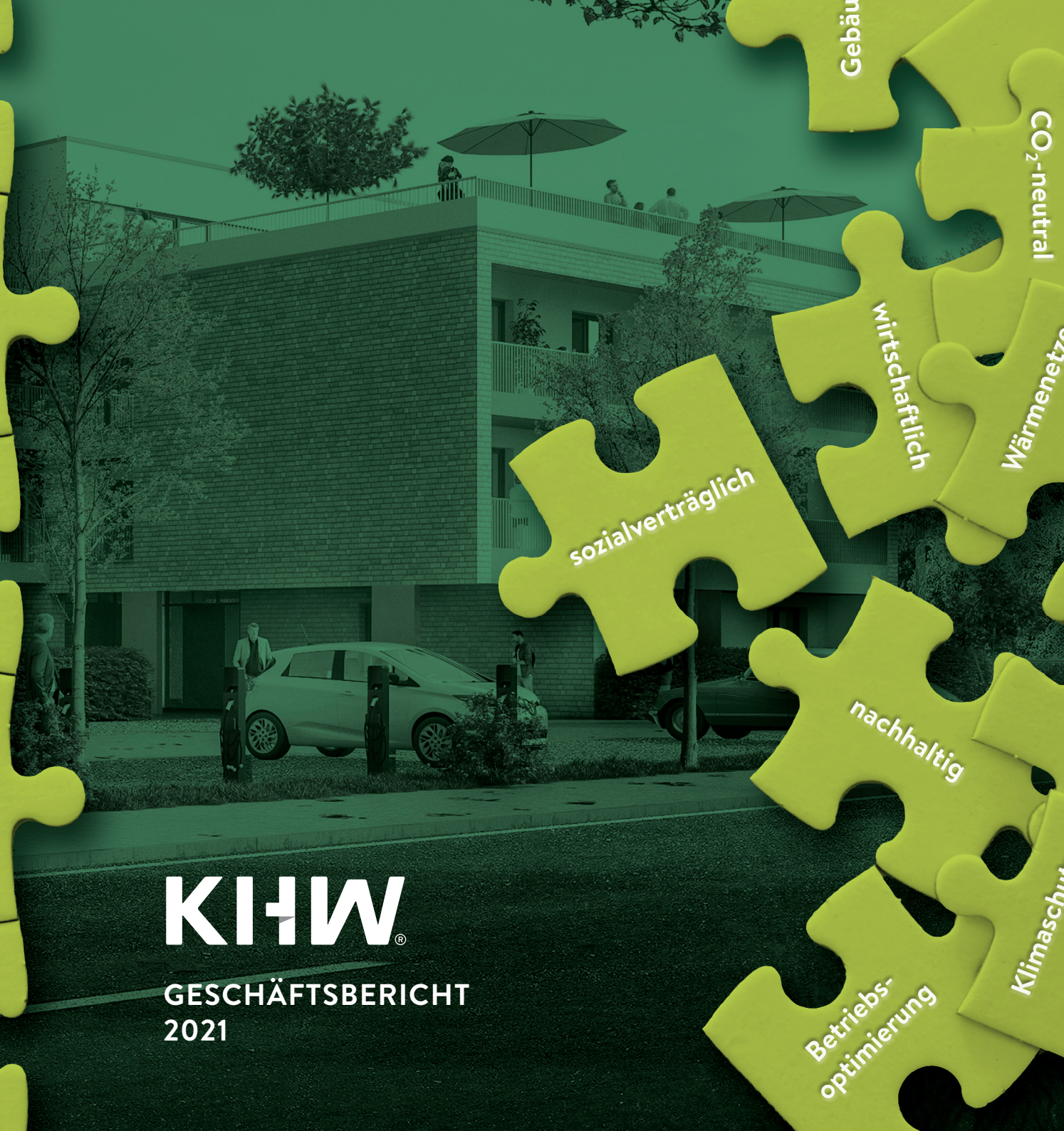


2045

WAY TO ZERO



KIHW[®]

GESCHÄFTSBERICHT
2021

Gebäude

CO₂-neutral

Wärmenetze

wirtschaftlich

sozialverträglich

nachhaltig

Betriebs-
optimierung

Klimaschutz

INHALT

SEITE

Editorial	2
Unternehmensdaten	3
Über die KHW	6
KHW Modernisierungsprojekte	7
KHW Neubauprojekte	9
KHW wird schlüssellos	16
Nachhaltigkeitsprojekt im KHW Garten	17
Klimastrategie „2045 Way to Zero“	18
Lagebericht	20
Bericht des Aufsichtsrates	30
Jahresabschluss 01.01.2021 bis zum 31.12.2021	31
Anhang	33
Kennzahlendefinition	40
Impressum	41

EDITORIAL



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

als KHW, Kommunale Haus und Wohnen GmbH, leisten wir täglich unseren Beitrag, um ein bezahlbares und lebenswertes Wohnen im südlichen Kreis Gütersloh zu gewährleisten. Das Jahr 2021 war für die KHW ein spannendes und richtungsweisendes Jahr gewesen. Wir schauen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und blicken optimistisch in die Zukunft, jedoch mit Demut: Die Coronapandemie ist weiterhin allgegenwärtig und der russische Angriffskrieg auf die Ukraine macht uns zutiefst betroffen.

Im Jahr 2021 haben wir als KHW wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Es war für uns ein Jahr in welchem wir uns intensiv mit dem Klima- und Umweltschutz, der sozialen Verantwortung und unserem wirtschaftlichen Erfolg auseinandergesetzt haben, um unsere Klimastrategie zu besiegeln. Damit haben wir die Reise auf unserem Klimapfad aufgenommen. Ohne die Berücksichtigung von Dekarbonisierungs- und Nachhaltigkeitsaspekten wäre unsere weitere strategische und operative Geschäftsausrichtung nicht vollständig. Daher wollen wir Ihnen in diesem Bericht kurz skizzieren, mit welchen Maßnahmen wir die Klimaneutralität bis 2045 erreichen.

Wir als Wohnungsunternehmen denken nicht in kurzen Zeitsprüngen, sondern über mehrere Dekaden, denn wir wollen schließlich unseren Bewohnern über jegliche Lebensphasen hinweg ein Zuhause bieten. Daher ist es für uns logische Konsequenz, dass wir die Ziele unseres Klimapfades bis 2045 bereits definiert haben.

Im Jahr 2021 konnten wir insgesamt 49 Wohneinheiten in zwei Neubauprojekten an unsere Mieterinnen und Mieter übergeben. Vielen Dank für Ihr Vertrauen in die KHW.

Ebenso haben wir den ersten Spatenstich auf weiteren Baustellen gesetzt. Neben dem Neubau haben wir konsequent unsere Modernisierungsmaßnahmen verfolgt. In Verl entwickeln wir an der Bahnhofstraße/Österwieher Straße unseren „Chamäleon“. Ein Neubau- und Modernisierungsprojekt in einer guten Stadtteillage, welches nach Abschluss der Maßnahme insgesamt 87 Wohneinheiten bereithält, davon 94 % öffentlich gefördert. Die KHW ist ein Garant dafür, dass unsere Wohnungen vornehmlich im unteren und öffentlich geförderten Mietpreissegment vermietet werden. So üben wir gleichzeitig eine mietpreisdämpfende Wirkung in diesem angespannten Wohnungsmarkt im südlichen Kreis Gütersloh aus.

Die KHW konnte einen Jahresüberschuss von über 0,56 Mio. € erreichen, gleichzeitig erreichte der Leerstand ein Niveau, welches der strukturellen Vollvermietung entspricht. Ebenso konnte ein hoher Betrag von 32,35 €/m² in die Instandhaltung, Leerwohnungsaufbereitung und Modernisierung investiert werden, um den Wohnwert zu erhalten. Hinter diesen Erfolgszahlen und unserem ambitionierten Programm steht ein starkes und verlässliches Team. Dafür gilt mein besonderer Dank, den ich ebenso den Mitgliedern des Aufsichtsrates ausspreche.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen in die KHW.

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:	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 Kommunaler Wohnungsunternehmen Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe Initiative Wohnen.2050 e.V. DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.



