

KH W[®]

GESCHÄFTSBERICHT
2022



INHALT

SEITE

Editorial	2
Unternehmensdaten	3
Das Geschäftsjahr in Bildern	6
Klimastrategie	19
Lagebericht	21
Bericht des Aufsichtsrates	33
Jahresabschluss 01.01.2022 bis 31.12.2022	34
Anhang	36
Kennzahldefinition	43
Impressum	44

EDITORIAL



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

als KHW, Kommunale Haus und Wohnen GmbH, leisten wir täglich unseren Beitrag, um den Menschen im südlichen Kreis Gütersloh eine moderne, bezahlbare und nachhaltige Wohnqualität zu gewährleisten. Wir sind uns der besonderen Verantwortung über unseren Gesellschaftszweck bewusst und haben uns mit unserem „Purpose“ im Jahr 2022 intensiv auseinandergesetzt. Wir haben identifiziert, dass unser Purpose die „bezahlbare Geborgenheit“ für unsere Mieterinnen und Mieter bis an ihr Lebensende ist.

Im Jahr 2022 wurde die KHW mit einer unvorhersehbaren Förderlandschaft, dem russischen Angriffskrieg, der nicht endenden Energiekrise und rasant steigenden Baukosten konfrontiert. Dank der unermüdlichen Arbeit des gesamten Teams konnten wir allen Herausforderungen in vielerlei Hinsicht trotzen und blicken auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Die seit einigen Jahren eingesetzte Neubautätigkeit wurde weiter fortgesetzt. Wir konnten unseren Bestand mit 29 weiteren Wohnungen auf insgesamt 1.238 eigene Wohnungen ausbauen. Ebenso haben wir den Spatenstich auf weiteren Baustellen gesetzt. Neben dem Neubau haben wir konsequent unsere Modernisierungsmaßnahmen verfolgt. In Verl modernisieren wir an der

Bahnhofstraße/ Österwieher Straße unser Quartiersprojekt „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 Neubauwohnungen vornehmlich im unteren Mietpreissegment vermietet werden. Neben der Bezahlbarkeit steht die Verbesserung der Qualität der Außenanlagen, die Erweiterung zu barrierearmen Wohnungen durch Anbringung von Aufzügen, sowie eine klimaneutrale und energieeffiziente Wärmeversorgung im Fokus.

Als weiteren wichtigen Bestandteil des Geschäftsjahres 2022 haben wir unseren Klimapfad „2045 – Way to Zero“ durch den Aufsichtsrat besiegelt. Mit unserer entwickelten Klimastrategie verpflichten wir uns, dass wir bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand bewirtschaften. Jährliche Zwischenziele, die Etablierung eines aus dem Aufsichtsrat gewählten Arbeitsausschusses mit den Themenfeldern „Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Neubau“ und die Vernetzung mit Partnern dienen der konsequenten Verfolgung und eventuellen Nachjustierung.

Die KHW hat den geplanten Jahresüberschuss getoppt, gleichzeitig erreichte der Leerstand ein Niveau, welches der strukturellen Vollvermietung

entspricht. Zum Geschäftsjahresende waren keine Wohnungen leerstehend. Ebenso konnte ein hoher Betrag von rd. 33,90 €/m² in die Instandhaltung, Leerwohnungsaufbereitung und Modernisierung investiert werden, um den Wohnwert nicht nur zu erhalten, sondern auch unter Berücksichtigung der Strategie nachhaltig zu steigern.

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.

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 Adenauer¹
Landrat des Kreises Gütersloh
Vorsitzender

Bernd Klöpper¹
LEG Management GmbH, Münster
Stellvertretender Vorsitzender

Susanne Mittag^{1,2}
Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Marco Diethelm
Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr
Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Michael Esken²
Bürgermeister der Stadt Verl

Andreas Göke
Beigeordneter der Stadt Rietberg

Nina Herrling
Technische Beigeordnete der Stadt Gütersloh

Stephan Johannes Pfeffer²
Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

¹ zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses
² zugleich Mitglied im Ausschuss für Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Geschäftsführer

Lars Lippelt MRICS

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



Bestand

	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.125	1.125	1.160	1.209	1.238
öffentlich geförderte Wohnungen	691	691	720	726	712
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	434	434	440	483	526
Garagen und Tiefgaragenstellplätze	199	199	203	254	302
Wohnungen im Bau	0	68	65	71	52
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m ²	74.971	74.971	77.182	80.614	83.292
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²	66,64	66,64	66,54	66,68	67,28

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	Anteil in %
Wohnungen aus den Baujahren		
1953 - 1959	165	13,3
1960 - 1969	399	32,2
1970 - 1979	370	29,9
1980 - 1989	71	5,7
1990 - 1999	85	6,9
ab 2000	148	12,0
Insgesamt	1.238	100,0

Verteilung des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	im Bau
Gütersloh	187	
Herzebrock-Clarholz	45	
Langenberg	42	
Rheda-Wiedenbrück	503	8
Rietberg	134	
Schloß Holte-Stukenbrock	202	
Verl	125	44
Insgesamt	1.238	52

Grundsteinlegung in Verl für das Projekt „CHAMÄLEON“

Am 19. Januar 2022 legten KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt MRICS, Landrat Sven-Georg Adenauer, Architekt Raimund Heitmann, Verls Bürgermeister Michael Esken und Mitarbeiter des Wertkreises Gütersloh Emilio Bellucci und Thomas Hunke sowie Aufsichtsratsvorsitzende Elisabeth Witte und Bauleiter Manfred Brosig eine Zeitkapsel ins Fundament des Bauwerks.

„Dieses ist wirklich ein Herzensprojekt, ein Fokusprojekt von mir, als ich frischer Bürgermeister hier in Verl wurde“, freute sich Michael Esken (*Bürgermeister der Stadt Verl seit 2015*). Auch Elisabeth Witte, Aufsichtsratsvorsitzende der wertkreis Gütersloh gGmbH war sehr gespannt auf die Fertigstellung. „Dieses lang geplante Vorhaben nimmt jetzt Form an und es kann endlich losgehen.“

Hier geht es zum Video



Chamäleon von oben

Verl „Chamäleon“



Sven-Georg Adenauer (Landrat des Kreises Gütersloh), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW), Michael Esken (Bürgermeister der Stadt Verl), Manfred Brosig (Bauleiter Josef Hauphoff GmbH), Thomas Huneke (Bereichsleiter Wohnen der wertkreis Gütersloh gGmbH), Emilio Bellucci (Geschäftsführer wertkreis Gütersloh gGmbH), Raimund Heitmann (Geschäftsführer Heitmann Architekten) und Elisabeth Witte (Aufsichtsratsvorsitzende der wertkreis Gütersloh gGmbH) beim Versenken der Zeitkapsel.



Richtfest in Verl zum Projekt „CHAMÄLEON“

Am 31. August 2022 fand bei schönem Wetter auf dem Dach des Neubauprojektes das Richtfest statt.

In Anwesenheit der Projektbeteiligten, der Handwerker, des Verbandsdirektors und der lokalen Politik wurde nach alter Tradition der Richtkranz in die Höhe gezogen. Mit einem Richtspruch läutete Hubert Brüggenjürgen junior (Zimmerei Hubert Brüggenjürgen GmbH) das Richtfest ein. Als dann die Gläser am Boden zerschellten, stand Freude in den Gesichtern der Anwesenden. „Ein weiterer Meilenstein ist erreicht“, so Lars Lippelt, Geschäftsführer KHW.

Abgerundet wurde das Ereignis mit einem Grillfest auf der Dachterrasse.

Hier geht es zum Video



Thorsten Herbst (Erster Beigeordneter Stadt Verl), Emilio Bellucci (Geschäftsführer wertkreis Gütersloh gGmbH), Michael Esken (Bürgermeister Stadt Verl), Elisabeth Witte (Aufsichtsratsvorsitzende wertkreis Gütersloh gGmbH), Sven-Georg Adenauer (Landrat des Kreises Gütersloh), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen e. V.), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW) und Raimund Heitmann (Geschäftsführer Heitmann Architekten) stoßen auf das Ereignis an.



Elisabeth Witte (Aufsichtsratsvorsitzende wertkreis Gütersloh gGmbH) und Emilio Bellucci (Geschäftsführer wertkreis Gütersloh gGmbH) überreichen Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW) einen Präsentkorb, sowie traditionell einen Laib Brot.



Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen e. V.), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW), Michael Esken (Bürgermeister Stadt Verl).



Das Wohnobjekt CHAMÄLEON
schafft **WOHN(T)RÄUME FÜR JEDERMANN**
Nun schmückt der Richtkranz dieses Haus,
das ist ein schöner alter Brauch.

Bauherr, Handwerker und Architekt
schufen dieses Bauprojekt
in der Bahnhofstraße der Stadt Verl
barrierefrei und vieles mehr.

Nun hat das Haus sich hier erhoben
und bietet Platz für langes Wohnen.
Auch der wertkreis, der zieht ein
für Wohngruppen ein gemeinschaftliches Heim.

Bewirtschaftung, die solls hier geben,
mit Hochbeeten zum gemeinsamen Pflegen
auf der begrünten Dachterrasse,
drum wird sie ganz besonders klasse.

Auch ein Ort des Beisammenseins
lädt Sie zur Unterhaltung ein.
Es soll Euch schnell zur Heimat werden
zum schönsten Platz für Euch auf Erden.

Was viele Hände hier bewegen,
braucht auch immer Gottes Segen.
Auf dem Dach, da strahlt die Sonne
Das neue Haus glänzt in voller Wonne.

Und bald ist dann der Rest geschafft,
mit all der gemeinsamen Kraft.
Nun lasset uns die Gläser heben,
dass die Bewohner gern hier leben.



Annelie Ritter (Assistenz Geschäftsführung KHW) und
Angelique Murar (Empfang/Marketing KHW) überneh-
men die Rolle der Musikanten für Hubert Brüggjenjürgen.



