfreuliche 0,00 % (Vorjahr 0,44 %). Über das Geschäftsjahr gesehen hatte die KHW eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung im Verhältnis zum Nettomietsoll definiert ist, von 0,35 % (Vorjahr 0,39 %). Die Fluktuationsquote stieg gegenüber dem Vorjahr von 6,93 % auf 7,77 %.

Die Gründe für die sehr niedrige Fluktuation sind sicher auch die gute Wohnqualität und die fairen Mietpreise der Gesellschaft. Nachhaltiges Modernisieren fördert auch die Zufriedenheit der Mieter in den Wohnanlagen. Die Kündigungsgründe waren überwiegend Veränderungen in der beruflichen Situation, wodurch ein Ortswechsel nötig wurde. Aber auch die demographische Entwicklung spiegelt sich bei den Kündigungsgründen wider; so müssen immer wieder langjährige Mieter ihre Wohnungen verlassen, um sich bedarfsgerechtere Wohnsituationen zu schaffen. Die KHW ist bestrebt, diese Mieter im Bestand zu halten.

Die KHW registrierte auch im Berichtsjahr eine unverändert lebhafte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, welche sich nicht zuletzt in den direkten Vollvermietungen der Neubauprojekte widerspiegelte.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4.1.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg durch Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von 47,49 Mio. € auf 54,97 Mio. €. Die liquiden Mittel betrugen am Jahresende 1,11 Mio. € (Vorjahr 2,06 Mio. €).

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

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	123	8	115
Sachanlagen	54.830	47.462	7.368
Finanzanlagen	18	18	
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
kurzfristig	3.184	3.990	- 806
Gesamtvermögen	58.155	51.478	6.677

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 49,73 Mio. € und Anlagen im Bau mit 4,88 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt 93,91 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt mit 3,17 Mio. € (Vorjahr 3,97 Mio. €) 5,44 % der Bilanzsumme.

4.1.2 Finanzlage

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Eigenkapital	22.609	22.002	607
Rückstellungen			
langfristig	594	845	-251
kurzfristig	137	71	66
Verbindlichkeiten			
mittel- und langfristig	25.907	20.682	5.225
kurzfristig	8.227	7.696	531
Gesamtkapital	57.474	51.296	6.178

Das Eigenkapital von 22,61 Mio. € (Vorjahr 22,00 Mio. €) finanziert 38,88 % der Bilanzsumme (Vorjahr 42,74 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern stiegen um 4,51 Mio. € auf 30,03 Mio. €, was 51,64 % der Bilanzsumme gegenüber 49,58 % im Vorjahr entspricht.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 4,83 Mio. € (Vorjahr 3,77 Mio. €) und damit 8,31 % der Bilanzsumme (Vorjahr 7,32 %).

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

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Es konnten immer alle Verpflichtungen erfüllt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Sicherstellung der Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2020 musste die Gesellschaft aufgrund der angewendeten Anlagestrategie nur geringe Verwarentgelte an Kreditinstitute für Guthaben zahlen.

4.1.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil gehalten. Ungeachtet der weiterhin sehr hohen Investitionen in den Bestand konnten eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 2,88 % (Vorjahr 2,75 %) und ein Jahresüberschuss von 0,65 Mio. € (Vorjahr 0,60 Mio. €) erwirtschaftet werden.

Die Umsätze aus Nettomieterlösen sind um 0,10 Mio. € auf 4,44 Mio. € gestiegen.

Erträge aus aktivierten Eigenleistungen im Bereich Neubau konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr in Höhe von 0,04 Mio. € erwirtschaften.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind wie bereits erwähnt im Berichtsjahr bewusst um 0,17 Mio. € gestiegen.

4.1.4 Finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2018	2019	2020
Eigenkapitalquote	45,22 %	42,74 %	38,88 %
Eigenkapitalrentabilität	2,61 %	2,75 %	2,88 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,82 %	1,70 %	1,58 %
durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit	158,50 €	192,77 €	193,66 €
durchschnittliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m ² Wohnfläche	21,94 €	33,11 €	26,91 €
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,00 %	0,44 %	0,00 %
Leerstandsquote (Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietensoll)	0,32 %	0,39 %	0,35 %

Aufgrund des vorherrschenden Fachkräftemangels wurden die Planung und Betreuung von Neubauvorhaben an selbstständige Architekten 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. Dabei setzt sie vermehrt auf digitale Technik und viele Handwerksunternehmen setzen bereits auf das Handwerkerportal Mareon.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