Bestand

	2018	2019	2020	2021
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.125	1.125	1.160	1.209
öffentlich geförderte Wohnungen	691	691	720	748
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	434	434	440	461
Garagen und Tiefgaragenstellplätze	199	199	203	203
Wohnungen im Bau	0	68	65	62
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m ²	74.971	74.971	77.182	80.614
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²	66,64	66,64	66,54	66,68

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	Anteil in %
Wohnungen aus den Baujahren		
1953 - 1959	165	13,6
1960 - 1969	399	33,0
1970 - 1979	364	30,1
1980 - 1989	71	5,9
1990 - 1999	85	7,0
ab 2000	125	10,3
Insgesamt	1.209	100,0

Verteilung des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	im Bau
Gütersloh	187	
Herzebrock-Clarholz	45	
Langenberg	42	
Rheda-Wiedenbrück	496	7
Rietberg	134	
Schloß Holte-Stukenbrock	202	
Verl	103	55
Insgesamt	1.209	62

ÜBER DIE KHW

Als KHW arbeiten wir jeden Tag daran, unser Unternehmen nachhaltig weiterzuentwickeln und so unseren Beitrag für ein bezahlbares und lebenswertes Wohnen im südlichen Kreis Gütersloh zu leisten. Vor dem Hintergrund eines angespannteren und nachfrageveränderten Wohnungs- und Immobilienmarktes im südlichen Kreis Gütersloh sind wir als KHW gezwungen, unser bisheriges Handeln zu hinterfragen und klare Leitlinien für die Zukunft zu entwickeln.

Wir haben uns klare Ziele gesetzt, die wir erreichen wollen. Neben der Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes bekennen wir uns ebenso zu einer hohen sozialen Verantwortlichkeit und einem gleichzeitigen wirtschaftlichen Erfolg. Das Jahr 2021 stand ganz im Zeichen der Entwicklung unserer Klimastrategie „2045 – Way to Zero“, in der wir unsere ökologischen, ökonomischen und sozialen Ziele bündeln und einen Fahrplan aufgestellt haben, wie wir spätestens im Jahr 2045 klimaneutral, also CO₂-neutral, sind.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt im Kreis Gütersloh ist geprägt durch die Vielschichtigkeit, deren 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 dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren erreichen.

„Wohn(t)räume für Jedermann!“. Im vergangenen Jahr 2021 waren wir als KHW in unserem gesamten Einzugsgebiet auf mehreren Baustellen aktiv. Die von uns in den vergangenen Jahren gestartete Neubau- und Modernisierungsoffensive begreifen wir als Chance, um der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Im südlichen Kreis Gütersloh wird dringend neuer Wohnraum benötigt. Mit unseren Projekten, ob Aufstockung, Neubau oder Nachverdichtung, schaffen wir bezahlbare, sozial verantwortbare und nachhaltige Quartiere und fördern so das Miteinander der Mieterinnen und Mieter. So können wir mit unserer Kompetenz an den Standorten zur Wohnraumschaffung beitragen. Eine intakte und lebendige Nachbarschaft hat in unseren Wohnquartieren oberste Priorität.



Auch im Jahr 2021 kümmerten wir 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.

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.

KHW

Modernisierungsprojekte



Kleeweg in Gütersloh

Bereits im Jahr 2020 fand im Kleeweg 38 und 40 in insgesamt 14 Wohnungen eine vollumfängliche Innen- und Außenmodernisierung statt.

In 2021 schufen wir durch den Austausch von Loggien in Vorstellbalkone eine Wohnraumerweiterung und setzten auf farbliche Akzente der Fassade. Die Fertigstellung der Außenanlage krönte den Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen.



Verl

„Chamäleon“

Modernisierungsprojekt

Anfang 2021 begann die Modernisierung der Bestandsgebäude Bahnhofstraße 38 und Österwieher Straße 29, 31 und 33 in Verl.

Auf einem Areal von ca. 7.000 m² verwirklicht die KHW das Projekt „CHAMÄLEON“.

Auf der Gesamtwohnfläche von ca. 2.609 m² erfolgt 2021 und 2022 eine vollumfängliche Innen- und Außenmodernisierung, um zukünftig den „KfW-55 Standard“ einzuhalten. Selbstverständlich wird diese Maßnahme mit Wohnraumfördermitteln umgesetzt, um auch die Bezahlbarkeit nach der Modernisierung weiter zu gewährleisten.





Verl

„Chamäleon“

Neubauprojekt

Neben der Modernisierung entsteht ein Neubau. Die KHW schafft dort auf drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss weiteren barrierefrei ausgestatteten Wohnraum. Insgesamt 39 Wohnungen sind hier vorgesehen.

Die Flächen im EG und 1. OG werden vom wertkreis Gütersloh gGmbH angemietet. Dort entstehen zwei Wohngruppen für Menschen mit Behinderung, die für insgesamt zehn Personen zur Verfügung gestellt werden und 13 weitere Wohneinheiten für ein ambulant unterstütztes Wohnen.

Nachdem das alte DRK Heim am 23.06.2021 abgerissen wurde, konnte im Oktober 2021 mit dem Ausheben der Baugrube begonnen werden.





Verl

Zum Sennebach 8 und 10

Ein traditionelles Richtfest fand aufgrund der Pandemie nicht statt. Stattdessen zelebrierten wir ein „virtuelles Richtfest“.

Zum Video:



1. VIRTUELLES RICHTFEST
»ZUM SENNEBACH«

KHW

KOMMUNAL
HEIMATLICH
WESTFÄLISCH

Verl

Zum Sennebach 8 und 10

In der schönen, naturnahen Siedlung wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 16 Wohneinheiten errichtet.

Gefördert mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Mix von Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen mit 48 – 93 m², die modern gestaltet sind, bietet Raum für unterschiedliche Lebensbedürfnisse, unter anderem für Jung und Alt, Singles und Paare, Familien und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen. Hierbei sind 29 Wohnungen barrierefrei ausgestattet sowie drei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen ein hochwertiger Vinylboden, Fußbodenheizung, moderne Fliesen und Armaturen im Badezimmer sowie bodentiefe Fenster.

Um unserer nachhaltigen Geschäftsausrichtung weiterhin gerecht zu sein, erfolgt die Versorgung mit Heizenergie durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Verl.

Den ersten Mietern konnten wir noch ein besonderes Weihnachtsgeschenk machen, denn die ersten Wohnungsübergaben des Hauses 10 fanden bereits in der Vorweihnachtszeit statt. Der Einzug in Haus 8 erfolgt im Januar 2022.

Insgesamt wurden rund 6 Millionen Euro in dieses Bauvorhaben investiert.





Bonhoefferstraße 6, 8 und 10

In den Jahren 2019/2020 fand in Rheda-Wiedenbrück ebenfalls eine vollumfängliche Innen- und Außenmodernisierung statt.

2021 starteten wir mit der Aufstockung. Fünf Wohnungen im 3. Obergeschoss und zwei Wohnungen im 4. Obergeschoss werden realisiert.

Von den beiden großzügigen Wohnungen im 4. Obergeschoss mit jeweils eigenen schönen Dachterrassen haben die künftigen Bewohner eine traumhafte Aussicht über Rheda-Wiedenbrück.

Der Einzugstermin ist für die erste Jahreshälfte 2022 geplant.



KHW Bestandsaufstockung

Über den Dächern von Rheda-Wiedenbrück trafen sich technischer Beigeordneter Stephan Johannes Pfeffer, KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt MRICS, KHW-Dipl.-Ing. Martin Hülsey und Architekt Peter Weskamp (v.l.)



Schloß Holte-Stukenbrock Gerken's Hof

Baufertigstellung

Im Stadtteil Stukenbrock haben wir in einem Neubaugebiet ein kleines Wohnquartier mit 33 barrierefreien Wohneinheiten, verteilt auf ca. 2.263 m² Wohnfläche, errichtet.

In dieser attraktiven und außergewöhnlichen Stadtteillage entstanden hochwertige Mietwohnungen, angepasst an die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse unserer Mieter.

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

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

Zum 01.02.2021 sind die ersten Mieter eingezogen. Die letzten Wohnungsübergaben konnten im März 2021 erfolgreich abgeschlossen werden.

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 Gerken's Hof konnte ein weiteres Neubauprojekt im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen werden.



Neubauprojekt

Auf dem ehemaligen Campingplatz „In den Tannen“ errichten wir ab Herbst 2022 auf knapp 2.000 m² das Neubauprojekt Pine 5.15.

Projekt Pine besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten von der Singlewohnung bis zur Familienwohnung sowie 5 Townhouses für Familien mit insgesamt fünf Personen. Gefördert mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW.