Manfred Linnemann (mobiler Hauswart KHW) sorgt für
Bratwurst vom Grill.



Hubert Brüggjenjürgen junior (Zimmerei Hubert Brüggjenjürgen GmbH)
befestigt den Richtkranz und hält im Anschluss den traditionellen Richt-
spruch.

27. Juni 2022 Spatenstich



Zum Spatenstich trafen sich Stephan Johannes Pfeffer (technischer Beigeordneter Stadt Rheda-Wiedenbrück), Theo Mettenborg (Bürgermeister Stadt Rheda-Wiedenbrück), Sven-Georg Adenauer (Landrat des Kreises Gütersloh), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW), Jeanette Büscher (Architektin Heitmann Architekten), Raimund Heitmann (Geschäftsführer Heitmann Architekten) und Manfred Brosig (Bauleiter Josef Hauphoff GmbH).

26. August 2022 Grundsteinlegung



Die befüllte Zeitkapsel wurde von Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW), Stephan Johannes Pfeffer (technischer Beigeordneter Stadt Rheda-Wiedenbrück), Gabriele Bremke-Moenikes (stellvertretende Bürgermeisterin Stadt Rheda-Wiedenbrück), Raimund Heitmann (Geschäftsführer Heitmann Architekten), Sven Grunwald (Prokurist KHW), Jeanette Büscher (Architektin Heitmann Architekten) und Manfred Brosig (Bauleiter Josef Hauphoff GmbH) versenkt.

Rheda-Wiedenbrück

„Rock 227“

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.330 m² entsteht auf einer bisher genutzten PKW-Stellplatzfläche ein Mehrfamilienhaus, welches mit finanziellen Mitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalens gefördert wird.

Das Quartier „Zum Hambusch“, dazu gehören insgesamt 196 Wohnungen in der Mergel- und Fröbelstraße und Pestalozziweg, wird um acht Wohneinheiten erweitert. „Das Gebäude wird als KfW 55 Effizienzhaus errichtet, geheizt wird über eine Luftwärmepumpe – eine umweltverträgliche und ressourcenschonende Technik. Auch in Rheda-Wiedenbrück realisieren wir gutes Wohnen im Neubau – nicht nur bezahlbar, sondern auch umweltfreundlich“, so Lars Lippelt MRICS (Geschäftsführer KHW).

Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 53 bis 111 m². Es entstehen zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Die KHW investiert ca. drei Millionen Euro. Das Dach wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, welche den Allgemeinstrombedarf abdecken soll und somit die Betriebskosten reduziert. Ebenso können die Mieter*innen im Rahmen eines Mieterstrommodells von vergünstigten Strom profitieren.

2. Dezember 2022 Richtfest



Wolfgang Pohn (Josef Hauphoff GmbH), Tobias Marchand, Johannes Kießling (Ingenieurbüro Con-Tec GmbH), Raimund Heitmann (Geschäftsführer Heitmann Architekten), Jörg Quenkert (Ressortleiter Technik KHW), Jeanette Büscher (Architektin Heitmann Architekten), Georg Effertz (stellvertretender Bürgermeister Stadt Rheda-Wiedenbrück), Lars Lippelt (Geschäftsführer KHW) und Dominic Hermes (Zimmerei Hubert Brüggengjürgen GmbH).

Rheda-Wiedenbrück

„Bonhoefferstraße“

Das Bestandsgebäude in der Bonhoefferstraße mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.391 m² wurde um sieben Wohnungen erweitert. Im Frühjahr 2022 bezogen die neuen Bewohner*innen das dritte bzw. vierte Obergeschoss und genießen seither einen Blick über Rheda-Wiedenbrück.

„Mit der Aufstockung wurde die effiziente Möglichkeit genutzt Wohnraum zu schaffen ohne weiteres Bauland in Anspruch zu nehmen.“, so Lars Lippelt.

Für die Aufstockung hat die KHW ca. 1.919 T € investiert.

KHW
KOMMUNAL
HEIMATLICH
WESTFÄLISCH

Verl

„Zum Sennebach“

Anfang 2022 bezogen die Mieter*innen Haus 1 (Zum Sennebach 8). In den darauffolgenden Monaten wurden die Außenanlagen beider Mehrfamilienhäuser erstellt. Ein neuer Spielplatz zierte das Grundstück, auf dem die Kinder neue Spielgeräte erkunden, klettern, rutschen, buddeln und sich austoben können. Eltern haben die Möglichkeit, es sich auf Sitzbänken gemütlich zu machen.

Im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsstrategie zog ein Insektenhotel in den Garten und der von der KHW angelegte Streuobstwiese. Wildbienen und andere Insekten haben dort ausreichend Platz für sich und ihre nächsten Generationen.



Schloß Holte-Stukenbrock „PINE 5.15“

Nach erfolgreichem Abschluss des Kaufvertrages zum Ende des Jahres 2021 konnten wir im Jahr 2022 gezielt mit den Planungen fortfahren und im ersten Halbjahr den Bauantrag einreichen.

Zu Beginn des Jahres 2023 starten wir mit den Rodungs- und Tiefbauarbeiten und gehen davon aus, dass dieses Projekt im Spätsommer 2024 fertiggestellt wird.

Tauchen Sie virtuell in unser Projekt ein:



HIER ENTWICKELT DIE KHW DAS PROJEKT:

greEMS290.1

preisbewusst. innovativ. nachhaltig.

Rietberg „greEMS290.1“

In diesem Jahr hat die KHW in dem Neubaugebiet „In den Emswiesen“ in Rietberg ein Grundstück erworben. Dort entsteht ein Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten.

Ein Vorzeigeprojekt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Bei der Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen wird bei diesem Projekt die KfW Effizienzhaus-40 NH-Klasse erreicht. Soziale und ökonomische Aspekte sowie eine ressourcenschonende, energieeffiziente Bauweise und die Wohnqualität werden bei dieser Zertifizierung bewertet.



Erste Honigernte

Die KHW hat seit 2021 im Garten der Geschäftsstelle einen Honigbienenstock in Kooperation mit dem Unternehmen Bee-Rent GmbH. Die Geschäftsbeziehung wurde in diesem Jahr intensiviert, sodass ein weiterer Wildbienenstock auf den Freiflächen des Neubaus in Verl-Kaunitz „Zum Sennebach“ beheimatet wurde.

Mit dieser Zusammenarbeit setzen wir uns für mehr Bienen und mehr Artenvielfalt ein. Den ganzen Sommer schwärmten die Honig- und Wildbienen unermüdlich aus und sammelten insgesamt 13 kg Honig, welchen wir gerne mit unseren Geschäftspartner*innen und den Mitglieder*innen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung geteilt haben.

Bezahlbar Wohnen, Klima schonen!



Die KHW investierte in diesem Jahr in die Klimastrategie 2045- „Way to Zero“ und den damit verbundenen Klimapfad. Dieser Klimapfad wird in den nächsten Jahren konsequent umgesetzt. Das EBZ initiierte 2022 erstmalig das KlimaCamp, um jungen Menschen Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft näher zu bringen. Dafür erwarb die KHW insgesamt drei Stipendien.

Neben unserer Auszubildenden Sina Gassei (links im Bild), nahmen Joana Kellner (rechts im Bild) und Tom Horstmann (fehlt) erfolgreich am KlimaCamp teil. Eine spannende und aufschlussreiche Erfahrung, von der sie einiges mitnehmen konnten.

Die klimapolitischen Ziele sind für die Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung. Es gilt, die politischen, technischen, ökologischen und sozialen Fragen zu klären.



KHW-Geschäftsführer Lars Lippelt und GENO Immobilien-Geschäftsführer Marcus Scharpenberg trafen sich zum Vertragsabschluss in Gütersloh.

KHW und GENO

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH und die Geno Immobilien GmbH setzen auf eine gemeinsame langfristige Kooperation für angehende Immobilienkaufleute. Im Rahmen eines Austauschprojektes bekommen Auszubildende die Gelegenheit, Erfahrungen in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft zu sammeln, die der eigene Ausbildungsbetrieb nicht abdeckt. Dadurch lernen die Auszubildenden nicht nur neue Erkenntnisse dazu, sondern sammeln auch Erfahrungen in bisher fremden Aufgaben.

"Wir wollen unseren Auszubildenden spannende Ausbildungsjahre bieten. Die Immobilienwirtschaft ist äußerst facettenreich und hat verschiedenste Berufsfelder. Die Ausbildung ist der perfekte Zeitpunkt auch in andere Berufsfelder hineinzuschnuppern", so Lars Lippelt.

"Wir bieten unseren Auszubildenden mit unserem Konzept die Möglichkeit die Kernkompetenzen des anderen Kooperationspartners kennenzulernen und sich regional gut zu vernetzen", so Marcus Scharpenberg.

GENO-Auszubildender Max Merchel, der 2022 das zweite Ausbildungsjahr absolvierte, hospitierte Anfang Mai für drei Wochen bei der KHW.



GENO-Auszubildender Max Merchel

Wie war Dein erster Eindruck von der KHW?

Mein erster Eindruck war sehr positiv, ein aufgeschlossenes, kompetentes und nettes Team, das mich Schritt für Schritt in die Abläufe, Aufgaben und in den Alltag der KHW einwies.

Was hattest Du für Erwartungen?

Dass ich mehr zum Thema kommunalen Wohnungsbau erfahre, da wir bei der GENO GmbH in diesem Bereich nicht tätig sind.

Wurden Deine Erwartungen erfüllt?

Ja und definitiv übertroffen. Die Schritte von der Planung bis zur Fertigstellung eines öffentlich geförderten Wohngebäudes wurden mir sehr detailliert erklärt. Bei verschiedenen Außenterminen konnte ich mir ein genaues Bild über die abgeschlossenen Neubauten und modernisierten Gebäude machen.