5.1.1 Risikomanagement und Compliance

Das bei der KHW eingerichtete Risikomanagement zielt darauf ab, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Ebenso wird der Kapitalmarkt regelmäßig beobachtet, um Zinsänderungsrisiken frühestmöglich 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 Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

5.1.2 Risikoanalyse

Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestanden im Geschäftsjahr 2020 keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Nichtsdestotrotz hat sich die Geschäftsführung im Berichtszeitraum intensiv mit den möglichen geschäftlichen Risiken beschäftigt. Im Wesentlichen wurden folgende Risikoindikatoren festgelegt:

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

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 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 weiterzugeben.

Im Rahmen der Corona-Pandemie konnte sich Deutschland nicht dem weltweiten Einbruch der Wirtschaftsleistung entziehen, sodass im ersten Halbjahr 2020 ein starker Rückgang zu verzeichnen war. Dieser konnte durch weltweite Konjunkturprogramme teilweise aufgeholt werden. Nichtsdestotrotz lag die Wirtschaftsleistung unter der des Vorjahres. Für 2021 wird erwartet, dass sich die Wirtschaft gegenüber dem Vorjahr erholt. Jedoch ist dieses Ausmaß von der weiteren COVID-19-Pandemie, der Verfügbarkeit und Verimpfung geeigneter Impfstoffe und den fiskalpolitischen und monetären Maßnahmen der Regierungen und Zentralbanken abhängig. Die KHW wird die zukünftigen Entwicklungen genauestens beobachten, um frühzeitig notwendige Maßnahmen zu antizipieren.

Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Mitarbeiter regelmäßig sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Aufgabenbereichen genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah weiterzugeben. Da die KHW mit dem Wohnungsportfolio durch Lage, Qualität und Preis besticht, sind nennenswerte Leerstände nicht zu verzeichnen. Trotz dieser Erkenntnisse ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich eventuell konjunkturbedingt die Mieterwechselquote erhöht und auch die Zahl der Wohnungsleerstände oder Mietausfälle wieder zunehmen könnte. Zudem ist nach wie vor eine deutlich gestiegene Bautätigkeit in der Region erkennbar, sodass sich das Angebot an Wohnraum vergrößert und sich die Konkurrenzsituation erhöht.

Die starke Neubautätigkeit der Gesellschaft, die größtenteils über Fremdkapital finanziert wird, erhöht die Zinsbelastung und verringert so auch die Rendite. Auch veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und dem Mieter-schutz können 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 18,80 €/m² Wohnfläche ist die KHW im Vergleich sehr gut aufgestellt. Ein Instandhaltungstau ist an den Objekten im Wesentlichen nicht erkennbar, da notwendige Maßnahmen schnellstmöglich beauftragt werden. Die hohe Qualität der Wohnungen hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten bewährt und impliziert eine hohe Wohnzufriedenheit der Mieter, was sich letztendlich auch im Vermietungserfolg zeigt.

Die Gesellschaft verfügt während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Die verbindliche Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve wird eingehalten. 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 niedrige Zinssituation am Kapitalmarkt wird von der Gesellschaft weiterhin positiv genutzt. Durch Umschuldungen und vorzeitige Ablösungen von Verbindlichkeiten werden weitere Zinszahlungen eingespart. Ebenso zeichnen sich im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen und Angebote der NRW.Bank weitere Verbesserungen ab, die sich unter anderem in der Streichung des Verwaltungskostenbeitrages wiederfinden.

Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aktuell werden aufgrund der günstigen Zinssituation auch langfristige Laufzeiten und Volltilgungsdarlehen abgeschlossen. Die Zinsänderungsrisiken halten sich im Rahmen; allerdings geht die Gesellschaft davon aus, dass die Zinsen für Fremdkapital in den kommenden Jahren wieder steigen werden.

Aufgrund der hohen und intensiven (Neu-)Bautätigkeiten in allen Bereichen könnten sich aufgrund der stetig hohen Nachfrage die Baukosten erheblich verteuern. Zudem ist es im Bereich Bau, Handwerk und Planung derzeit schwierig, passende Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolgedessen sind Baukostensteigerungen möglich, die wiederum in eine Verschlechterung der Renditeerwartung münden könnten. Daher werden die Ausschreibungen an einen sehr großen Handwerkerpool verteilt, um einen möglichst ausgewogenen Preisspiegel zu erhalten und die Baukosten einzuhalten. Darüber hinaus können Verzögerungen bei Baugenehmigungsverfahren aufgrund personeller Unterbesetzung der Bauämter vorkommen.