Schloß Holte-Stukenbrock „Pine 5.15“

Die KHW wird mit diesem Projekt den KfW 40-EE Standard einhalten und zeigt damit, dass auch in der öffentlichen Wohnraumförderung das Ziel der Klimaneutralität erreicht werden kann.

Für PKW und Fahrräder entstehen unterirdische Stellplätze in einer Tiefgarage, um so mehr Raum für einen gemeinsamen Wohnhof zu schaffen.





Das Mehrfamilienhaus wird auf eine bisher versiegelten Parkfläche realisiert. Acht Wohnungen zwischen 52 und 108 m² entstehen dort bis Ende 2023.

Die KHW kombiniert bei diesem Objekt sowohl die Wohnraumförderung des Landes NRW als auch die KfW-Förderung. Dieses Haus wird als Effizienzhaus 55 erstellt.

Rheda-Wiedenbrück

„Rock 227“

Neubauprojekt

2021 wurde der Bauantrag für das Neubauprojekt „Rock 227“ eingereicht. Die KHW wird in der 1960er Jahren errichteten Wohnanlage „Zum Hambusch“ weiteren Wohnraum, im Rahmen einer Nachverdichtung, schaffen.





KHW

wird schlüssellos

Erstes KHW-Erklärvideo auf YouTube

In einem kurzen Clip stellen die zwei KHW-Mitarbeiterinnen Angelique Murar und Sina Gassei die verschiedenen Anwendungsmöglichkeiten des schlüssellosen KIWI.KI Türzugangssystems vor.

Gedreht wurde das Video in unserem Neubau Gerkens Hof in Schloß Holte-Stukenbrock.

Zum Video:



Rahmenvertrag mit KIWI.KI

Die schlüssellose Zukunft der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH beginnt durch den Vertragsabschluss mit dem Unternehmen KIWI.KI GmbH.

Bis 2026 werden alle Objekte der KHW mit dem schlüssellosen Türzugangssystem von KIWI.KI GmbH ausgestattet. Damit sind wir eines der ersten Wohnungsunternehmen deutschlandweit, das schlüssellos sind.

„Bereits mit den ersten Installationen in 2020 und 2021 konnten wir Mehrwerte für uns generieren. Beispielsweise können Übergaben und Abnahmen effizienter durchgeführt werden, da kein Zylindertausch mehr notwendig ist. Die freie Zeit kann für die Mieterbetreuung genutzt werden.“ so Lars Lippelt MRICS, Geschäftsführer der KHW.



KHW WIRD SCHLÜSSELLOS!
So funktioniert das
KIWI-Zugangssystem

KHW KOMMUNAL
HEIMATLICH
WESTFÄLISCH



Nachhaltigkeitsprojekt im KHW-Garten

Im Juli zogen Bienen in den KHW Garten.

Für drei Jahre können die Bienen Blumen und Pflanzen bestäuben und Honig produzieren.

Mit dem Nachhaltigkeitsprojekt des Unternehmens Bee-Rent GmbH beteiligen wir uns an dem Erhalt von Bienen und Co. Ebenso erwägt die KHW im Jahr 2022 die Ausweitung dieses Projektes, indem bei unserem Neubau „Zum Sennebach 8, 10“ in Verl-Kaunitz ein Wildbienenhotel auf der angelegten Streuobstwiese aufgestellt wird.



In dieser Bienenbox können sie ungestört und in wilder Natur fleißig Blüten bestäuben.

2045

Way to Zero

Nachhaltige Entwicklung heißt, Umweltaspekte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie gibt uns Orientierungen darin, welche Aspekte für die KHW von besonderer Relevanz sind. Am 24. Juni 2021 hat der Deutsche Bundestag das neue Klimaschutzgesetz beschlossen, welches einen Tag später den Bundesrat pasierte. Bis 2045 ist die Klimaneutralität zu erreichen. Gerade wenn bezahlbares Wohnen langfristig sichergestellt werden soll, treffen klimapolitische Ziele auf soziale Notwendigkeit.

Die Nachhaltigkeit ist elementarer Bestandteil unseres Selbstverständnisses. Wir als KHW haben frühzeitig dieses Thema auf unserer Agenda gehabt und uns im vergangenen Jahr intensiv mit unserem „2045 – Way to Zero“ beschäftigt. Das Ziel der Klimaneutralität lässt sich, realistisch betrachtet, jedoch nicht nur durch ein erneutes Dämmen der Gebäudehülle erreichen. Energetische Sanierungen erfordern ein hohes Maß an zusätzlichen finanziellen Aufwendungen, welche unabhängig von den planmäßigen Modernisierungsmaßnahmen betrachtet werden müssen.

Daher werden wir zukünftig neue Wege gehen und nicht nur über Einzelmaßnahmen diskutieren, sondern immer das Quartier in den Mittelpunkt stel-

len müssen. Diese Klimaaufgabe duldet keine weitere Verzögerung mehr – ein Sechstel weniger Zeit und eine netto Null für CO₂ sind für die KHW eine Herausforderung, welches wir aber als gemeinsames KHW-Team schaffen werden.

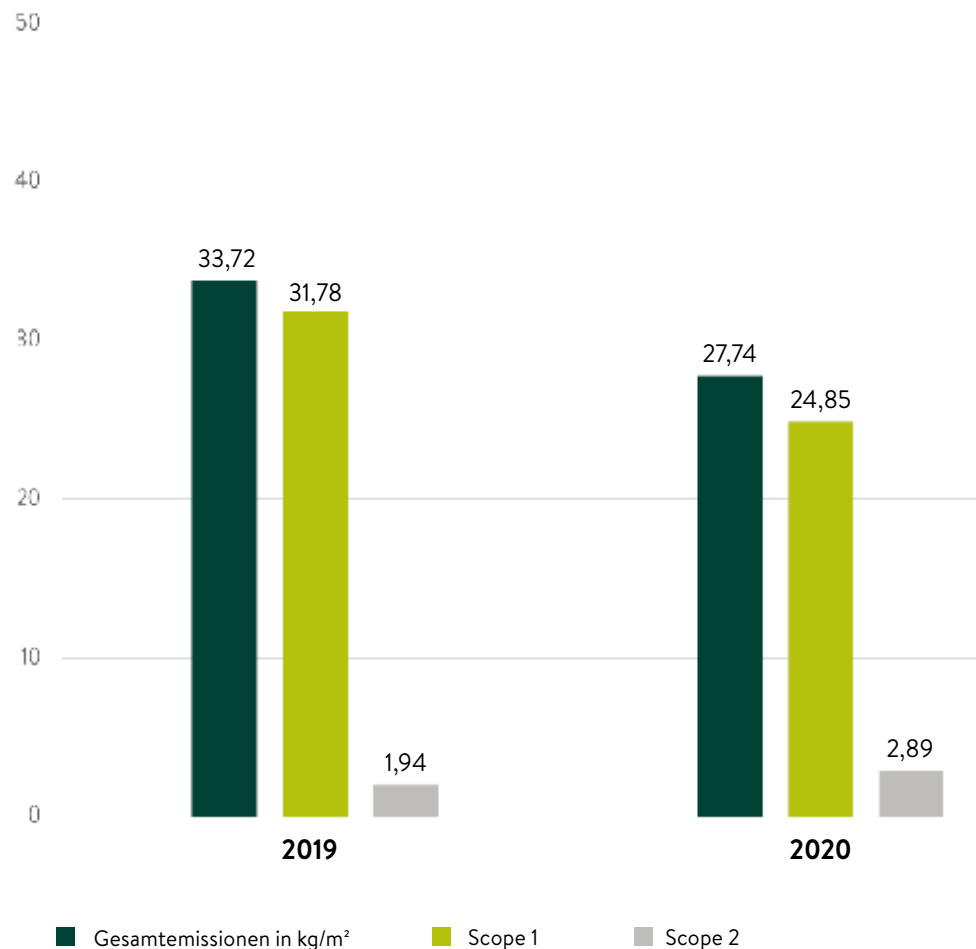
Gemeinsam mit der eco2nomy GmbH aus Stuttgart haben wir im Jahr 2021 intensiv an unserer Klimastrategie gearbeitet, sodass wir im Jahr 2022 mit der Umsetzung unseres Klimapfades und den daraus resultierenden Maßnahmen beginnen können. Neben der Verwirklichung ab dem Jahr 2022 haben wir im Jahr 2021 auch bei bereits laufenden Projekten unser Tempo erhöht und das Thema der ökologischen Nachhaltigkeit intensiver betrachtet. Unsere bis zum Jahr 2045 nachhaltigkeitsbezogene Agenda planen wir nunmehr fortwährend weiter, um auch zukünftig den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, ökologischen und politischen Änderungsprozessen Rechnung zu tragen.