In welchem Bereich bist du normalerweise tätig?

Bei der GENO Immobilien GmbH sitze ich im Bereich der Vermarktung. Ich unterstütze unsere Kollegen aus dem Verkauf und der Vermietung bei sämtlichen Tätigkeiten rund um die Immobilie.

Würdest Du einen Azubiaustausch mit der KHW weiterempfehlen?

Auf jeden Fall. Gerade wie in meinem Fall, da ich normalerweise in einem anderen Bereich tätig bin, eignet sich der Austausch sehr gut, um noch weitere Bereiche des Berufsfeldes der Immobilienkaufleute kennenzulernen.

Ausbildung mal anders!

Unser Auszubildender Robin Lutze aus dem ersten Ausbildungsjahr absolvierte bei dem Unternehmen Josef Hauphoff GmbH ein zweiwöchiges Praktikum. Auf unserer Baustelle an der Mergelstraße 2a, Projekt „Rock 227“ lernte er wichtige Aufgaben eines Rohbauers kennen. In einem kurzen Interview berichtet er von seinen Einblicken.

Was gefiel Dir besonders gut an dem Praktikum?

Die Vielschichtigkeit der verschiedensten Aufgaben. Außerdem gefiel es mir am Ende des Tages zu sehen, was man geschaffen hat. Jeder Arbeitstag war spannend und bot etwas Neues.

Bei welchen Aufgaben durftest Du unterstützen?

Ich durfte unter anderem beim Bau einer Treppe mit den dazugehörigen Aufgaben unterstützen, wie z. B. das Verflechten von Metallstreben, Anbringen der Stufenvorlagen und das Ausschalen des Betons. Außerdem verputzte ich eine Wand mit einem speziellen 2-Komponenten Gemisch. Zu meinen Aufgaben gehörte es allerdings auch, den Mörtel von den Wänden zu kratzen und zu fegen.

Kannst du Dir vorstellen in diesem Beruf zu arbeiten?

Es hat mich sehr gefreut diese Erfahrung sammeln zu dürfen, jedoch gefällt mir die Ausbildung zum angehenden Immobilienkaufmann weitaus besser.

Wie war der Umgang mit den Kollegen?

Die Kollegen haben mir viel erklärt und mir zugetraut schon direkt mitzuarbeiten. Ich habe viele Aufgaben bekommen, die ich gut bewältigen konnte. Das Verhältnis zwischen ihnen und mir war sehr gut.



Spende für die „Gütersloher Tafel“

Zu Weihnachten überreichten Geschäftsführer Lars Lippelt und Mitarbeiterin Angelique Murar einen Scheck im Wert von 2.000 Euro an die Geschäftsführerin der Gütersloher Tafel, Ruth Prior-Dresemann.

Sie freute sich sehr über das Weihnachtsgeschenk. Bei einem Rundgang erklärte sie die Abläufe der Lebensmittelabholung und Verteilung genauer.

„Es war ein sehr aufschlussreicher und interessanter Besuch und macht nochmal einiges deutlich“, so Lars Lippelt. Wir bedanken uns bei Frau Prior-Dresemann für den Blick hinter die Kulissen und freuen uns darauf, als KHW weiter unterstützen können.



KHW-Fahrzeugflotte

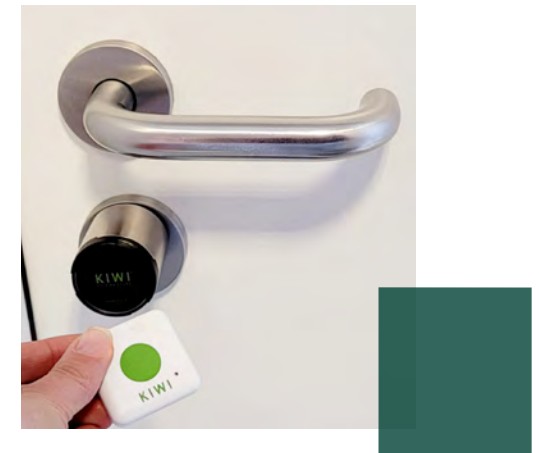
Die KHW-Mitarbeiter*innen sind nun elektrisch unterwegs. Zwei VW e-ups sowie ein City-Roller stehen der Belegschaft für Außentermine zur Verfügung.

„Getankt“ werden die Fahrzeuge an einer einst dafür installierten E-Ladesäule direkt am KHW-Bürogebäude.

Türen öffnen mit KIWI

Die erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der KIWI.KI GmbH aus Berlin und unserer KHW geht weiter.

Bisher wurden 340 Türen und damit rd. 20 % des Gesamtbestandes mit dem digitalen Türzugangssystem versehen.





Zum jährlichen Betriebsausflug ging es in diesem Jahr in den Heidepark Soltau. Die schwindelfreien KHW Mitarbeiter*innen testeten verschiedenste Attraktionen. Anschließend ließen wir den actionreichen Tag bei einem gemütlichen Abendessen ausklingen.

Klimastrategie 2045

Way to Zero

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

Mit unserer im Frühjahr 2022 fertiggestellten Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ verpflichten wir uns, dass wir bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand bewirtschaften. Jährliche Zwischenziele dienen der konsequenten Verfolgung und eventueller Nachjustierung.

Anhand der detaillierten und umfangreichen Analyse eines jeden Bestandsgebäudes wurden die notwendigen Maßnahmen zur Dekarbonisierung herausgefiltert und individuell festgelegt. Trotz eines relativ homogenen Wohnungsbestandes bedarf nicht jedes Gebäude die gleichen Maßnahmen. Positiv ist, dass die Keller- und Dachgeschossdämmung bei beinahe allen Gebäuden ausreichend vorhanden ist.

Die Defossilisierung, also fossile Energieträger – bei uns die zentralen Öl- und Gasheizungen – durch erneuerbare Alternativen zu ersetzen, ist bei 92 Prozent der Bestandsgebäude notwendig. Heißt im Umkehrschluss, dass alle Gebäude, welche nicht in den letzten vier Jahren durch Neubau fertiggestellt worden sind, einen Heizungstausch erfahren. Darüber hinaus sind bei 90 Prozent ein Austausch der Fenster erforderlich. Bei der großen Renovierungswelle der KHW in den 1990er/2000er-Jahren wurde bereits eine große Summe in

die energetische Sanierung investiert. Das bedeutet, dass sich die Fassadendämmung auf lediglich fünf Prozent des Gesamtbestandes beziffern lässt. Bei 17 Prozent ist eine neue Dämmung des Daches erforderlich.



Wie wir bereits im Jahr 2021 durch Berechnungen ermitteln konnten, sind circa zehn bis zwölf Prozent des CO₂-Fußabdruckes auf das Nutzerverhalten der Mieter*innen zurückzuführen. Diesbezüglich sind einzelne Pilotprojekte an unterschiedlichen Objekten im Einsatz, um herauszufinden, ob das Nutzerverhalten beeinflusst werden kann und auf den Gesamtbestand übertragbar ist. In der Bonhoefferstraße 6 in Rheda-Wiedenbrück wurden in einem Pilotprojekt mit der Firma Tado° die herkömmlichen Thermostate durch smarte Thermostate ersetzt. Durch die Tado°-Software erhalten die Mieter*innen Informationen auf deren Smartphones, um das ei-

gene Heizverhalten zu beobachten und ggf. optimieren zu können. Die KHW hat im Zuge der gesetzlichen Verordnungen die notwendigen Maßnahmen umgesetzt und im Rahmen der Heizungswartungen im Gesamtbestand die Vorlauftemperaturen und die Kesselleistungen gesenkt. Die Mindesttemperaturen werden durch die Maßnahmen eingehalten und den Mieter*innen entstehen hierdurch keine Nachteile.

Darüber hinaus hat die KHW einen Wartungsvertrag für mehr als 10 % des Gesamtbestandes mit der Firma PAUL abgeschlossen. Dieser beinhaltet, dass die Heizungsanlagen überwacht werden und zudem ein regelmäßiger hydraulischer Abgleich der Heizung und des Warmwassers erfolgt. Wir erhoffen uns hierdurch eine weitere und permanente Optimierung der ausgewählten Heizungsanlagen.

Wie auch in den vorangegangenen Jahren 2019 und 2020 haben wir für das Jahr 2021, mit Hilfe der IW.2050-Tools, eine CO₂-Bilanzierung aufgestellt. Im Jahr 2021 wurden pro m² Wohnfläche drei Kilogramm mehr CO₂ ausgestoßen als im Jahr 2020. Nach intensiver Überprüfung ist dies auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum einen durch den kalten und langanhaltenden Winter, zum anderen durch Homeoffice und Homeschooling, bedingt durch die Coronapandemie.

Die jährliche Modernisierungsquote der KHW liegt bei ca. 4 %. Diese Modernisierungsintensität müssen wir in den nächsten Jahren, trotz unseres sehr hohen Neubauvolumens, minimal ausbauen. Zu der bereits bestehenden jährlichen Modernisierungsquote müssen jährlich weitere Gebäude zusätzlich energetisch saniert werden.

Um ein hohes Dekarbonisierungsvolumen zu verwirklichen, sind hohe finanzielle Aufwendungen notwendig. Diese „Beschleunigungs- und Intensivierungsinvestition“ wird im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Parametern untersucht.

Neben den ohnehin hohen Anforderungen an den Klimaschutz und die dafür erforderlichen finanziellen Mittel, beschloss im November 2022 die Bundesregierung das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Hierbei wurde festgelegt, wie viel Prozent der CO₂-Steuer durch den Mieter beziehungsweise durch den Vermieter zu leisten sind. Im Rahmen eines zehnstufigen Modells ist die Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter beschlossen. Je nach Ausgestaltung der CO₂-Emissionen eines jeden Hauses muss sich die KHW ab Januar 2023 an den Kosten beteiligen.