6. Chancen der künftigen Entwicklung

6.1 Marktlage

Die KHW ist nach wie vor das einzige mehrheitlich in öffentlicher Hand befindliche Wohnungsbauunternehmen im Kreis Gütersloh. Der Mietwohnungsmarkt an diesem Standort ist geprägt durch größtenteils private Vermieter. Die KHW als Wohnungsunternehmen, welches sich zu einer gemeinnützigen Unternehmenskultur bekennt, ist im Kreis Gütersloh mit insgesamt ca. 365.000 Einwohnern unterrepräsentiert. In den Beständen der KHW leben über 2.650 Menschen. Gerade dies ist aber auch eine Chance durch eine weitere Expansion des Wohnungsbestandes, Bürgern des Kreises Gütersloh diese gemeinwohlorientierte Wohnform anbieten zu können. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die KHW dafür wichtige Weichen stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren ausgerichtete Neubaustategie, 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 Gesellschaft nutzt die niedrige Zinsphase in mehrfacher Weise. Darlehen werden als Volltilger mit fester Zinsbindung abgeschlossen. So wird das Zinssteigerungsrisiko ausgeschlossen. Insgesamt finanziert und legt die Gesellschaft Gelder weiterhin konservativ an. Allerdings sind kurzfristig auch weiterhin durch unattraktive Anlageangebote keine hohen Zinserträge zu erwarten. Darlehen werden in der Regel auf den Investitionsobjekten mit Grundschulden besichert. Es werden keine variablen Zinsvereinbarungen getroffen.

Im freifinanzierten Wohnungsbau sind Anpassungen an die Marktmiete durch Neuvermietung und wertsteigernde Investitionen wesentliche Treiber. Ebenso wurden zum Ende des Jahres 2020 im

freifinanzierten Wohnungsbau Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen, welche im Jahr 2021 ergebniswirksam werden.

6.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit

Die KHW hat das Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten. Aufgrund neuer Wohntrends, Demographie und Ansprüchen der Kunden bekennt sich die KHW zum Neubau und will den Bestand in den kommenden Jahren sukzessive erweitern.

Im Berichtsjahr wurden drei Neubauprojekte fertiggestellt. Zudem hat die KHW derzeit gleich mehrere Baustellen, sodass auch im Jahr 2021 einzelne Projekte abgeschlossen werden können. Im Neubaubereich setzt die KHW unter anderem auf ein digitales Türschließsystem, ebenso werden weitere Smart-Home-Technologien eruiert und zukünftig erprobt.

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 emissionsärmer zu bewirtschaften. Aufgrund unserer Strategie und Ziele bleiben wir von langfristigen Leerständen verschont.

Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 2.285 Aufträgen geringer als im Vorjahr (2.718 Aufträge). Mit 1,45 Mio. € lagen die Instandhaltungsaufwendungen über dem Vorjahresniveau von 1,28 Mio. €. Der reine Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche fiel demzufolge mit 18,80 € entsprechend höher aus als im Vorjahr (17,07 €). Die KHW ist bei der Vergabe der Aufträge bestrebt, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus dem Kreis Gütersloh und der Region einzusetzen.

Trotz des guten Wetters im vergangenen Jahr konnten aufgrund der Corona-Pandemie die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht planmäßig ausgeführt werden. Insbesondere in den bewohnten Wohnungen mussten während der Modernisierungen einige Arbeiten unterbrochen und verschoben werden. Besonders in dieser außergewöhnlichen Zeit müssen unsere Mitarbeiter*innen und beauftragten Partner sehr achtsam sein, dass die Privatsphäre der Mieter so wenig wie möglich beeinträchtigt ist, denn wir nehmen die Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Regel im bewohnten Zustand vor. Das ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Für die Mieter bedeutet das eine starke Einschränkung in ihrer Wohnqualität. Nichtsdestotrotz wurden an zwei unserer Bestandsobjekte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu wurden im Kleeweg 38 & 40 unter anderem die Dämmung und Erneuerung der Fassade, der Austausch der Fenster sowie die Modernisierung der Badezimmer vorgenommen.

In der Bonhoeffer Straße wurde die Fassade gedämmt und der Austausch der Loggien gegen größere Vorstellbalkone vorgenommen.