Mit unserer Unternehmensstrategie und Vision entwickeln wir einen Leitfaden, 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 wollen. Im Kern zielen unsere Strategie und Vision darauf ab, dass wir wirtschaftlichen

Erfolg haben, indem wir uns zu einem hoch professionalisierten Wohnraumdienstleister entwickeln. Wir nehmen jedoch insbesondere auch Bezug auf die Reduzierung von Treibhausgasemissionen, der sozialen Verantwortung in unseren Quartieren und einer zuverlässigen, integren Unternehmensführung. Als Ausdruck der hohen Bedeutung der Nachhaltigkeit für unsere KHW sind wir bereits im Jahr 2020 Mitglied der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) geworden, um einen ersten Überblick über unsere Emissionen im Bestandsportfolio zu erhalten.

Mit unserer entwickelten Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ verpflichten wir uns, dass wir bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand bewirtschaften. Jährliche Zwischenziele dienen der konsequenten Verfolgung und eventuellen Nachjustierung. Im Berichtsjahr haben wir erstmalig eine CO₂-Bilanz für unser Gebäudeportfolio erstellt, indem wir die Emissionen unter Anwendung relevanter Standards erfasst haben. Wir betrachteten in diesem Zusammenhang die Abrechnungsjahre 2019-2020 (zwei Abrechnungsperioden) und konnten so eine Portfoliotransparenz schaffen. Der größte Teil unserer Emissionen bei den Bestandsgebäuden entfällt auf sogenannte Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen) und Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen; bspw. durch Bezug von Strom).

CO₂ Intensität KHW-Portfolio (in kg CO₂/m²)



Im Durchschnitt von 2019 bis 2020 verursachte die KHW eine jährliche CO₂-Intensität in Höhe von 30,7 kg CO₂/m² (klimabereinigt). Auf Grundlage dieser Ergebnisse haben wir unseren Klimapfad zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes erstellt. Ausgehend von diesen Werten wollen wir in den kommenden Jahren eine deutliche Reduzierung der CO₂-Intensität erreichen.

Die jährliche Modernisierungsquote der KHW liegt bei ca. 4 %. Diese Modernisierungsintensität wollen wir in den nächsten Jahren, trotz unseres sehr hohen Neubauvolumens, fortfahren. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind eine Möglichkeit, um hohe Mengen CO₂ einzusparen, werden jedoch am gesamten Klimapfad der KHW lediglich 31 % ausmachen. Um die Ziele der Klimaneutralität zu realisieren, sind hohe finanzielle Aufwendungen notwendig.

Ca. 62 % der Einsparungen basieren dagegen auf einer Energie- und Wärmewende im Gebäudesektor. Wir nutzen heute beispielsweise schon in Verl in einem Teil unserer Bestandsgebäude „grüne“ Fernwärme. Da wo es möglich ist, werden wir weiter umsteigen. Zudem werden wir im Rahmen unserer Strategie den vermehrten Einsatz von beispielweisen Wärmepumpen forcieren. Nicht zuletzt sind wir mit Partnern in Gesprächen, um die Möglichkeiten auszuloten, regenerative Nahwärmenetze in unseren größeren Wohnquar-

tieren (zum Beispiel: „zum Hambusch“ in Rheda-Wiedenbrück oder „Dichter- und Lyrikerquartier“ in Schloß Holte-Stukenbrock) umzusetzen.

Bei den übrigen 7 % Prozent der Energieeinsparung sind wir auf ein angepasstes Nutzer- und Verbrauchsverhalten angewiesen. Wir stellen jedoch bereits heute fest, dass durch eine intensive Mieterbetreuung und leicht erklärte Broschüren oder Aushänge, die an die Energieeinsparung erinnern, positive Effekte erzielt werden können. Mit weiteren Energiespartipps helfen wir ebenso unseren Mieterinnen und Mietern, ihren eigenen Geldbeutel zu schonen.

Das prioritäre Ziel der KHW ist es, im südlichen Kreis Gütersloh Vorreiter beim Klimaschutz für bestandshaltende Unternehmen zu sein, um unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes Gefüge zu hinterlassen.

LAGEBERICHT 2021 GEM. § 289 HGB

1. Grundlagen des Unternehmens

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH (im Folgenden „KHW“ genannt) ist das kommunale Wohnungsbauunternehmen 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 bzw. Gemeinden, 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, dessen Feld die KHW nicht betreibt. Des Weiteren betreibt die Gesellschaft keine Zweigniederlassungen an anderen Standorten.

Zum Bilanzstichtag (31.12.2021) hat die KHW 1.209 eigene Wohnungen im Portfolio und damit den Bestand um 49 weitere Wohnungen ausgebaut (+ 4,22 %). Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Fertigstellung eines Neubauprojektes in Schloß Holte-Stukenbrock (33 WE) und die Teilfertigstellung eines weiteren Neubauprojektes in Verl-Kaunitz (16 WE).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war erneut im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Die umgesetzten Maßnahmen zur Bekämpfung des Infektionsgeschehens, insbesondere Kontaktbeschränkungen, führten im Dienstleistungssektor zu starken Einbußen oder der Einstellung der wirtschaftlichen Aktivität durch einen Lockdown. Es war insbesondere ein Rückgang beim privaten Konsum zu verzeichnen, der sich erst durch die Beendigung des zweiten Lockdowns im Mai 2021 wieder belebte. Mit Eintritt der vierten Coronawelle im Herbst 2021 und einer sich zum Jahresende zunehmenden Ausbreitung der Omikron-Variante wurde dieser Aufholprozess wieder verlangsamt. Insgesamt

stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 2,7 %.

Neben der Corona-Pandemie kam es aufgrund einer Verknappung von Rohstoffen, Vorprodukten und Baumaterialien zu wachsenden Liefer- und Materialengpässen. So meldeten laut einer Umfrage des ifo-Instituts im Juli 2021 46,2 % der Betriebe des Bauhauptgewerbes Materialengpässe. Getrieben durch weitere Personalengpässe ist infolgedessen im Bauwesen die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurückgegangen (-0,4 %).

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise sind im Laufe des Jahres 2021 deutlich gestiegen. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen Höchststand. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl. Auch die Preise für andere Haushaltsenergieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien setzen zudem die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Hauptsächlich Holz, Stahl und Dämmstoffe

sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen sprunghaft angestiegen ist. Im Durchschnitt stiegen die Baupreise im Jahr 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 1980er Jahren. Der vorherrschende Personalmangel, die beschriebenen Liefer- und Materialengpässe begünstigen deutliche Preissteigerungen und haben das Wachstum der Bauwirtschaft deutlich gebremst.

Dem entgegen behauptet sich der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise und konnte um 1,2 % zulegen. Seit 2009 ist die Bautätigkeit kontinuierlich gestiegen. So wurden im Jahr 2020 laut Statistischem Bundesamt 306.376 Wohnungen fertiggestellt, 4,6 % mehr als im Vorjahr. Für das Jahr 2021 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in vielen Regionen der Bundesrepublik aktuell hoch. Der Angebotsnachfrage entsprechend liegen die höchsten Neubauquoten in Wachstumsregionen. Zwar wird ein Großteil der Wohnungen dem Vermietungsmarkt bereitgestellt, können aber dennoch die Nachfrage nicht abdecken. Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage sind jedoch auch die Entwicklung des Arbeitsmarktes und der demographischen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen (NRW) wesentliche Indikatoren für das Geschäftsmodell der KHW. Im Jahr 2021 ist ein deutlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zu verzeichnen. Die Sonderregelungen für die Kurzarbeit wurden erneut verlängert. Die deutschlandweite Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 20 Basispunkte auf 5,7 %, ebenso konnte in Nordrhein-Westfalen ein Rückgang um 0,2 % auf 7,3 % verzeichnet werden. Nach Einschätzung der KHW bedingt diese Verringerung ein weiterhin stark wachsender Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Das flächenmäßig viertgrößte und einwohnermäßig größte Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland verzeichnete im Jahr 2021 einen minimal rückläufigen Trend bei der Gesamtbevölkerung. Das Land NRW verzeichnete zum wiederholten Male ein Geburtendefizit, welches durch einen positiven Zuwanderungssaldo jedoch nicht ausgeglichen werden konnte. Die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen ist in NRW weiter rückläufig. Zum Jahresende 2020 waren laut NRW.Bank rund 452.000 Mietwohnungen öffentlich gefordert (2019: 456.750 Mietwohnungen). Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen in der zehnjährigen Nachwirkungsfrist um über 15.000 Wohnungen auf 176.686 Wohnungen. Damit werden beinahe 40 % des geförderten Wohnungsbestandes innerhalb der nächsten zehn Jahre aus der

Preisbindung fallen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine Daten zu 2021 vor.