Trotz all dieser Widrigkeiten bleibt weiterhin unser prioritäres Ziel, Vorreiter beim Klimaschutz für bestandshaltende Unternehmen im südlichen Kreis Gütersloh zu sein, um folgenden Genera-

tionen ein intaktes Gefüge zu hinterlassen.

Das dieses Ziel und die Netto-Null in der Modernisierung nicht utopisch sind, zeigt das Quartiersprojekt „Chamäleon“ in Verl. Seit 2020 wurden vier Bestandsobjekte, welche eine einfache Mineralfaserdämmung, einfache Fenster, verputztes Mauerwerk und keine Dämmung des Daches aufwiesen, umfangreich modernisiert. Die Ausgangssituation der Gebäude lag bei einem spezifischem Energieverbrauch von 187 kWh/m² im Jahr und den absoluten CO₂-Emissionen von 45,85 kg/m² im Jahr. Allein durch die neue Dämmung der Fassade und des Daches sowie des Fenstertausches können zukünftig 26 kg/m² im Jahr eingespart werden. Hinzukommend wird durch den Fernwärmeanschluss an die Stadt Verl 19 kg/m² im Jahr rationiert.

Dieses „Best-Practice“-Beispiel gibt uns den Mut, dass die Klimaneutralität erreicht werden kann und das Ziel nicht aussichtslos ist. Bei diesem Projekt hat sich besonders gezeigt, dass zur Zielerreichung die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsgesellschaft und kommunalen Stadtwerk zielführend ist. Diesen Weg wollen wir in den kommenden Jahren ebenso in den anderen Gemeinden und Kommunen ergreifen, denn nur wenn jedes kleine Puzzlestück ineinandergreift, kann das Gesamtziel des Klimaschutzgesetzes erreicht werden.

Zur Unterstützung und Beratung dieser verantwortungsvollen Aufgabe wurde im Sommer 2022 aus der Mitte des Aufsichtsrates ein neuer Ausschuss für „Klima, Nachhaltigkeit und Neubau“ gegründet. Der Ausschuss beschäftigt sich hauptsächlich mit den Themen nachhaltige Unternehmensführung, Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie Optimierung hinsichtlich Neubaus und Modernisierung und wird sich zukünftig zwei Mal im Jahr zu einer Sitzung zusammenfinden.

Mit den vielen unterschiedlichen Erkenntnissen und Aspekten blicken wir in eine positive und klimaschonende Zukunft.

LAGEBERICHT 2022 GEM. § 289 HGB

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH (im Folgenden „KHW“ genannt) ist das kommunale Wohnungsbaunternehmen im südlichen Kreis Gütersloh. Hauptgesellschafter mit 40,62 % ist die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH. Der Kreis Gütersloh ist mit 37,67 % zweitgrößter Gesellschafter der KHW. Die übrigen 21,71 % der Anteile liegen bei den Kommunen bzw. Gemeinden, in denen die KHW ihren 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 Gesamttrentabilität 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 (31.12.2022) hat die KHW 1.238 eigene Wohnungen im Portfolio und damit den Bestand um 29 weitere Wohnungen ausgebaut (+ 2,40 %). Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Fertigstellung des zweiten Hauses bei dem Neubauprojekt „Zum Sennebach“ in Verl-Kaunitz (16 WE), der abgeschlossenen Aufstockung in Rheda-Wiedenbrück (7 WE) und dem Ankauf eines Objektes in Verl (6 WE).

1.2 Rahmenbedingungen

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war in den ersten Monaten des Jahres 2022 aufwärtsgerichtet. Die umgesetzten Maßnahmen zur Bekämpfung des Corona-Infektionsgeschehens haben Wirkung gezeigt. Außerdem fielen etliche Corona-Schutzmaßnahmen weg. Das reale Bruttoinlandsprodukt legte im ersten Quartal noch um 4,0 % zu, wie das statistische Bundesamt mitteilte.

Jedoch stieg über das gesamte Kalenderjahr die preisbereinigte Bruttowertschöpfung lediglich um 1,8 %, wobei die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich war. Einzelne

Branchen profitierten von Nachholeffekten aufgrund der geänderten Coronaschutzverordnungen, beispielsweise Kreativ- und Unterhaltungsbranche. Konträr verlief die Entwicklung im Baugewerbe, welches in den beiden vorherigen Coronajahren relativ gut durch die Krise gekommen war. Vor allem ein Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einem Bruttowertschöpfungsrückgang von 2,3 %. Über das gesamte Kalenderjahr betrachtet ist nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes das preisbereinigte BIP um insgesamt 1,9 % gestiegen.

Im Jahr 2022 hat jedoch der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine drastische Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen genommen. Zum einen verstärkte die daraus resultierende Energiekrise den Preisauftrieb, der bereits während der Pandemie eingesetzt hatte. Anhaltende Lieferkettenstörungen ließen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte weiter ansteigen.

Zusätzlich hat die expansive Geld- und Finanzpolitik der Europäischen Zentralbank die Inflation weiter begünstigt. Im Jahresverlauf ergaben sich Inflationsraten, die zum Teil sogar die Hochinflationsphasen in den 1970er und 1980er Jahren übertrafen. Im Jahresdurchschnitt hatte die Inflationsrate bei 7,9 % gelegen, welches der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990 ist. Im Jahr 2021 lag die Inflationsrate noch bei 3,1 %. Im Dezember 2022 hatte die Inflationsrate 8,6 % betragen und fiel damit deutlich niedriger aus als in den vorangegangenen Monaten. Hauptursache ist

die von der Bundesregierung gewährte „Dezember-Soforthilfe“, welche eine Kostenübernahme des Dezemberabschlags für Gas und Fernwärme implizierte.

Allen voran die Energiepreise sind mit einer Verteuerung von 34,7 % gegenüber dem Vorjahr extrem gestiegen. Besonders deutlich erhöhten sich die Preise für leichtes Heizöl (+87,0 %) und Erdgas (+64,8 %). Demgegenüber ist die Nettokaltmietenkomponente beim VPI nur marginal gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat sind die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,9 % angestiegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresdurchschnitt um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber dem Vorjahr seit Beginn der Erhebung vom statistischen Bundesamt, welche im Jahr 1958 begann. Preistreibend wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. Der vorherrschende Personalmangel, die beschriebenen Liefer- und Materialengpässe begünstigten deutliche Preissteigerungen und haben das Wachstum der Bauwirtschaft deutlich gebremst. Entsprechend sind im Jahr 2022 in Deutschland lediglich 354.400 Wohnungen genehmigt worden, welches rd. 6,9 % weniger als im Vorjahr entspricht. Der Abwärtstrend hat sich besonders im zweiten Halbjahr herauskristallisiert, da der Materialmangel mit den gleichzeitig hohen Baustoffpreisen, der Fach-

kräfte-mangel und die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen die Gewinnmargen deutlich reduzierten und darüber hinaus kaum Planungssicherheit mehr geben. Entsprechend ist auch zu beobachten, dass seitdem die Stornierung von Wohnungsbauprojekten zunimmt. Ebenso ist deutlicher Bauüberhang erkennbar – d. h. die Zahl der Bauvorhaben, die zwar genehmigt, aber noch nicht begonnen oder abgeschlossen wurden, nehmen seit einigen Jahren deutlich zu. Die KHW wird ihre bisherigen beschlossenen Neubauprojekte jedoch planmäßig fortsetzen und zukünftige Projektentwicklungen noch intensiver prüfen. Eine weiterhin sehr hohe Nachfrage nach preisbewusstem, modernem Wohnraum ist an den Standorten zu beobachten. Diese Nische deckt die KHW durch die vornehmliche Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln ab.

Des Weiteren ist Wohnraum gefragter denn je. Deutschland erreichte nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes zum Ende des Jahres 2022 eine Bevölkerungszahl von mindestens 84,3 Mio. Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung, vor allem durch die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine.

Die beschriebene Energiekrise und Inflation prägten jedoch auch die Finanzpolitik im Jahr 2022. Die Europäische Zentralbank hatte in mehreren Schritten den historisch niedrigen Leitzins von 0,00 %, welcher seit dem 10. März 2016 galt, erhöht. Der Leitzins wurde jeweils um 50 Basispunkte im Juli

und Dezember sowie um jeweils 75 Basispunkte im September und Oktober erhöht, sodass dieser zum Jahresende 2022 2,50 % betrug. Im Februar und März 2023 sind bereits zwei weitere Erhöhungen um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt worden.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage sind jedoch auch die Entwicklung des Arbeitsmarktes und der demographischen Entwicklung in Deutschland und Nordrhein-Westfalen (NRW) wesentliche Indikatoren für das Geschäftsmodell der KHW. Im Jahr 2022 beträgt der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 1,90 %. Der Arbeitsmarkt hat sich weiterhin robust gezeigt, die deutschlandweite Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt 2022 auf 5,4 %, gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung um 30 Basispunkte. In NRW lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 bei 6,9 %. Nach Einschätzung der KHW bedingt diese Verringerung einen weiterhin stark wachsenden Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter*innen. In vielen Branchen ist bereits zu beobachten, wie langfristig Stellen unbesetzt bleiben.

Das flächenmäßig viertgrößte und einwohnermäßig größte Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland verzeichnete im Jahr 2022 einen positiven Trend bei der Gesamtbevölkerung. Ende Juni 2022 lebten erstmals wieder mehr als 18 Millionen Menschen im Land NRW. Die gestiegene Einwohnerzahl liegt vor allem an einem positiven Zuwanderungssaldo.