6.4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 hat sich die KHW intensiv mit einer Nahverdichtung am Standort Rheda-Wiedenbrück befasst. In unserem größten zusammenhängenden Quartier „Fröbel-, Mergelstraße und Pestalozziweg“ erwägen wir die Verdichtung mit einem Achtparteienmehrfamilienhaus. Nachdem die Bauleitplanung weitestgehend vorangetrieben werden konnte, erwägen wir im Jahr 2021 den Baustart.

Ebenso konnte die KHW im vergangenen Jahr ein Grundstück im Ortskern von Verl erwerben. An der Österwieher Straße 42 ist derzeit noch der DRK Ortsverein Verl beheimatet, welcher im Laufe des Jahres 2021 auf die gegenüberliegende Straßenseite zieht. Die KHW wird im Anschluss dieses Grundstück mit einem Neubau für gemeinschaftliches, ambulant betreutes und öffentlich gefördertes Wohnen bebauen.

7. Prognosebericht

Das Wohnungsportfolio der KHW ist breit aufgestellt und für alle Lebenslagen ihrer Mieter konzipiert, ob für Jung oder Alt, Singles oder Paare, Familien oder Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung. Dieser breit gefächerte Wohnungsmix wird auch in den kommenden Neubauvorhaben von großer Bedeutung sein. Ebenso legt die Gesellschaft den Fokus auf die nachhaltige Modernisierung ihres Bestandes und die Neubautätigkeit von bezahlbarem Wohnraum im Kreis Gütersloh.

Die Gesellschaft konzentriert sich darauf, bezahlbaren Wohnraum im Kreis Gütersloh marktfähig zu erhalten und neu zu schaffen. Dabei steht sicheres und stetiges Wachstum im Vordergrund. Die Gesellschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere auf die bauliche Erneuerung der Objekte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten.

Die Neubauaktivitäten der Gesellschaft befinden sich weiterhin auf einem seit Jahrzehnten historischen Höchststand. Somit verstärkt die KHW ihre Position im Wettbewerb, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Unabhängig davon muss die langfristige Vermiet- und Vermarktbarkeit berücksichtigt werden. Die Geschäftsführung prüft regelmäßig neue Opportunitäten für den Erwerb weiterer Grundstücke. Ferner überlegt die KHW, an einzelnen Standorten alte Häuser aus den Gründungsjahren der Gesellschaft leerzuziehen und bestandserneuernden Wohnungsbau, unter Ausnutzung der vollständigen Grundstücksfläche, zu betreiben. Dieses ist ein mittelfristiger Prozess, welcher sozialverträglich mit unseren dort wohnenden Mietern abgestimmt wird.

Neben der Neubautätigkeit achtet die Gesellschaft auf die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie auf die Quartiersentwicklung, um die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen dauerhaft zu sichern und die Zufriedenheit aller Mieter zu festigen.

Als größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Jahr 2021, neben den bereits erwähnten Maßnahmen, die Kanaldichtheitsprüfungen, Elektrounterverteilungen in den Treppenhäusern, Anschluss der Objekte an das Glasfasernetz und die Modernisierung der Bahnhofstraße 38 und Österwieher Straße 29,31 und 33 geplant.

Die Geschäftsführung prüft regelmäßig Möglichkeiten für den Erwerb neuer Grundstücke. Zum aktuellen Zeitpunkt werden Kaufverhandlungen und Projektentwicklungen an den Standorten Verl, Schloß Holte-Stukenbrock und Rheda-Wiedenbrück geführt und initiiert.

Darüber hinaus wird sich die KHW weiter mit dem Thema der intelligenten Gebäudevernetzung und Smart Home befassen. Die Nutzung des im Jahr 2020 erstmals eingesetzten schlüssellosen Türzugangssystems wird in den kommenden Projekten weitere Anwendung finden. Infolgedessen kann ein Mehrwert durch effizientere Prozesse entstehen. Des Weiteren wird auch das Thema Nachhaltigkeit sowie Reduzierung des CO₂-Ausstoßes eines der wichtigsten Aufgaben in den kommenden Jahren sein. Im Rahmen der Entwicklung einer Klimastrategie war es für die KHW unumgänglich Mitglied der „Initiative Wohnen. 2050“ (IW.2050) zu werden.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird auch im kommenden Jahr, trotz der langanhaltenden Corona-Pandemie, weiterhin gefestigt sein und keinen Anlass zur Besorgnis darstellen. Für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem Jahresüberschuss von ca. 498.000 € geplant.