Insbesondere beim öffentlich geförderten und preisgünstigeren Wohnungsbau besteht weiterhin ein Delta zwischen Bedarf und Bautätigkeit. Damit verstärkt sich, dass ein konzentriertes Handeln aller Akteure gefordert ist, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Insgesamt hatten die durch die Corona-Pandemie geprägten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bislang nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der KHW. Maßgeblich sind vor allem die weitreichenden staatlichen Maßnahmen zur Unterstützung von Erwerbstätigen sowie die Tatsache, dass der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum gerade in dieser Zeit eine besondere Stellung einnimmt.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen im Kreis Gütersloh

Wirtschaftsstarke Regionen, wie der Kreis Gütersloh, verzeichneten in den vergangenen Jahren höhere Bevölkerungszuwächse als Nordrhein-Westfalen insgesamt. In einzelnen Kommunen stagnierte jedoch im vergangenen Jahr die Einwohnerzahl, welche sich aber nicht in einer geringen Nachfrage widerspiegelt. Durch eine rege Neubautätigkeit wird weiterhin versucht, die fortschreitende Singularisierung der Haushalte zu kompensieren und den verschiedensten Zielgruppen Wohnraum bereitzustellen. Nichtsdestotrotz sind im Jahr 2021 die Wie-

dervermietungsmieten im Vergleich zu 2020 weiter gestiegen und auf einem identischen Niveau wie in der kreisfreien Stadt Bielefeld.

Im Rahmen der regen Neubautätigkeit wurden im Jahr 2021 insgesamt 303 unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau beim örtlichen Gutachterausschuss registriert – dies bedeutet ein Plus von 16 %. Identisch zur Mietenentwicklung sind ebenso die Grundstückspreise erheblich gestiegen. In den sieben Kommunen, in denen die KHW ihren Wohnraum bewirtschaftet, sind die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Mittel um mehr als 10 % gestiegen.

Vor diesem Hintergrund ist daher zukünftig weiter davon auszugehen, dass die Nachfrage für kostengünstigere Wohnungen weiter steigen wird.

3. Geschäftsverlauf

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 1.209 Wohnungen mit 80.614,07 m² Wohnfläche im Portfolio der KHW.

Die Umsatzerlöse stiegen aufgrund der Neubaulprojekte und höherer Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr um 7,11 %. Der Jahresüberschuss sank um 14,59 % auf 0,56 Mio. €.

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

	Plan 2021 T €	Ist 2021 T €	Ist 2020 T €
Umsatz aus Mieterlösen	4.748	4.924	4.438
Instandhaltungsaufwendungen	1.400	1.423	1.451
Zinsaufwendungen	388	316	360
Jahresüberschuss	507	556	651

Die Summe der Nettokaltmiete stieg aufgrund der ganzjährigen Berücksichtigung der drei im Jahr 2020 fertiggestellten Neubauprojekte und einer planmäßig moderat durchgeführten Mieterhöhung nach § 558 BGB im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Nettomiete pro m² Wohnfläche stieg von 4,79 € monatlich auf 5,09 €. Die tatsächlichen durchschnittlichen Gesamtwohnkosten, also inklusive der Betriebs- und Heizkosten, sind um 16,11 % auf 7,29 € pro m² gestiegen, begründet durch die planmäßige Umlage weiter anfallender Betriebskostenpositionen. 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 geringen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen, Mietminderungen und Mietnachteilen stiegen von 28.745,09 € auf 46.533,87 €. Die Gründe für den Anstieg liegen zum einen in den während der Modernisierung nicht vermieteten Wohnungen in der Bahnhofstraße 38 sowie Österwieher Straße 29-31 (ung.) in Verl und an der Bonhoefferstraße 6-10 (ger.) in Rheda-Wiedenbrück und zum anderen in den von den Bewohnern geltend gemachten Mietminderungen. Der aktuell vorherrschende Handwerkerangel machte eine sofortige Anschlussvermietung bei Mieterwechseln ebenfalls sehr schwierig, weshalb eine Leerwohnungsaufbereitung in Einzelfällen zu längeren Leerständen führte.

In unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft war die KHW erneut sehr erfolgreich. Die Leerstandsquote betrug im Wohnungsbestand am Jahresende erfreuliche 0,74 % (Vorjahr 0,00 %). Dieser Leerstand ist maßnahmenbedingt begründet, da sich die leerstehenden Einheiten in Objekten befinden, die keiner Anschlussvermietung zugeführt werden können bzw. derzeit aufbereitet werden. Über das Geschäftsjahr gesehen hatte die KHW eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung im Verhältnis zum Nettomietzoll definiert ist, von 0,66 % (Vorjahr 0,35 %).

Die Fluktuationsquote sank gegenüber dem Vorjahr von 7,77 % auf 6,94 %. 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 eine bedarfsgerechtere Wohnsituation zu schaffen. Die KHW ist bestrebt, diese Mieter 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 der Neubauprojekte widerspie-

gelte. Ziel der KHW ist weiterhin die sukzessive Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Jahr 2021 wurde wieder ein Neubauprojekt fertiggestellt und ein weiteres Projekt in Teilen. Im Bau und in Planung befinden sich weitere Projekte an den Standorten Verl, Schloß Holte-Stukenbrock und Rheda-Wiedenbrück.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4.1.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg durch Investitionen in Sachanlagen von 54,97 Mio. € auf 59,95 Mio. €. Die liquiden Mittel betrugen am Jahresende 1,55 Mio. € (Vorjahr 1,11 Mio. €).

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

	31.12.2021 T €	31.12.2020 T €	Veränderung T €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	102	123	- 21
Sachanlagen	59.830	54.830	5.000
Finanzanlagen	18	18	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig	3.999	3.184	815
Gesamtvermögen	63.949	58.155	5.794

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 55,07 Mio. € und Anlagen im Bau mit 4,53 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt 93,20 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt mit 3,98 Mio. € (Vorjahr 3,17 Mio. €) 6,23 % der Bilanzsumme.

4.1.2 Finanzlage

	31.12.2021 T €	31.12.2020 T €	Veränderung T €
Eigenkapital	23.121	22.609	512
Rückstellungen			
langfristig	621	594	27
kurzfristig	71	137	- 66
Verbindlichkeiten			
mittel- und langfristig	35.243	29.812	5.431
kurzfristig	3.665	4.321	-656
Gesamtvermögen	62.721	57.473	5.248

Das Eigenkapital von 23,12 Mio. € (Vorjahr 22,61 Mio. €) finanziert 36,16 % der Bilanzsumme (Vorjahr 38,88 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern stiegen um 5,41 Mio. € auf 35,45 Mio. €, welchen einem Anteil von 55,44 % der Bilanzsumme gegenüber 51,64 % im Vorjahr entspricht. Im Berichtsjahr wurden zur Finanzierung Darlehensverträge in Höhe von 2,18 Mio. € aufgenommen.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 4,15 Mio. € (Vorjahr 4,83 Mio. €) und damit 6,49 % der Bilanzsumme (Vorjahr 8,31 %).

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

31.12.2021 hatte die KHW eine Liquidität I. Grades in Höhe von 42,18 % (II. Grad: 49,27 %, III. Grad 257,55 %). Diese Kennzahlen bestätigen die gegebene Zahlungsfähigkeit des Unternehmens.

Im Geschäftsjahr 2021 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 Neubau und Bestand konnten eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 2,41 % (Vorjahr 2,88 %) und ein Jahresüberschuss von 0,56 Mio. € (Vorjahr 0,65 Mio. €) erwirtschaftet werden. Im Ergebnis konnte der geplante Jahresüberschuss aufgrund von konservativ gewählten Ansätzen um 0,06 Mio. € übertroffen werden.

Die Umsätze aus Nettomietern sind um 0,48 Mio. € auf 4,84 Mio. € gestiegen.

Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 2.212 Aufträgen geringer als im Vorjahr (2.285 Aufträge). Mit 1,42 Mio. € lagen die Instandhaltungsaufwendungen fast auf Vorjahresniveau von 1,45 Mio. €. Der reine Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche liegt bei 17,66 €. Die KHW ist bei der Vergabe der Aufträge bestrebt, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus dem Kreis Gütersloh und der Region einzusetzen.

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:

	2021 €	2020	2019
Eigenkapitalquote	36,16 %	38,88 %	42,74 %
Eigenkapitalrentabilität	2,41 %	2,88 %	2,75 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,37 %	1,58 %	1,70 %
durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit	238,76 €	193,66 €	192,77 €
durchschnittliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m ² Wohnfläche	32,35 €	26,91 €	33,11 €
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,74 %	0,00 %	0,44 %
Leerstandsquote (Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietensoll)	0,66 %	0,35 %	0,39 %
Jahresüberschuss	556 T€	651 T€	604 T€

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 voll-

ständigen Prozess zu optimieren, setzen bereits einige Handwerksunternehmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung 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, 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 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 2021 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 Mieterinnen und Mietern einschränkt.

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

Im Rahmen der Corona-Pandemie konnte sich Deutschland nach dem weltweiten Einbruch der

Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 wieder etwas erholen, wenngleich weniger deutlich als erwartet. Das Vorkrisenniveau konnte immer noch nicht erreicht werden. Für 2022 wird erwartet, dass sich die Wirtschaft gegenüber dem Vorjahr erholt und das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % wächst. Jedoch ist dieses Ausmaß von der weiteren Corona-Pandemie und dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine abhängig, wodurch große Unsicherheit aufkommt. Die KHW wird die zukünftigen Entwicklungen genauestens beobachten, um frühzeitig notwendige Maßnahmen zu antizipieren.

Da bei der KHW keine langfristigen 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 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 und den einzelnen Standorten der KHW erkennbar, sodass sich das Angebot an Wohnraum vergrößert und die Konkurrenzsituation erhöht.

Die starke Neubautätigkeit der Gesellschaft, die größtenteils über Fremdkapital finanziert wird, erhöht die Zinsbelastung und verringert so auch die Gesamtkapitalrentabilität. Insbesondere veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und dem Mieterschutz 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 17,66 €/m² Wohnfläche liegt die KHW zum Beispiel deutlich über den angesetzten Pauschalen der fortgeschriebenen Instandhaltungskosten im Rahmen der II. Berechnungsverordnung. Ein Instandhaltungsstau 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, welche sich letztendlich auch im Vermietungserfolg und den geringen Zeiträumen bis zur Wiedervermietung einer Wohnung widerspiegelt.

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 Liquiditätssengpass erwarten lassen.

Die derzeit noch 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 des Landes Nordrhein-Westfalen weitere Verbesserungen ab, die sich unter anderem in der Erhöhung des Grunddarlehens und zusätzlicher Tilgungsnachlässe bei einem BEG Effizienzhaus 40 wiederfinden.

Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aktuell werden aufgrund der günstigen Zinssituation vornehmlich 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 weiterhin erhöhen. 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 ein sehr großes Handwerkerpool verteilt, um einen möglichst ausgewogenen Preisspiegel zu erhalten und die Baukosten einzuhalten.

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 Mietwohnungs-

markt 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 mehr als 2.700 Menschen. Gerade dies ist aber auch eine Chance durch eine weitere Expansion des Wohnungsbestandes, Bürgerinnen und Bürgern des Kreises Gütersloh das sichere Wohnen in einem kommunalen Wohnungsbauunternehmen 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 2021 konnte die KHW dafür 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 Gesellschaft nutzt die niedrige Zinsphase in mehrfacher Weise. Darlehen werden als Volltilgungsdarlehen mit fester Zinsbindung abgeschlossen. So wird das Zinssteigerungsrisiko minimiert. 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.

6.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit

Die KHW hat das Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten. Dafür gestalten wir bedarfsorientierte Lebensräume in unseren Quartieren und ermöglichen Inklusion sowie Integration, welches sich beispielsweise bei unserem Neubauprojekt „Chamäleon“ widerspiegelt. Aufgrund neuer Wohntrends, Demographie und Ansprüchen der Kunden bekennt sich die KHW zum Neubau und will die gestartete Neubauoffensive insbesondere in den kommenden Jahren auf einem gleichbleibenden Niveau fortsetzen.

Im Berichtsjahr wurde ein Neubauprojekt fertiggestellt. Zudem hat die KHW derzeit mehrere Projekte. 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.

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.

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzgesetzes, dessen Gesetzesnovelle am 31. August 2021 in Kraft getreten ist, soll bereits bis 2045 und nicht wie bisher 2050 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 bewerten. Das übergeordnete Ziel für die Zukunft ist die vollständige Dekarbonisierung des Gebäudebestandes, welche nachhaltig, sozialverträglich und wirtschaftlich erfolgen soll. Im Rahmen unserer zukünftigen Wirtschaftsplanung sind die Strategien und Maßnahmen in unsere Umsetzungs- und Wirtschaftsplanung übernommen

worden, sodass bereits im Jahr 2022, nachdem die Klimastrategie beschlossen wurde, die ersten „Quick-Wins“ erzielt werden können.

6.4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 hat sich die KHW intensiv mit einer Nachverdichtung am Standort Rheda-Wiedenbrück befasst. In unserem größten zusammenhängenden Quartier „Fröbel-, Mergelstraße und Pestalozziweg“ wird eine bisherige Parkplatzfläche mit einem Achtparteienmehrfamilienhaus verdichtet. Der Bauantrag wurde im Jahr 2021 gestellt, sodass ein Baubeginn im Frühsommer 2022 geplant ist.

Auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes am Föhrenweg („In den Tannen“) entwickelt die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ein neues Stadtquartier. Auf einer ersten Teilfläche von ca. 1.940 m² konnte sich die KHW mit ihrem Konzept durchsetzen und den Zuschlag erhalten. Das Gebiet selbst erstreckt sich vom Waldfriedhof St. Ursula im Westen zur Autobahn im Osten und dem Föhrenweg im Süden. Nördliche Grenze ist der Ölbach. Die KHW plant 5 Townhouses, sowie ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohnungen und einem gemeinsamen Wohnhof in Kombination aus Landesfördermitteln im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der BEG-Förderung. Die Parkplätze werden in einer Tiefgarage angelegt. Die Beurkundung des Kaufvertrags konnte am 18. Oktober 2021 vollzogen werden.

7. Prognosebericht

Die KHW konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2021 gesetzt hatte, erreichen.

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 Mieterinnen und Mieter konzipiert. Ob für Jung oder Alt, Singles oder Paare, Familien oder Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung. Diese Facettenvielfalt im Wohnungsangebot wird auch bei den künftigen Neubauvorhaben umgesetzt.

Inwieweit der Bestand erweitert werden kann, hängt vom Markt und dessen Angeboten ab. Wir gehen davon aus, dass unser Produkt Wohnen auch in den kommenden Jahren anhalten wird, da ca. 2/3 unseres Bestandes mit öffentlichen Mitteln gefördert ist und wir bestrebt sind unsere Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbau im unteren Quartil der jeweiligen Mietspiegel anzuordnen. Damit decken wir als Wohnraumanbieter einen Bereich ab, der gemäß Gesellschaftsvertrag gefordert ist, aber zugleich auch eine sehr hohe Nachfrage erfährt.

Wir konzentrieren uns darauf, bezahlbaren Wohnraum im Kreis Gütersloh marktfähig zu erhalten und neu zu schaffen. Das Handeln der KHW wirkt sich auf unsere Mieterinnen und Mieter, aber auch auf die Umwelt und unsere wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus. Wohnraum zu bewirtschaften ist eine langfristige Angelegenheit, die Mut, Zukunftsorientierung und Weitblick auf allen Ebenen erfordert.

Mit unseren Digitalisierungsprojekten erreichen wir eine hohe Zufriedenheit bei unseren Mietern und können zugleich effizienter arbeiten. Ab dem Geschäftsjahr 2019 erfassen wir unseren CO₂-Fußab-

druck, indem wir die Arbeitshilfen der IW.2050 nutzen. Es lässt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststellen, dass wir stetig unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dabei verlieren wir nie die Bezahlbarkeit des Wohnens und unser wirtschaftlich verantwortungsvolles Handeln aus den Augen.