Die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen ist in NRW weiter rückläufig. Lediglich rd. 8,9 % aller Ge-

schosswohnungen sind preisgebunden. Zum Jahresende 2021 waren laut NRW. Bank rund 442.000 Mietwohnungen öffentlich gefördert (2020: 452.000 Mietwohnungen). Auch in absehbarer Zeit wird die Belegungsbindung vieler Wohnungen mit Ablauf der Nachwirkungsfrist entfallen. Im Jahr 2021 war das bei rund 11.700 Wohnungen der Fall. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen noch keine Daten zu 2022 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 und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine geprägten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bislang nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der KHW. Als Reaktion auf das volatile Marktumfeld, Kostensteigerungen und Zinserhöhungen werden bei der KHW ab dem Geschäftsjahr 2023 weitere Maßnahmen ergriffen, um eine permanente Liquiditätskontrolle zu gewährleisten. Die KHW geht außerdem davon aus, dass sich der bestehende Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum weiter intensivieren wird, da zum einen ein deutlicher Rückgang im Wohnungsneubau erkennbar ist und zum anderen kann weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen werden. Aufgrund dieser Szenarien nimmt die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum eine besondere Stellung innerhalb der Gesellschaft ein.

1.2.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen im Kreis Gütersloh

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

Im Kreisgebiet, aber vor allem im südlichen Kreis Gütersloh ist weiterhin eine rege Neubautätigkeit zu beobachten. Seitens der Kommunen wird durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne weiterhin versucht, neue Baugebiete auszuweisen, in denen ebenso der Geschosswohnungsbau realisiert werden kann. Damit soll zum einen die fortschreitende Singularisierung der Haushalte kompensiert werden, aber zum anderen auch die erhöhte Nachfrage von Mehrpersonenhaushalten. Im Jahr 2022 wurden die Mietspiegel in den Kommunen aktualisiert, die auf der Datengrundlage des Mietspiegels 2020 basieren. Die Daten des Mietspiegels 2020 beruhen auf einer von den Städten und Gemeinden des Kreises Gütersloh durchgeführten repräsentativen Befragung bei Vermietern mit dem Stichtag 01. Januar 2020. Die erhobenen Daten wurden durch eine Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex zum 01. Januar 2022 an die Marktentwicklung angepasst. Wie anhand der Fortschreibung zu erkennen ist, sind in einzelnen Kommunen die Nettokaltmieten auf einem identischen Niveau wie in den kreisfreien Städten Bielefeld oder Paderborn.

Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im Jahr 2022 insgesamt 243 unbebaute Grundstücke für

den individuellen Wohnungsbau beim örtlichen Gutachterausschuss als Kauffälle registriert – dies bedeutet ein Minus von 16 % im Vergleich zum Jahr 2021. Identisch zur Mietenentwicklung sind ebenso die Grundstückspreise erheblich gestiegen. In den sieben Kommunen, in denen die KHW ihren Wohnraum bewirtschaftet, ist der Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau in einem Bereich von ca. 4 % bis 7 % gestiegen.

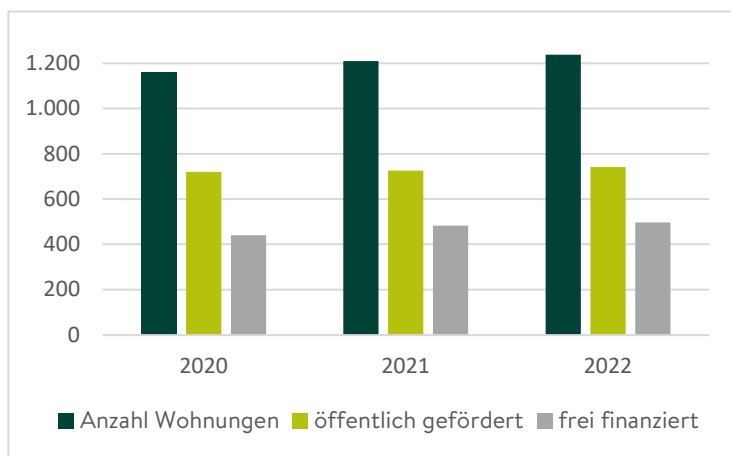
Vor diesem Hintergrund ist daher zukünftig ebenso davon auszugehen, dass die Nachfrage für preisbewusste Wohnungen weiter steigen wird. Aufgrund der angepassten Mietspiegelwerte ist ebenso im freifinanzierten Bereich davon auszugehen, dass von einzelnen Vermietern die Erhöhungspotentiale ausgereizt werden.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

1.3 Geschäftsverlauf

1.3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtszeitraum war die KHW im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen und freifinanzierten Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig. Zum Ende des Berichtszeitraums befinden sich insgesamt 1.238 Wohnungen mit 83.292,31 m² Wohnfläche im Portfolio der KHW. Bemerkenswert ist die hohe Neubauquote der KHW in den zurückliegenden drei Jahren. Seit dem Jahr 2020 hat sich der Bestand um 78 Wohneinheiten (6,72 %) erhöht. Darüber hinaus ist der Trend bei der KHW im Vergleich zum

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



Die Umsatzerlöse stiegen insbesondere durch höhere Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr um 11,51 %. Der Jahresüberschuss erhöhte sich um 79,09 % auf 1,00 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

Der Umsatz aus Mieterlösen stieg aufgrund der weiteren Baufertigstellungen im Jahr 2022 und Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau bei Mieterwechseln im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr.

Die durchschnittliche Nettomiete pro m² Wohnfläche stieg von 5,00 €/m² monatlich auf 5,13 €/m². Die tatsächliche durchschnittliche Gesamtmietbelastung, also inklusive der Betriebs- und Heizkosten, sind um 0,83 % auf 7,29 € pro m² gestiegen. Aufgrund der unterjährig fertiggestellten Neubau-Projekte 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 in der Regel geringen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen, Mietminderungen und Mietschlüssen stiegen von 46.533,87 € auf 50.714,80 €. Die Gründe für den Anstieg liegen zum einen in den während der Modernisierung nicht vermieteten Wohnungen in der Bahnhofstraße 38 sowie Österwieher Straße 29-33 (ung.) in Verl und zugestanden Mietminderungen aufgrund der Bautätigkeit.

Der aktuell vorherrschende Handwerkermangel und Lieferengpass hat eine sofortige Anschlussvermietung bei Mieterwechseln ebenfalls erschwert, 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 0,00 % (Vorjahr 0,74 %). Über das Geschäftsjahr gesehen hatte die KHW eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung im Verhältnis zum Nettomiet Soll definiert ist, von 0,79 % (Vorjahr 0,66 %).

Die Fluktuationsquote sank gegenüber dem Vorjahr noch einmal von 6,94 % auf 6,33 %. Die Gründe für die sehr niedrige Fluktuation sind sicher auch die gute Wohnqualität und die fairen Mietpreise der KHW. Nachhaltiges Modernisieren fördert auch die Zufriedenheit der Mieter*innen 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*innen ihre Wohnungen verlassen, um sich eine bedarfsgerechtere Wohnsituation zu schaffen. Die KHW ist bestrebt, diese Mieter*innen im Bestand zu halten und fördert beispielsweise den barrierefreien Umbau von Bädern.

Die KHW registrierte auch im Berichtsjahr eine unverändert lebhaft Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, welche sich nicht zuletzt in den direkten Vollvermietungen der Neubau-Projekte widerspiegelte. Ziel der KHW ist weiterhin die sukzessive Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Jahr 2022 wurde wieder ein Neubau-Projekt und eine Aufstockung fertiggestellt und zwei weitere Projekte befinden sich im Bau. In der Planung sind viele weitere Projekte an den Standorten Verl, Schloß Holte-Stukenbrock und Rheda-Wiedenbrück.

1.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1.4.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg durch Investitionen in Sachanlagen von 59,95 Mio. € auf 68,39 Mio. €. Die liquiden Mittel betrugen am Jahresende 0,76 Mio. € (Vorjahr 1,55 Mio. €).

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 62,70 Mio. € und Anlagen im Bau mit 4,58 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt - 93,66 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt mit 3,42 Mio. € (Vorjahr 3,98 Mio. €) 4,76 % der Bilanzsumme.

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

	31.12.2022 T €	31.12.2021 T €	Veränderung T €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	102	- 80
Sachanlagen	68.354	59.830	8.524
Finanzanlagen	14	18	- 4
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
kurzfristig	3.443	3.999	- 556
Gesamtvermögen	71.833	63.949	7.884

1.4.2 Finanzlage

Das Eigenkapital von 24,07 Mio. € (Vorjahr 23,12 Mio. €) finanziert 33,51 % der Bilanzsumme (Vorjahr 36,16 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern stiegen um 6,22 Mio. € auf 41,66 Mio. €, welchen einem Anteil von 58,00 % der Bilanzsumme gegenüber 55,44 % im Vorjahr entspricht. Im Berichtsjahr wurden zur Finanzierung Darlehensverträge in Höhe von 10,15 Mio. € abgeschlossen.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 4,07 Mio. € (Vorjahr 4,15 Mio. €) und damit 5,67 % der Bilanzsumme (Vorjahr 6,49 %).

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 31.12.2022 hatte die KHW eine Liquidität I. Grades in Höhe von 20,89 % (II. Grad: 32,50 %, III. Grad 93,68 %). Diese Kennzahlen bestätigen die gegebene Zahlungsfähigkeit des Unternehmens.

	31.12.2022 T €	31.12.2021 T €	Veränderung T €
Eigenkapital	24.074	23.121	953
Rückstellungen langfristig	494	621	- 127
kurzfristig	133	71	62
Verbindlichkeiten mittel- und langfristig	41.465	35.244	6.221
kurzfristig	3.646	3.665	- 19
Rechnungsabgrenzungsposten	2.021	1.227	794
Gesamtvermögen	71.833	63.948	7.884

1.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verbessert. Ungeachtet der weiterhin sehr hohen Investitionen in den Neubau und Bestand konnten eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 4,14 % (Vorjahr 2,41 %) und ein Jahresüberschuss von 1,00 Mio. € (Vorjahr 0,56 Mio. €) erwirtschaftet werden. Im Ergebnis konnte der geplante Jahresüberschuss aufgrund von sehr konservativ gewählten Ansätzen um 0,89 Mio. € übertroffen werden. Als Begründung für diese sehr hohe Abweichung ist neben der Zurückstellung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen die frühere Fertigstellung von Projekten, geringere Zinszahlungen, höhere Mieterträge und die Auflösung einer Pensionsrückstellung zu nennen.