Rheda-Wiedenbrück, 18.05.2021

Lars Lippelt MRICS
-Geschäftsführer-

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2020 gehörten dem Aufsichtsrat die im Anhang zum Jahresabschluss namentlich genannten Personen an.

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er hat sich durch regelmäßige schriftliche Vierteljahresberichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Gesellschaft informiert und sich in drei Sitzungen am 16. Januar, 19. August und am 25.11.2020 mit der Lage der Gesellschaft und allen wesentlichen Geschäftsvorfällen befasst und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In diesen Sitzungen hat der Aufsichtsrat einstimmig insbesondere

- den Bericht des Prüfungsausschusses über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2019 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2019 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 15. Juni 2020 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019, dem Gewinnverwendungsbeschluss, der Vorlage des Geschäftsberichtes und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Die gesetzliche Prüfung der Gesellschaft erfolgte durch die Concunia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Prüfgesellschaft hat den Jahresabschluss 2020 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 2020 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 2020 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2020 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, 18.05.2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Sven-Georg Adenauer

BILANZ

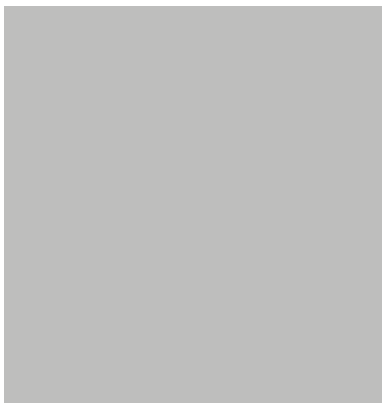
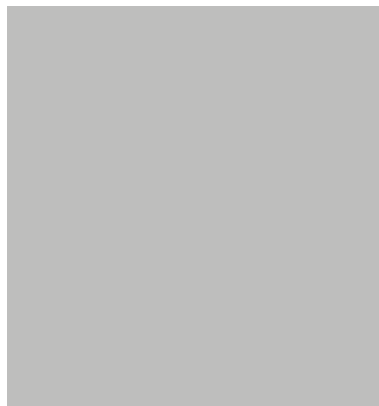
AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		122.508,00	7.925,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.734.412,94		44.116.272,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	53.797,57		36.706,57
3. Anlagen im Bau	4.879.443,89		3.301.238,41
4. Bauvorbereitungskosten	162.369,04		7.453,69
	54.830.023,44		47.461.670,67
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		17.875,00	17.875,00
	54.970.406,44		47.487.470,67
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.743.245,44		1.782.986,00
2. Andere Vorräte	29.966,28		26.575,72
		1.773.211,72	1.809.561,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.221,37		21.497,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	240.509,28		75.887,63
		286.730,65	97.384,94
III. Flüssige Mittel			
Schecks, Kassenbestand, Postgiro- und Bankguthaben		1.105.932,89	2.061.540,08
		3.165.875,26	3.968.486,74
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		18.135,97	21.934,97
BILANZSUMME		58.154.417,67	51.477.892,38

PASSIVA		Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
		€	€	€
A.	EIGENKAPITAL			
I.	Stammkapital		2.182.710,00	2.182.710,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.091.355,00		1.091.355,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	7.518.318,53		7.844.783,83
3.	Andere Gewinnrücklagen	10.585.000,00		10.035.000,00
			19.194.673,53	18.971.138,83
III.	Bilanzgewinn/-verlust			
1.	Gewinnvortrag	254.205,24		15.021,79
2.	Jahresüberschuss	650.616,80		604.445,61
3.	Zuführungen Gewinnrücklagen	326.465,30		228.392,04
			1.231.287,34	847.859,44
EIGENKAPITAL GESAMT			22.608.670,87	22.001.708,27
B.	RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	593.581,00		844.978,00
2.	Sonstige Rückstellungen	136.623,92		71.115,16
			730.204,92	916.093,16
C.	VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.669.532,20		25.145.999,20
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	142.859,56		145.204,20
3.	Erhaltene Anzahlungen	2.396.578,28		2.373.097,21
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.121,91		105.439,87
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.596.973,72		362.981,91
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	220.605,71		233.132,99
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	13.447,23		12.455,80
	davon aus Steuern: 12.490,07 € (Vorjahr 11.639,54€)			
			34.134.118,61	28.378.311,18
D.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		681.423,27	181.779,77
BILANZSUMME			58.154.417,67	51.477.892,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.373.264,80	6.186.195,12
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Leistungen	-39.740,56	17.788,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		
a) aus der Neubautätigkeit	17.560,00	15.626,00
b) aus der Modernisierungstätigkeit	23.262,00	19.376,00
	40.822,00	35.002,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	569.926,70	167.215,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.235.413,70	167.215,21
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	680.005,29	635.535,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	200.893,37	155.702,71
– davon für Altersversorgung: € 57.578,61 (Vorjahr € 20.141,93)		
	880.898,66	791.238,63
7. Abschreibungen	1.253.847,90	1.186.691,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	607.779,58	414.804,98
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	514,60	859,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66,13	0,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	309.582,50	328.650,32
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 42.306,00 (Vorjahr: € 57.719,00)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.944,26	-3.912,25
13. Ergebnis nach Steuern	652.387,07	607.041,52
14. Sonstige Steuern	1.770,27	2.595,91
15. Jahresüberschuss	650.616,80	604.445,61
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	254.205,24	15.021,79
17. Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	326.465,30	228.392,04
18. Bilanzgewinn	1.231.287,34	847.859,44