Im Jahr 2022 sollen unsere Neubauprojekte in Verl-Kaunitz mit 32 Wohneinheiten und in Rheda-Wiedenbrück mit 7 Wohneinheiten abgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen in Schloß Holte-Stukenbrock und in Rheda-Wiedenbrück mit zwei weiteren Neubauprojekten, in Summe 28 Wohneinheiten, beginnen. Unser Neubauprojekt „Chamäleon“ mit 39 Wohneinheiten ist weiter im Bau und soll im Jahr 2023 fertiggestellt werden. Im Januar 2022 wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestoppt. Die Wirtschaftlichkeit der weiter geplanten Neubaumaßnahmen und die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden können durch sich verändernde gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden.

Die Geschäftsführung prüft regelmäßig Möglichkeiten für den Erwerb neuer Grundstücke. Zum aktuellen Zeitpunkt werden Kaufverhandlungen und Projektentwicklungen an mehreren Standorten geführt und initiiert.

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir uns im Jahr 2022 den Elektrounterverteilungen in den Treppenhäusern widmen, dem Einbau eines neuen Aufzuges in der Franz-von-Sales-Straße 26 in Gütersloh, der Ausstattung von über 150 weiteren Wohneinheiten mit dem digitalen Türzugangssystem KiWi.Ki, die weitere

Modernisierung unserer Bestandsobjekte in der Österwieher Straße 29-33 (ung.) und Bahnhofstraße 38 in Verl. Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie „2045 – Way to Zero“ wollen wir in diesem Jahr weitere Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes anstoßen. Wir gehen davon aus, dass wir im ersten Quartal unsere Klimastrategie abgeschlossen haben und sodann mit der Umsetzung starten werden.

Die KHW beobachtet jedoch auch die inflationäre Entwicklung von Baukosten und berücksichtigt diese bei ihren Planungen und weiteren Projekten, indem entsprechende Risikopuffer einkalkuliert werden. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes steigen die Erzeugerpreise einzelner Baustoffe, wie Holz oder Stahl, so stark wie noch nie seit der Erhebung im Jahr 1949. Die gesamten Baupreise sind im November 2021 mit einem Plus von 14,4 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen, welches den höchsten Anstieg seit August 1970 bedeutet. Für die KHW sind die Auswirkungen aus Preissteigerungen in 2022 insbesondere für die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entscheidend, da bei diesen Projekten die Ausschreibungen erst durchgeführt werden. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurden Risikopuffer berücksichtigt und die Budgets nach oben korrigiert.

Nach dem Überfall der Ukraine durch die Russische Föderation am 24. Februar 2022 haben sich die Ölpreise kurzfristig auf mehr als 100 Dollar pro Barrel erhöht. Gleichzeitig wurden weitreichende Sanktionen beschlossen, u. a. die Aussetzung der Inbetriebnahme von Nord Stream 2 und der Ausschluss russi-

scher Banken aus dem internationalen Zahlungssystem SWIFT. Zu erwarten ist, dass durch die Sanktionen ein weiterer Anstieg des Gaspreises verzeichnet werden könnte und sich damit die Wärmeversorgung in der Bundesrepublik Deutschland weiter verteuert. Die Bundesregierung hat beispielsweise mit der Einführung eines einmaligen Energiegeldes bereits darauf reagiert. Nach erster Einschätzung erwartet die Geschäftsführung der KHW aus heutiger Sicht keine negative Auswirkung auf ihr Geschäftsmodell.

Bei auch künftig leicht steigenden Netto-Kaltmieten bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2022 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rund 6,8 Mio. €, Zinsaufwendungen von 0,35 Mio. € und erhöhten Aufwendungen, durch bedingte Einzelwohnungsmodernisierungen, für Instandhaltungsarbeiten mit rund 1,77 Mio. € (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen). Die wirtschaftliche Lage der KHW wird auch im kommenden Geschäftsjahr trotz der weiter anhaltenden Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine gefestigt sein und keinen Anlass zur Besorgnis darstellen. Durch die bereits beschriebenen deutlich erhöhten Aufwendungen bei nur leicht steigenden Umsatzerlösen werden wir das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von ca. 105.000 € planen.

Rheda-Wiedenbrück, 31.03.2022

Lars Lippelt MRICS

gez.

-Geschäftsführer-

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2021 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 19. April, 25. August und am 24. November 2021 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 2020 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2020 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 angehören.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 15. Juni 2021 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020, dem Gewinnverwendungsbeschluss, der Vorlage des Geschäftsberichtes und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das abgelaufene Jahr 2021 erfolgte durch den VdW Verband der deutschen Wohnungs- und Immobiliengesellschaft Rheinland Westfalen e.V.. Die Prüfgesellschaft hat den Jahresabschluss 2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung ist auch nach Maßgabe des § 53 Abs.1 und 2 Haushaltsgrundsatzgesetz (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 münd-

licher Erläuterungen des zuständigen Prüfungsleiters eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat darüber Bericht erstattet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den Jahresabschluss 2021 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 2021 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2021 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, 31.03.2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Sven-Georg Adenauer



Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA		2021 €	2020 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		102.335,00	122.508,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.066.604,94	49.734.412,94	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.267,57	53.797,57	
3. Anlagen im Bau	4.533.900,26	4.879.443,89	
4. Bauvorbereitungskosten	187.149,55	162.369,04	
	59.829.922,32	54.830.023,44	
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	17.875,00	17.875,00	
	59.950.132,32	54.970.406,44	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.143.040,92	1.743.245,44	
2. Andere Vorräte	32.887,12	29.966,28	
	2.175.928,04	1.773.211,72	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderung aus Vermietung	36.757,70	46.221,37	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	223.107,54	240.509,28	
	259.865,24	286.730,65	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.546.002,63	1.105.932,89	
	3.981.795,91	3.165.875,26	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		17.348,62	18.135,97
BILANZSUMME		63.949.276,85	58.154.417,67

PASSIVA		2021 €	2020 €
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	7.471.623,33	7.518.318,53	
3. Andere Gewinnrücklagen	11.385.000,00	10.585.000,00	
	19.947.978,33	19.194.673,53	
III. Bilanzgewinn/-verlust			
1. Gewinnvortrag	169.878,67	254.205,24	
2. Jahresüberschuss	556.417,81	650.616,80	
3. Entnahme / Zuführung (-) Gewinnrücklagen	264.449,67	326.465,30	
	990.746,15	1.231.287,34	
	23.121.434,48	22.608.670,87	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	621.218,00	593.581,00	
2. Sonstige Rückstellungen	71.428,74	136.623,92	
	692.646,74	730.204,92	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.102.996,33	29.669.532,20	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	140.503,19	142.859,56	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.512.602,12	2.396.578,28	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.588,19	94.121,91	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	812.962,30	1.596.973,72	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	207.941,75	220.605,71	
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 12.002,84 (Vorjahr: € 12.490,07)	12.921,00	13.447,23	
	38.908.514,88	34.134.118,61	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.226.680,75	681.423,27
BILANZSUMME		63.949.276,85	58.154.417,67

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.826.141,28	6.373.264,80
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	399.795,48	-39.740,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		
a) aus der Neubautätigkeit	16.146,00	17.560,00
b) aus der Modernisierungstätigkeit	24.110,00	23.262,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	89.495,67	569.926,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.728.020,19	3.235.413,70
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	656.499,67	680.005,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 105.665,24 (Vorjahr: € 58.638,09)	251.805,26	200.893,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.440.670,30	1.253.847,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	392.075,16	515.156,55
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	533,41	514,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	66,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 12.928,00 (Vorjahr: € 42.306,00)	329.832,34	402.205,53
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-623,20	4.944,26
13. Ergebnis nach Steuern	557.942,12	652.387,07
14. Sonstige Steuern	1.524,31	1.770,27
15. Jahresüberschuss	556.417,81	650.616,80
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	169.878,67	254.205,24
17. Entnahme aus/ Zuführung zu (-) Bauerneuerungsrücklage	264.449,67	326.465,30
18. Bilanzgewinn	990.746,15	1.231.287,34

ANHANG
DER KHW KOMMUNALE HAUS UND
WOHNEN GMBH
RHEDA-WIEDENBÜCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

A. Allgemeine Angaben

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden im Zeitpunkt des Über-

gangs des wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Eigentums mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von 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 Architektenleistungen auf Basis von Zeugnissen und 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 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 264.449,67 € aus der Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Diese beträgt nun 7.471.623,33 € zum 31.12.2021.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Rückstellung für Versorgungsverpflichtungen wurde 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 Abzinsungssinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,34 % (Stichtag Januar 2021) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2021 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,36 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 26.583,00 €.