Die Umsätze aus Nettomietelerlösen sind um 0,31 Mio. € auf 5,23 Mio. € gestiegen.

Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 2.599 Aufträgen höher als im Vorjahr (2.212 Aufträge). Mit 1,09 Mio. € lagen die Instandhaltungsaufwendungen deutlich unter dem Vorjahresniveau von 1,42 Mio. €. Der reine Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche liegt bei 13,13 €. Die KHW ist bei der Vergabe der Aufträge bestrebt, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus dem Kreis Gütersloh und der Region einzusetzen.

1.4.4 Finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Der Handwerkerpool des Unternehmens wird ständig erweitert, um den Wettbewerb zu wahren. Gleichzeitig kann die Gesellschaft auf viele langjährige Partner zurückgreifen und vertrauen und zum Teil Rahmenabkommen schließen. Dabei steht besonders die Digitalisierung im Fokus. Um den vollständigen Prozess zu optimieren, setzen bereits einige Handwerksunternehmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung auf das Handwerkerportal Mareon.

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

	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	33,51 %	36,16 %	38,88 %
Eigenkapitalrentabilität	4,14 %	2,41 %	2,88 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,39 %	1,37 %	1,74 %
durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit	235,58 €	238,76 €	193,66 €
durchschnittliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m ² Wohnfläche	33,90 €	32,35 €	26,91 €
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,0 %	0,7 %	0,0 %
Leerstandsquote (Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietensoll)	0,80 %	0,66 %	0,35 %
Jahresüberschuss	996 T€	556 T€	651 T€
CO ₂ -Emissionen* pro m ² Wohnfläche im Jahr	liegt nicht vor	30,9 kg/m ²	28,3 kg/m ²

*Die CO₂-Emissionen (Scope 1 und Scope 2) werden bei der KHW mit Hilfe der Tools der Initiative.Wohnen 2050 berechnet

1.5 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

1.5.1.1 Risikomanagement und Compliance

Das bei der KHW eingerichtete Risikomanagement zielt darauf ab, die dauerhafte 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.

1.5.1.2 Risikoanalyse

Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestanden im Geschäftsjahr 2022 keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Nichtsdestotrotz hat sich die Geschäftsführung im Berichtszeitraum intensiv mit den mögli-

chen 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 und des russischen Angriffskriegs konnte sich Deutschland nach dem weltweiten Einbruch der Wirtschaftsleistung Anfang der 20er Jahre wieder etwas erholen, wenn gleich weniger deutlich als erwartet. Für 2023 wird erwartet, dass sich die Wirtschaft gegenüber dem Vorjahr erholt und das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % wächst. Für das Jahr 2024 soll die

Wirtschaft demgegenüber bereits um 1,8 % wachsen. Jedoch ist dieses Ausmaß von dem weiter fortlaufenden russischen Angriffskrieg auf die Ukraine abhängig, wodurch große Unsicherheiten in allen Wirtschaftsbereichen aufkommen. 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 zunimmt und sich die Mietausfälle weiter erhöhen. Aufgrund einer hohen Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren, welche seit Sommer 2022 stockt, hat sich das Angebot an Wohnraum deutlich vergrößert und die Konkurrenzsituation erhöht. Das Wohnungsportfolio der KHW ist vorwiegend mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und des Bundes finanziert. Insbesondere die Zurverfügungstellung von preisbewusstem Wohnraum und deren Nachfrage hat in den letzten Jahren spürbar angezogen.

Die starke Neubautätigkeit der Gesellschaft, die auch im Jahr 2023 fortgesetzt wird, ist größtenteils über Fremdkapital finanziert. Durch die hohen Leitzinsanpassungen der Europäischen Zentralbank erhöht sich für neue Projekte die Zinsbelastung und verringert so auch die Gesamtkapitalrentabilität. Hinzukommend hat sich im Jahr 2022 bzw. 2023 die Förderkulisse des Bundes derart verändert, dass le-

diglich zinsvergünstigte Darlehen zur Verfügung gestellt werden und Zuschussvarianten nicht mehr angeboten werden. Insbesondere veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und dem Mieterschutz können weiteren Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Neubau-, 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 13,13 €/m² Wohnfläche liegt die KHW zum Beispiel deutlich über den angesetzten Pauschalen der fortgeschriebenen Instandhaltungskosten im Rahmen der II. Berechnungsverordnung, die zuletzt Anfang 2023 angepasst wurde. Ein Instandhaltungsstau ist an den Objekten im Wesentlichen nicht erkennbar, da notwendige Maßnahmen 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, der marginalen Fluktuationsquote und den geringen Zeiträumen bis zur Wiedervermietung einer Wohnung widerspiegelt. Nichtsdestotrotz sind in den kommenden Jahren weitere Anstrengungen notwendig, die die KHW im Rahmen ihrer Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ identifizierte. Vor allem der Wohnungsbestand, welcher Ende der 1990er Jahre und der Jahrtausendwende saniert wurde, ist in den kommenden Jahren erneut zu sanieren. Ent-

sprechende Risiken bestehen in der weiteren Verfügbarkeit von Material und Personal und der notwendigen Modernisierungsumlage dieser Maßnahmen.

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

Die derzeitig wieder gestiegene Zinssituation am Kapitalmarkt wird von der Gesellschaft im Rahmen von Anschlussfinanzierungen genutzt und führen nur noch zu einer marginalen Zinsersparnis. 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 KfW-Effizienzhaus 40 oder einem „Net-Zero“-Gebäude wiederfinden. Darüber hinaus ist erkennbar, dass die Modernisierungsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalens für die Erreichung der internen Klimaschutzziele in den Vordergrund rückt.

Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aktuell werden aufgrund der gravierend veränderten Zinssituation vornehmlich

zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindungsfristen aufgenommen. Die Zinsänderungsrisiken sind enorm gestiegen; deshalb geht die KHW davon aus, dass die Zinsen für Fremdkapital in den kommenden Jahren weiter steigen werden.

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

1.6 Chancen der künftigen Entwicklung

1.6.1 Marktlage

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

Die KHW als Wohnungsunternehmen, welches sich zu einer gemeinnützigen Unternehmenskultur bekannt, ist im Kreis Gütersloh mit insgesamt ca. 365.000 Einwohnern unterrepräsentiert. In den Beständen der KHW leben mehr als 2.900 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 2022 konnte die KHW dafür weitere wichtige Weichen stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren ausgerichtete Neubaustategie, unter Beibehaltung der konservativen Kapitalstruktur, ein wichtiges Asset für die kommunalen Gesellschafter.

Der regionale Schwerpunkt ist der Süden des Kreises Gütersloh. Durch den weiteren Neubau an den einzelnen Standorten können Synergieeffekte und Bewirtschaftungseffizienzen realisiert werden, die mit der bestehenden Personalstruktur abgedeckt werden können. Insgesamt finanziert und legt die Gesellschaft Gelder weiterhin konservativ an. Allerdings sind kurzfristig auch weiterhin 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.

1.6.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit

Die KHW hat das Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten. Wir leisten einen Beitrag zur Schaffung von modernen Lebensräumen und bezahlbarer Geborgenheit für die Menschen in den Städten und Gemeinden. 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, trotz veränderter Vorzeichen, fortsetzen.

Im Berichtsjahr wurden ein Neubauprojekt und eine Aufstockung fertiggestellt. Zudem hat die KHW aktuell zwei Neubauprojekte im Bau und ein Projekt in der Modernisierung und Aufstockung. Im Neubau, aber auch bei Modernisierungsprojekten setzt die KHW auf ein digitales Türschließsystem, welches bis Ende des Jahres 2026 auf den Gesamtbestand ausgeweitet wird. Ebenso werden weitere Smart-Home-Technologien eruiert und zukünftig erprobt, vor allem um eine intelligente Heizungssteuerung an den Heizzentralen, aber auch in den Wohnungen zu erreichen.

1.6.3 Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Fokus stehen weiterhin diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere die energetische Verbesserung sowie der Umbau zu

barrierearmen Wohnraum. Ziel ist es, den Gebäudebestand der 50er und 60er Jahre an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen und diesen in den kommenden Jahren möglichst emissionsfrei zu bewirtschaften. Aufgrund unserer Strategie und Ziele bleiben wir von langfristigen Leerständen verschont.

Trotz des guten Wetters im vergangenen Jahr konnten aufgrund des Angriffskrieges die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht planmäßig ausgeführt werden. Insbesondere geplante Elektroinstallationsarbeiten in einzelnen Treppenhäusern mussten zurückgestellt werden. 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 soll bereits bis 2045 die Treibhausgasneutralität erreicht werden. Wir haben im Rahmen unserer Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ im Jahr 2021 intensiv damit begonnen, unser Portfolio aus energetischer Betrachtung zu analysieren und zu bewerten. Das übergeordnete Ziel für die Zukunft ist die vollständige Defossilisierung des Gebäudebestandes, welche nachhaltig, sozialverträglich und wirtschaftlich erfolgen soll. Der Aufsichtsrat der KHW hat im

März 2022 den Beschluss zur Umsetzung der Klimastrategie gefasst. Diese beschlossene Strategie wird seitdem permanent optimiert und im Jahr 2023 werden die ersten größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen. Die notwendigen Dekarbonisierungsmaßnahmen sind in die zukünftige Wirtschaftsplanung integriert worden. Im Jahr 2022 konnten bereits die ersten „Quick-Wins“ erzielt werden.