WIR SIND DIE KHW!



ANHANG

DER KHW KOMMUNALE HAUS UND WOHNEN GMBH RHEDA-WIEDENBÜCK

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

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) sowie des GmbHG aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 17.07.2015 gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den BilRUG-Vorschriften.

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 bis zu vier 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 Architekten- und Verwaltungsleistungen auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten einbezogen.

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear über eine Nutzungsdauer zwischen 4 und 10 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 von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbaren oder latenten Risiken ist durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen, die aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt wurden.

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

Im Berichtsjahr waren wie im Vorjahr die Ausgaben für Instandhaltung höher als die mit der Miete vereinnahmten Instandhaltungskostenpauschalen, so dass eine Entnahme in Höhe von 326.465,30 € aus der Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Zum 31.12.2020 beträgt diese nun 7.518.318,53 €.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem HGB Anwartschaftsbarwertverfahren PUC unter Berücksichtigung einer 2 %-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 2,79 % (Stichtag Januar 2020) bzw. 2,34 % (Stichtag Dezember 2020 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,64 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,34 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 33.700,00 €.

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

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2020 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag und abzgl. eines Verlustvortrags höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre, besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

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

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

Anlagevermögen

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

Beim Objekt Pulverdamm 35/35a und 37/37a in Rietberg wurde 2017 aufgrund des Gebäudezustandes und des bestehenden Modernisierungsstaus ein Wertgutachten in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage wurde eine Abwertung auf den Marktwert in Höhe von 65.220,00 € vorgenommen. Aufgrund des aktuellen Wertgutachtens erfolgte in 2020 eine Zuschreibung von 22.902,00 €.

Die Neubauprojekte „Haselhorststraße“ in Rietberg-Mastholte, „Fallerslebenstraße 8a“ und „Freiligrathstraße 10“ in Schloß Holte-Stukenbrock wurden in 2020 fertiggestellt. Mit dem Projekt „Zum Sennebach“ in Verl Kaunitz wurde im November 2020 begonnen und es wird neben „Gerkens Hof“ in Stukenbrock unter „Anlagen im Bau“ ausgewiesen.

Die unter Bauvorbereitung ausgewiesenen Kosten betreffen die Neubauprojekte „Mergelstraße“ in Rheda-Wiedenbrück, „Chamäleon“ und „Butterfly“ in Verl und Nachverdichtung Leipziger Str. 6-8 in Herzebrock.

Umlaufvermögen

Die Forderungen setzen sich hinsichtlich der Restlaufzeit wie folgt zusammen:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
1. Forderungen aus Vermietung	46.221,37	0,00
	(21.497,31)	(0,00)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	240.509,28	0,00
	(75.887,63)	(0,00)
	286.730,65	0,00
	(97.384,94)	(0,00)

Forderungen aus Schadensersatzansprüchen wurden im Vorjahr in Höhe von 3.345,84 € unter den Forderungen aus Vermietung ausgewiesen. In diesem Jahr erfolgt der Ausweis unter den sonstigen Vermögensgegenständen (5.549,32 €).