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

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2021 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag und abzgl. eines Verlustvortrags höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre, besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

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

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen.

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

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

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

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

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

I. Bilanz

Anlagevermögen

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

Beim Objekt Pulverdamm 35/35a und 37/37a in Rietberg wurde 2017 aufgrund des Gebäudezustandes und des bestehenden Modernisierungstaus ein Wertgutachten in Auftrag gegeben.

Aufgrund des aktuellen Wertgutachtens erfolgte in 2021 eine Zuschreibung von 1.248,00 €.

Das Neubauprojekt „Gerkens Hof 1-5“ in Schloß Holte-Stukenbrock wurde in 2021 fertiggestellt. Mit dem Projekt „Chamäleon“ in Verl wurde im 3. Quartal 2021 begonnen und es wird neben „Zum Sennebach“ in Verl unter „Anlagen im Bau“ ausgewiesen.

Die unter Bauvorbereitung ausgewiesenen Kosten betreffen die Neubauprojekte „Rock 227“ in Rheda-Wiedenbrück, „Caravaning/Pine 5.15“ in Schloß Holte-Stukenbrock und „Butterfly“ in Verl und Nachverdichtung Leipziger Str. 6-8 in Herzebrock-Clarholz.

Die Anteile an der Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG (3.000,00 €) und der Rietberger Bürger-Solarstrom eG (14.875,00 €) wurden umgegliedert von „Beteiligungen“ in „andere Finanzanlagen“. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Umlaufvermögen

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich überwiegend um Schadenersatzansprüche aus der Beseitigung von Baumängeln am in 2018 fertiggestellten Neubau Lise-Meitner-Weg 13-15a in Langenberg. Unser Rechtsanwalt hat beim Verursacher unsere Ansprüche geltend gemacht.

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	36.757,70 (46.221,37)	0,00 (0,00)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	223.107,54 (240.509,28)	0,00 (0,00)
	259.865,24 (286.730,65)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2021	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Einstellung im Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€	€
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	7.518.318,53 (7.844.783,83)	217.754,47 (0,00)	264.449,67 (326.465,30)	0,00 (0,00)	7.471.623,33 (7.518.318,53)
3. andere Gewinn- rücklagen	10.585.000,00 (10.035.000,00)	800.000,00 (550.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	11.385.000,00 (10.585.000,00)

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Zusammensetzung und Entwicklung				
	Stand am 01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€	€
Verwaltungskosten	47.523,92	43.581,50	942,42	44.497,74	47.497,74
Unterlassene Instandhaltung	51.000,00	42.080,94	8.919,06	0,00	0,00
Straßenbaubeiträge	17.200,00	17.200,00	0,00	0,00	0,00
Prüfungskosten	16.500,00	16.500,00	0,00	19.531,00	19.531,00
Steuerliche Beratung	4.400,00	4.389,91	10,09	4.400,00	4.400,00
insgesamt	136.623,92	123.752,35	9.871,57	68.428,74	71.428,74

Verbindlichkeiten

Laufzeit und Sicherung der Verbindlichkeiten:

	insgesamt €	unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert durch Grundpfandrechte €	Art, Form, Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.102.996,33 (29.669.532,20)	1.693.895,58 (4.110.249,95)	9.217.542,71 (5.447.085,36)	24.191.558,04 (20.112.196,89)	35.102.996,33 (29.669.532,20)	Hypothek, Buchgrundschuld
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	140.503,19 (142.859,56)	2.368,18 (2.356,39)	9.591,77 (9.544,00)	128.543,24 (130.959,17)	140.503,19 (142.859,56)	Hypothek, Buchgrundschuld
3. erhaltene Anzahlungen	2.512.602,12 (2.396.578,28)	2.512.602,12 (2.396.578,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.588,19 (94.121,91)	118.588,19 (94.121,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	812.962,30 (1.596.973,72)	812.962,30 (1.596.973,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	207.941,75 (220.605,71)	10.154,62 (13.734,09)	17.880,56 (22.408,63)	179.906,57 (184.462,99)	207.937,77 (219.536,39)	Hypothek, Buchgrundschuld
7. sonstige Verbindlichkeiten	12.921,00 (13.447,23)	12.921,00 (13.447,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
insgesamt	38.908.514,88 (34.134.118,61)	5.163.491,99 (8.227.461,57)	9.245.015,04 (5.479.037,99)	24.500.007,85 (20.427.619,05)	35.451.437,29 (30.031.928,15)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind im Wesentlichen langfristig gewährte Annuitätendarlehen in Höhe von 206.871,60 € (Vorjahr 219.536,39 €). In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Grundbesitzabgaben von 1.797,55 € enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					Entwicklung der Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2021	Zugänge Geschäfts- jahr	Ab- gänge	Umbu- chungen	End- bestand 31.12.2021	Anfangs- bestand der kumm. Afa 01.01.2021	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr	Ent- nahme für Ab- gänge	Umbu- ungen	Zu- schrei- bungen	Endbestand 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	171.249,12	36.829,13	18.943,22	0,00	189.135,03	48.741,12	56.364,38	18.305,47	0,00	0,00	86.800,03	102.335,00	122.508,00
	171.249,12	36.829,13	18.943,22	0,00	189.135,03	48.741,12	56.364,38	18.305,47	0,00	0,00	86.800,03	102.335,00	122.508,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.077.101,71	3.236.167,71	196.648,24	3.646.620,45	86.763.241,63	30.342.688,77	1.364.342,34	9.146,42	0,00	1.248,00	31.696.636,69	55.066.604,94	49.734.412,94
2. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	212.501,83	8.436,58	2.742,05	0,00	218.196,36	158.704,26	19.963,58	2.739,05	0,00	0,00	175.928,79	42.267,57	53.797,57
3. Anlagen im Bau	4.879.443,89	3.171.057,98	0,00	-3.516.601,61	4.533.900,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.533.900,26	4.879.443,89
4. Bauvorbereitungs- kosten	162.369,04	154.799,35	0,00	-130.018,84	187.149,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.149,55	162.369,04
	85.331.416,47	6.570.461,62	199.390,29	0,00	91.702.487,80	30.501.393,03	1.384.305,92	11.885,47	0,00	1.248,00	31.872.565,48	59.829.922,32	54.830.023,44
III. Finanzanlagen													
1. andere Finanzanlagen	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
	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	85.520.540,59	6.607.290,75	218.333,51	0,00	91.909.497,83	30.550.134,15	1.440.670,30	30.190,94	0,00	1.248,00	31.959.365,51	59.950.132,32	54.970.406,44

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Verwaltungskosten für Darlehen, die von „sonstige betriebliche Aufwendungen“ in „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ umgegliedert wurden, betragen 80.028,67 € (Vorjahr 92.623,03 €). Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

D. Sonstige Angaben

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

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	5	2
technische Mitarbeiter	3	1
Hauswarte stundenweise	0	3
	8	6

Des Weiteren war eine Auszubildende beschäftigt.

Gesamtbezüge

Für ihre Teilnahme an Organsitzungen der KHW erhielten in 2021 die Aufsichtsratsmitglieder Mittag 160,00 €, Diethelm, Erichlandwehr, Esken, Göke, Herrling und Pfeffer jeweils 240,00 €, Adenauer und Klöpfer jeweils 320,00 €. Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich auf 116.022,80 € einschließlich 10.500,00 € Tantieme sowie 9.412,80 € geldwerter Vorteil für die private Nutzung des Dienstwagens.

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen haben in 2021 insgesamt 44.914,32 € erhalten.

Für Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 175.273,00 € gebildet.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar für das Berichtsjahr setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto €
Abschlussprüfungsleistungen	16.000,00
Steuerberatungsleistungen	6.261,00
Sonstige Leistungen	1.797,00

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 13.121 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 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

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 2021 in Höhe von 990.746,15 € wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende (2 %)	43.654,20
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	500.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	400.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	47.091,95
	990.746,15

Rheda-Wiedenbrück, 31.03.2022

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	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + Modernisierungskosten}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen}}$
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	$\frac{\text{Sollmiete (Wohnung, Stellplätze/Garagen)}}{\text{Gesamtnutzfläche x 12}}$

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

KH+W®

KOMMUNAL. HEIMATLICH. WESTFÄLISCH.