Darüber hinaus trat zum 01. Januar 2023 das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Kraft. Hierdurch sollen Mieterinnen und Mieter von erhöhten Heiz- und Warmwasserkosten bei schlechtem energetischem Zustand der von ihnen angemieteten Gebäudeflächen entlastet werden. Im Jahr 2019 hat der Gesetzgeber die CO₂-Steuer u.a. für die Lieferung von Öl und Gas ins Leben gerufen. Bislang konnte die KHW die durch die CO₂-Steuer anfallenden Kosten vollständig auf die Mieterinnen und Mieter abwälzen. Mit Inkrafttreten des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes zum 1. Januar 2023 wird die KHW an den entstehenden Mehrkosten beteiligt. Erste Berechnungen gehen davon aus, dass die KHW rd. 39 % der anfallenden CO₂-Steuer zu tragen hat. Diese Veränderung beeinflusst jedoch das Jahresergebnis der KHW im Jahr 2023 nur marginal. Es zeigt jedoch auf, dass der eingeschlagene Weg zur „Netto-Null“ weiter forciert werden muss, da andernfalls in den kommenden Jahren hohe finanzielle Aufwendungen zu tätigen wären.

1.6.4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 hat die KHW den Spatenstich bei einer Nachverdichtung am Standort Rheda-Wiedenbrück

über die Bühne gebracht. In unserem größten zusammenhängenden Quartier „Fröbel-, Mergelstraße und Pestalozziweg“ wird eine bisherige Parkplatzfläche mit einem Achtparteienmehrfamilienhaus verdichtet. Die Fertigstellung ist für den Spätherbst 2023 anvisiert.

Auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes am Föhrenweg („In den Tannen“) entwickelt die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ein neues Stadtquartier. Das Gebiet selbst erstreckt sich vom Waldfriedhof St. Ursula im Westen zur Autobahn im Osten und dem Föhrenweg im Süden. Auf einer ersten Teilfläche von ca. 1.909 m² konnte sich die KHW mit ihrem Konzept durchsetzen und den Zuschlag erhalten. Die Beurkundung des Kaufvertrags konnte am 18. Oktober 2021 vollzogen werden. Im Jahr 2022 erfolgte die Eintragung im Grundbuch. Bei diesem Projekt mit dem Namen „PINE5.15“ werden insgesamt 5 Townhouses, sowie ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohnungen und einem gemeinsamen Wohnhof errichtet. Die Parkplätze werden in einer Tiefgarage angelegt. Finanziert wird dieses Projekt aus einer Kombination mit Landesfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und der BEG-Förderung. Die Baugenehmigung wurde der KHW am 24. Juni 2022 erteilt. Ein Baustart ist in Q1 2023 anvisiert, sodass diese Gebäude im Herbst 2024 fertiggestellt werden können.

Im Rahmen einer öffentlichen Grundstücksausschreibung der Stadt Rietberg konnte sich die KHW mit ihrem Konzept für das Projekt „greEMS290.1 – preisbewusst. innovativ. nachhaltig.“ durchsetzen. Auf einem ca. 1.293 m² großen Grundstück errichtet die KHW ein Achtparteienmehrfamilienwohnhaus,

welches das Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau (QNG) erfüllt. Dieses Projekt soll aufzeigen, welche Ideen sich mit der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalens realisieren lassen. Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages erfolgte am 03. Mai 2022.

1.6.5 Bebaute Grundstücke

Mit Kaufvertrag vom 29. August 2022 erwarb die KHW ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus in Verl-Sürenheide. Die Bestandsimmobilie beherbergt vier Wohneinheiten, einen Supermarkt und ein weiteres Ladenlokal, welches aktuell als Vereinsheim genutzt wird. Die Grundstücksgröße beträgt 1.920 m².

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

1.7 Prognosebericht

Die KHW konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2022 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 die Nachfrage nach unserem 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 Quartal 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. Deshalb streben wir auch an, eines der ersten Wohnungsunternehmen deutschlandweit zu sein, die bis Ende des Jahres 2026 den Haustür- und Wohnungstürbestand vollständig mit einer smarten Zugangstechnologie ausstattet. Ab dem Geschäftsjahr 2019 haben wir unseren CO₂-Fußabdruck, mit Tools der IW.2050 bzw. unseres Projektpartners eco2nomy, ermittelt. Es lässt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststellen, dass wir stetig unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dabei verlieren wir nie die Bezahlbarkeit des

Wohnens und unser wirtschaftlich verantwortungsvolles Handeln aus den Augen.

Im Jahr 2023 soll unser Modernisierungs- und Neubauprojekt in Verl (Projekt „Chamäleon“) mit insgesamt 87 Wohneinheiten abgeschlossen werden. Von den insgesamt 87 Wohneinheiten werden 44 Wohnungen in einem Neubau bzw. als Aufstockung errichtet. Darüber hinaus soll unser Neubauprojekt „Rock227“ in Rheda-Wiedenbrück mit acht Wohneinheiten fertiggestellt werden. Obendrein sollen in Schloß Holte-Stukenbrock und in Rietberg zwei weitere Neubauprojekte, in Summe 28 Wohneinheiten, beginnen. Im Januar 2022 wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestoppt und die daraus folgenden neuen Programme hatten schlechtere Konditionen. 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 in Gütersloh, Langenberg, Rheda-Wiedenbrück und Verl geführt.

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir uns im Jahr 2022 den Elektrounterverteilungen in den Treppenhäusern widmen. Weiterhin wird die Ausstattung von ca. 200 Wohneinheiten mit dem digitalen Türzugangssystem KIWI.KI GmbH erfolgen, in deren Treppenhäusern gleichzeitig die Lichtinstallation auf LED umgestellt

wird. Im Rahmen der gesetzlichen Anforderung durch die „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen“ (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung - EnSimiMaV) wird ein weiteres Budget für den hydraulischen Abgleich in den Liegenschaften aufgewendet.

Die weitere Modernisierung unserer Bestandsobjekte in der Österwieher Straße 29-33 (ung.) und Bahnhofstraße 38 in Verl werden abgeschlossen. Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie „2045 – Way to Zero“ werden wir in diesem Jahr vier Modernisierungsmaßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes anstoßen. Wir setzen uns hierbei insbesondere auch mit der „seriellen Sanierung“ auseinander, um zu prüfen inwieweit diese umsetzbar wäre.

Die KHW beobachtet jedoch auch die inflationäre Entwicklung von Baukosten und berücksichtigt diese bei ihren Planungen und weiteren Projekten, indem entsprechende Risikopuffer einkalkuliert werden. Für die KHW sind die Auswirkungen aus Preissteigerungen im Jahr 2023 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.

Fortlaufend beschäftigen wir uns ebenfalls mit seit dem Jahr 2022 extremen Preisschwankungen bei den Gas- und Strompreisen, die sich infolge des Überfalls der Ukraine durch die Russische Föderation ergaben. Nach erster Einschätzung erwartet die

Geschäftsführung der KHW aber aus heutiger Sicht keine negative Auswirkung auf ihr Geschäftsmodell, da der Gesetzgeber einerseits regulatorisch durch die Gas- und Strompreisbremse eingegriffen hat, andererseits die Überhitzung auf den Märkten abgeklungen ist und die Preise sich wieder auf Vorkriegsniveau einpendeln.

Bei auch künftig leicht steigenden Netto-Kaltmieten, bei weiterhin nicht ansteigendem Zinsaufwand sowie Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2023 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rund 7,181 Mio. €, Zinsaufwendungen von 0,339 Mio. € und Aufwendungen für Instandhaltungsarbeiten mit rund 1,585 Mio. € (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen). Die wirtschaftliche Lage der KHW wird auch im kommenden Geschäftsjahr trotz der weiteren geopolitischen Spannungen gefestigt sein und keinen Anlass zur Besorgnis darstellen. Durch die bereits beschriebenen Parameter werden wir das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von ca. 455.000 € planen.

Rheda-Wiedenbrück, 31.03.2023

gez. Lars Lippelt MRICS

-Geschäftsführer-

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2022 gehörten dem Aufsichtsrat die im Anhang zum Jahresabschluss namentlich genannten Personen an.

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

Er informierte sich durch regelmäßige schriftliche Vierteljahresberichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Gesellschaft und befasste sich in drei Sitzungen am 31.03.2022, 23.08.2022 und am 22.11.2022 mit der Lage der Gesellschaft und allen wesentlichen Geschäftsvorfällen und traf erforderliche Entscheidungen.

In diesen Sitzungen hat der Aufsichtsrat einstimmig insbesondere

- den Bericht des Prüfungsausschusses über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2021 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2021 einschließlich Lagebericht festzustellen,
- der mittelfristigen Ergebnispla-

- nung 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 15.06.2022 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021, dem Gewinnverwendungsbeschluss, der Vorlage des Geschäftsberichtes und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Die gesetzliche Prüfung der Gesellschaft erfolgte durch den VdW Rheinland Westfalen. Die Prüfgesellschaft hat den Jahresabschluss 2022 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung ist auch nach Maßgabe des § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsatzgesetzes (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 2022 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 2022 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2022 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, 15.03.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Sven-Georg Adenauer