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2020	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Einstellung im Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2020
	€	€	€	€	€
1. gesellschafts- vertragliche Rücklage	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	7.844.783,83 (8.073.175,87)	0,00 (0,00)	326.465,30 (228.392,04)	0,00 (0,00)	7.518.318,53 (7.844.783,83)
3. andere Gewinn- rücklagen	10.035.000,00 (9.455.000,00)	550.000,00 (580.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.585.000,00 (10.035.000,00)

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Zusammensetzung und Entwicklung			Stand am 31.12.2020 €
	Stand am 01.01.2020 €	Auflösung/ Verbrauch €	Zuführung €	
Jahresabschlussprüfung	14.400,00	14.400,00	16.500,00	16.500,00
Urlaubsansprüche	10.666,16	10.666,16	13.419,92	13.419,92
Personalaufw. Jahresabschluss + Beko	18.449,00	18.449,00	18.704,00	18.704,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
Kosten der Veröffentlichung	3.000,00	3.000,00	1.900,00	1.900,00
Kosten der steuerlichen Beratung	4.400,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
unterlassene Instandhaltung	0,00	0,00	51.000,00	51.000,00
sonstige	17.200,00	0,00	10.500,00	27.700,00
insgesamt	71.115,16	50.915,16	116.423,92	136.623,92

Die Rückstellung für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen hat eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Position „sonstige“ beinhaltet die Rückstellung von 17.200,00 € für Straßenausbaubeiträge beim Objekt Bismarckstr. 59,61 in Rheda-Wiedenbrück. Hierzu hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück im Januar 2021 abgerechnet.

Verbindlichkeiten

Laufzeit und Sicherung der Verbindlichkeiten:

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert durch Grundpfandrechte	Art, Form, Sicherheit
	€	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.669.532,20 (25.145.999,20)	4.110.249,95 (4.826.245,59)	5.447.085,36 (5.221.083,05)	20.112.196,89 (15.098.670,56)	29.669.532,20 (25.145.999,20)	Hypothek, Buchgrundschild
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	142.859,56 (145.204,20)	2.356,39 (2.344,65)	9.544,00 (9.496,47)	130.959,17 (133.363,08)	142.859,56 (145.204,20)	Hypothek, Buchgrundschild
3. erhaltene Anzahlungen	2.396.578,28 (2.373.097,21)	2.396.578,28 (2.373.097,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.121,91 (105.439,87)	94.121,91 (105.439,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.596.973,72 (362.981,91)	1.596.973,72 (362.981,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	220.605,71 (233.132,99)	13.734,09 (13.596,57)	22.408,63 (30.575,16)	184.462,99 (188.961,26)	219.536,39 (232.064,50)	Hypothek, Buchgrundschild
7. sonstige Verbindlichkeiten	13.447,23 (12.455,80)	13.447,23 (12.455,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
insgesamt	34.134.118,61 (28.378.311,18)	8.227.461,57 (7.696.161,60)	5.479.037,99 (5.261.154,68)	20.427.619,05 (15.420.994,90)	30.031.928,15 (25.523.267,90)	

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten Mietvorauszahlungen für Januar 2021 in Höhe von 69.213,97 € (Vorjahr 75.612,79 €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind im Wesentlichen langfristig gewährte Annuitätendarlehen in Höhe von 219.536,39 € (Vorjahr 232.064,50 €).

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					Entwicklung der Abschreibungen					Endbestand 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	Anfangs- bestand 01.01.2020	Zugänge des Geschäfts- jahres	Ab- gänge	Um- buch- ungen	End- bestand 31.12.2020	Anfangs- bestand der kumm.Afa 01.01.2020	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Ent- nahme für Ab- gänge	Um- buch- ungen	Zu- schrei- bungen			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	48.200,55	127.493,79	4.445,22	0,00	171.249,12	40.275,55	12.908,79	4.443,22	0,00	0,00	48.741,12	122.508,00	7.925,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.252.344,04	4.514.281,54	0,00	2.310.476,13	80.077.101,71	29.136.072,04	1.229.518,73	0,00	0,00	22.902,00	30.342.688,77	49.734.412,94	44.116.272,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.947,21	31.174,65	30.620,03	0,00	212.501,83	175.240,64	11.420,38	27.956,76	0,00	0,00	158.704,26	53.797,57	36.706,57
3. Anlagen im Bau	3.301.238,41	3.888.681,61	0,00	-2.310.476,13	4.879.443,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.879.443,89	3.301.238,41
4. Bauvorbereitungskosten	7.453,69	154.915,35	0,00	0,00	162.369,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.369,04	7.453,69
	76.772.983,35	8.589.053,15	30.620,03	0,00	85.331.416,47	29.311.312,68	1.240.939,11	27.956,76	0,00	22.902,00	30.501.393,03	54.830.023,44	47.461.670,67
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	17.875,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	17.875,00	17.875,00
2. andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
	17.875,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	17.875,00
Anlagevermögen insgesamt	76.839.058,90	8.716.546,94	35.065,25	0,00	85.520.540,59	29.351.588,23	1.253.847,90	32.399,98	0,00	22.902,00	30.550.134,15	54.970.406,44	47.487.470,67

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

In der Position Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für die Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 125.354,40 € (Vorjahr: 77.395,24 €) enthalten.