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA		31.12.2022 €	31.12.2021 €	PASSIVA		31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Stammkapital		2.182.710,00	2.182.710,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		21.989,00	102.335,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage		1.091.355,00	1.091.355,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		62.703.549,09	55.066.604,94	2. Bauerneuerungsrücklage		8.065.645,43	7.471.623,33
2. Grundstücke ohne Bauten		682.091,68	0,00	3. Andere Gewinnrücklagen		11.785.000,00	11.385.000,00
3. Technische Anlagen		13.849,00	0,00			20.942.000,43	19.947.978,33
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		87.079,57	42.267,57	III. Bilanzgewinn/-verlust			
5. Anlagen im Bau		4.575.758,60	4.533.900,26	1. Gewinnvortrag		47.091,95	169.878,67
6. Bauvorbereitungskosten		291.053,20	187.149,55	2. Jahresüberschuss		996.480,12	556.417,81
		68.353.381,14	59.829.922,32	3. Entnahme / Zuführung (-) Bauerneuerungsrücklage		-94.022,10	264.449,67
III. Finanzanlagen						949.549,97	990.746,15
1. Andere Finanzanlagen		14.375,00	17.875,00			24.074.260,40	23.121.434,48
		68.389.745,14	59.950.132,32	B. RÜCKSTELLUNGEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		494.371,00	621.218,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. Steuerrückstellungen		60.458,00	0,00
1. Unfertige Leistungen		2.203.038,68	2.143.040,92	3. Sonstige Rückstellungen		72.231,00	71.428,74
2. Andere Vorräte		27.588,82	32.887,12			627.060,00	692.646,74
		2.230.627,50	2.175.928,04	C. VERBINDLICHKEITEN			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		41.326.216,57	35.102.996,33
1. Forderung aus Vermietung		118.123,71	36.757,70	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		138.135,02	140.503,19
2. Sonstige Vermögensgegenstände		305.149,02	223.107,54	3. Erhaltene Anzahlungen		2.612.010,56	2.512.602,12
		423.272,73	259.865,24	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		127.540,81	118.588,19
III. Flüssige Mittel				5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		685.266,78	812.962,30
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		761.842,78	1.546.002,63	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		199.749,38	207.941,75
		3.415.743,01	3.981.795,91	7. Sonstige Verbindlichkeiten		21.719,79	12.921,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		27.095,20	17.348,62	davon aus Steuern: € 12.630,17 (Vorjahr: € 12.002,84)			
				davon i.R.d.soz.Sicherheit € 6.542,43 (Vorjahr: € 0,00)			
BILANZSUMME		71.832.583,35	63.949.276,85	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.020.624,04	1.226.680,75
				BILANZSUMME		71.832.583,35	63.949.276,85

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.612.043,74	6.826.141,28
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	59.997,76	399.795,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		
a) aus der Neubautätigkeit	22.031,00	16.146,00
b) aus der Modernisierungstätigkeit	21.398,00	24.110,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	180.292,74	89.495,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.455.553,62	3.728.020,19
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	675.606,33	656.499,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 25.052,19 (Vorjahr € 105.665,24)	168.515,80	251.805,26
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.671.519,70	1.440.670,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	529.510,14	392.075,16
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	382,90	533,41
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 11.415,00 (Vorjahr: € 12.928,00)	333.701,81	329.832,34
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	63.610,00	-623,20
13. Ergebnis nach Steuern	998.128,74	557.942,12
14. Sonstige Steuern	1.648,62	1.524,31
15. Jahresüberschuss	996.480,12	556.417,81
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	47.091,95	169.878,67
17. Entnahme aus/ Zuführung zu (-) Bauerneuerungsrücklage	-94.022,10	264.449,67
18. Bilanzgewinn	949.549,97	990.746,15

ANHANG
DER KHW KOMMUNALE HAUS UND
WOHNEN GMBH
RHEDA-WIEDENBRÜCK
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

A. Allgemeine Angaben

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden im Zeitpunkt des Über-

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

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

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

Die Technischen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer zwischen 1 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 wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen, die aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt werden.

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

Im Berichtsjahr waren die Ausgaben für Instandhaltung geringer als die mit der Miete vereinnahmten Instandhaltungskostenpauschalen, so dass eine Zuführung in Höhe von 94.022,10 € zur Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Diese beträgt nun zum 31.12.2022 8.065.645,43 €.

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 Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78 % (Stichtag Dezember 2022 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 14.735,00 €.

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

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2022 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 im Jahr 2022 eine außerplanmäßige Abschreibung von 44.753,00 €.

Das Neubauprojekt „Zum Sennebach“ in Verl wurde im 1. HJ 2022 fertiggestellt.

Für das Projekt „Chamäleon“ in Verl fand im 1. Quartal 2022 die Grundsteinlegung statt und wurde mit

den Bauarbeiten begonnen; mit dem Projekt „Rock227“ in Rheda-Wiedenbrück im 3. Quartal 2022. Der Ausweis erfolgte unter „Anlagen im Bau“.

Die unter Bauvorbereitung ausgewiesenen Kosten betreffen die Neubauprojekte „Caravanning/Pine 5.15“ in Schloß Holte-Stukenbrock, „In den Emswiesen“ und „Pulverdamm“ in Rietberg, „Butterfly“ in Verl und Nachverdichtung Leipziger Str. 6-8 in Herzebrock-Clarholz.

Die sieben Anteile an der Rietberger Bürger-Solarstrom eG wurden von 14.875,00 € um 500,00 € je Anteil reduziert auf 11.375,00 €.

Umlaufvermögen

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

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	118.123,71 (36.757,70)	0,00 (0,00)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	305.149,02 (223.107,54)	0,00 (0,00)
	423.272,73 (259.865,24)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2022	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Einstellung im Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€	€
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	7.471.623,33 (7.518.318,53)	500.000,00 (217.754,47)	0,00 (264.449,67)	94.022,10 (0,00)	8.065.645,43 (7.471.623,33)
3. andere Gewinn- rücklagen	11.385.000,00 (10.585.000,00)	400.000,00 (800.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	11.785.000,00 (11.385.000,00)

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Zusammensetzung und Entwicklung				
	Stand am 01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Verwaltungskosten	47.497,74	43.852,24	645,50	40.970,00	43.970,00
Prüfungskosten	19.531,00	19.531,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Steuerliche Beratung	4.400,00	539,97	0,00	4.400,97	8.261,00
Insgesamt	71.428,74	63.923,21	645,50	65.370,97	72.231,00

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, keine Dividende auf das Stammkapital auszusütten und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 949.549,97 € wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	500.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	400.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	49.549,97
	949.549,97

Rheda-Wiedenbrück, 31.03.2023

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

Lars Lippelt MRICS

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					Entwicklung der Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2022	Zugänge Geschäfts- jahr	Ab- gänge	Umbu- chungen	End- bestand 31.12.2022	Anfangs- bestand der kumm. Afa 01.01.2022	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr	Ent- nahme für Ab- gänge	Umbu- ungen	Zu- schrei- bungen	Endbestand 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	189.135,03	0,00	0,00	0,00	189.135,03	86.800,03	80.346,00	0,00	0,00	0,00	167.146,03	21.989,00	102.335,00
	189.135,03	0,00	0,00	0,00	189.135,03	86.800,03	80.346,00	0,00	0,00	0,00	167.146,03	21.989,00	102.335,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.763.241,63	5.534.964,46	0,00	3.666.743,09	95.964.949,18	31.696.636,69	1.564.763,40	0,00	0,00	0,00	33.261.400,09	62.703.549,09	55.066.604,94
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00	653.560,06	0,00	28.531,62	682.091,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	682.091,68	0,00
3. Technische Anlagen	0,00	14.000,00	0,00	0,00	14.000,00	0,00	151,00	0,00	0,00	0,00	151,00	13.849,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	218.196,36	71.071,30	0,00	0,00	289.267,66	175.928,79	26.259,30	0,00	0,00	0,00	202.188,09	87.079,57	42.267,57
5. Anlagen im Bau	4.533.900,26	3.692.103,23	0,00	-3.650.244,89	4.575.758,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.575.758,60	4.533.900,26
6. Bauvorbereitungs- kosten	187.149,55	148.933,47	0,00	-45.029,82	291.053,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291.053,20	187.149,55
	91.702.487,80	10.114.632,52	0,00	0,00	101.817.120,32	31.872.565,48	1.591.173,70	0,00	0,00	0,00	33.463.739,18	68.353.381,14	59.829.922,32
III. Finanzanlagen													
1. andere Finanzanlagen	17.875,00	0,00	-3.500,00	0,00	14.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	17.875,00
	17.875,00	0,00	-3.500,00	0,00	14.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	17.875,00
Anlagevermögen insgesamt	91.909.497,83	10.114.632,52	-3.500,00	0,00	102.020.630,35	31.959.365,51	1.671.519,70	0,00	0,00	0,00	33.630.885,21	68.389.745,14	59.950.132,32

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung über 44.753,00 €.

D. Sonstige Angaben

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

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	5	2
technische Mitarbeiter	3	1
Hauswarte stundenweise	0	1
	8	4

Zudem waren 2 Auszubildende beschäftigt.

Gesamtbezüge

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 66.303,00 € gebildet.

Geschäftsführung	€
Lars Lippelt	135.262,95
Frühere Mitglieder	36.128,54

Die Bezüge der Geschäftsführung beinhalten unter anderem auch den geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzung eines Firmenfahrzeugs sowie Tantieme und Aufwendungen für die Altersversorgung.

Aufsichtsratsmitglieder	€
Sven-Georg Adenauer	340,00
Bernd Klöpper	310,00
Marco Diethelm	280,00
Hubert Erichlandwehr	200,00
Michael Esken	400,00
Andreas Göke	200,00
Nina Herrling	80,00
Susanne Mittag	240,00
Stephan Johannes Pfeffer	400,00

Honorar des Abschlussprüfers

	Netto €
Abschlussprüfungsleistungen	16.387,00
Steuerberatungsleistungen	3.697,00
Sonstige Leistungen	1.261,00

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 9.483 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, keine Dividende auf das Stammkapital auszusütten und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 949.549,97 € wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende	0,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	500.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	400.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	49.549,97
	949.549,97

Rheda-Wiedenbrück, 31.03.2023

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	$\frac{\text{Sollmiete (Wohnung, Stellplätze/Garagen)}}{\text{Gesamtnutzfläche x 12}}$



Herausgeber

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

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

Text und Konzept

Lars Lippelt MRICS, Geschäftsführung

Gestaltung

Angelique Murar, Empfang | Marketing

Fotografien

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

KIHW[®]

KOMMUNAL. HEIMATLICH. WESTFÄLISCH.