In der Position der Umsatzerlöse sind periodenfremde Erträge aus Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 1.913.053,64 € (Vorjahr: 1.827.313,52 €) enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	5	1
technische Mitarbeiter	6	1
Auszubildende/-r	1	0
	12	2

Des Weiteren waren 5 Hauswarte, Aushilfen und Reinigungskräfte stundenweise für die Gesellschaft tätig.

Gesamtbezüge

Für ihre Teilnahme an Organsitzungen der KHW erhielten in 2020 die Aufsichtsratsmitglieder Diethelm 160,00 €, Erichlandwehr, Esken, Göke und Pfeffer jeweils 240,00 €, Adenauer, Klöpper und Mittag jeweils 320,00 €. Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich auf 101.362,86 € einschließlich 9.412,80 € geldwerter Vorteil für die private Nutzung des Dienstwagens.

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen haben in 2020 insgesamt 54.782,13 € erhalten.

Für Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 172.987,00 € gebildet.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr zurückgestellte Honorar für die Abschlussprüfung beträgt 16.500,00 €.

Für die Abschlussprüfung des Vorjahres fielen 16.140,57 € an Prüfungsleistungen sowie 391,51 € für sonstige Leistungen an. Die im Vorjahr gebildete Rückstellung in Höhe von 14.400,00 € wurde somit um 2.132,08 € überschritten.

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 und geplante Baumaßnahmen und andere Investitionen) durch vorhandene Liquiditätsreserven und durch noch nicht valutierte langfristige Darlehen gedeckt werden.

Es bestehen langfristige Dauerschuldverhältnisse in Form einer Wohngebäudeversicherung in Höhe von ca. 44.000,00 € p.a.

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.

Organe

Geschäftsführer:

Lars Lippelt MRICS

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sven-Georg Adenauer, Landrat des Kreises Gütersloh
Vorsitzender

Bernd Klöpfer, LEG Management GmbH, Münster
stellvertretender Vorsitzender

Marco Diethelm, Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr, Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Michael Esken, Bürgermeister der Stadt Verl

Andreas Göke, Beigeordneter der Stadt Rietberg

Nina Herrling, Technische Beigeordnete der Stadt Gütersloh

Susanne Mittag, Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Stephan Johannes Pfeffer, Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

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.

Gewinnverwendungsvorschlag

Um liquide Mittel für die geplanten Neubauinvestitionen zu sichern, schlägt die Geschäftsführung vor, eine Dividende von 2 % auf das Stammkapital auszuschütten und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 1.231.287,34 € wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende (2 %)	43.654,20
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	217.754,47
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	800.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	169.878,67
	1.231.287,34

Rheda-Wiedenbrück, 18. Mai 2021

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

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	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + Modernisierungskosten}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen}}$
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragssteuer + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragssteuern}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Nutzerwechsel WE im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl der WE}}$
Leerstandsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE p.a.}}{\text{Mietsoll WE p.a.}}$
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	$\frac{\text{Leerstehende WE am Bilanzstichtag}}{\text{Anzahl der WE}}$
Durchschnittsmiete Wohnungen	$\frac{\text{Sollmiete Wohnungen p.a.}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen x 12}}$
Durchschnittsmiete Gesamt	$\frac{\text{Sollmiete (Wohnung, Stellplätze/Garagen)}}{\text{Gesamtnutzfläche x 12}}$

WE = Wohnungseinheiten

JÜ = Jahresüberschuss



AM POTTHOFF 3 IN RIETBERG

IMPRESSUM

Herausgeber



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

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

Text und Konzept

Lars Lippelt MRICS, Geschäftsführung

Gestaltung

Angelique Murar, Empfang | Marketing

Fotografien

KHW-Archiv
Fotografien Anlässe und Objekte: Bezim Mazhiqi
Fotografie Landrat: Konzepte Gerda Herrmann

Visualisierung

Loomn Architektur Visualisierung

KIHW[®]
www.khw-wohnen.de