

Gut und sicher wohnen im Kreis Gütersloh



GESCHÄFTS- BERICHT 2019



Inhalt	Seite
Vorwort	4
Bericht unserer Neubautätigkeiten	6
Unternehmensdaten	8
Lagebericht	11
Bericht des Aufsichtsrates	22
Jahresabschluss 01.01.2019 bis zum 31.12.2019	23
Anhang	28
Kennzahlendefinition	37
Impressum	38



Liebe Mieter, Geschäftspartner und Freunde,

am 01. Oktober 2019 übernahm ich die Geschäftsleitung der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, womit ein neues Kapitel in meiner beruflichen Laufbahn begann.

Gemeinsam mit meinem Team wurde die Unternehmensstrategie 2025 ausgerufen. In den nächsten fünf Jahren werden die Prioritäten besonders auf digitale Lösungen („papierarmes Büro“), die ökologische (u. a. Minimierung der CO₂-Emissionen) und die soziale Verantwortung (z. B. lebenswerte Quartiere) gelegt.

Am 10. April 1953 gegründet, ist die KHW im abgelaufenen Geschäftsjahr 66 Jahre alt geworden. „Mit 66 Jahren, da fängt das Leben an, mit 66 Jahren da hat man Spaß daran“, sang einst Udo Jürgens in einem seiner größten Hits. Dass die KHW noch längst nicht zum alten Eisen gehört und sich zur Ruhe setzt, kann bei der aktuellen Entwicklung wahrlich keiner behaupten. Unser Unternehmen ist von Agilität, Lebensfreude und puren Tatendrang geprägt.

1953 gegründet, in der Zeit der großen Wohnungsnot, sollte sicherer und bezahlbarer Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner im damaligen Kreis Wiedenbrück und später im Kreis Gütersloh zur Verfügung gestellt werden. Diese Mission erfüllen wir auch noch in der heutigen Zeit! Etliche Mieter, die in jungen Jahren in eine unserer Wohnung gezogen sind, wohnen noch heute unter dem Dach der KHW. Uns ist es ein Anliegen, den Bewohnern möglichst in allen Lebensphasen den passenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen: vom „Starter“-Singlehaushalt, über das junge Pärchen und die Familie bis hin zu den Senioren.

Aus diesem Grund läuft unsere Neubautätigkeit auf Hochtouren. In unserer Planungs- und Realisierungsphase befinden sich weit über 150 Wohneinheiten! Die Projekte bieten eine Vielzahl an verschiedenen Grundrissen und Anforderungen, sodass wir für jede Lebensphase weiteren Wohnraum vorhalten können.

Allein im Geschäftsjahr 2019 haben wir bereits 3,056 Mio. Euro in den Neubau investiert, um in Rietberg-Mastholte und Schloss Holte-Stukenbrock über 65 Wohneinheiten zu erstellen. Die Fertigstellung dieser Objekte ist im Laufe dieses Jahres und Anfang 2021 geplant.

Trotz der intensiven Neubautätigkeit vernachlässigen wir beileibe nicht unsere Bestandsobjekte! Wir investierten alleine im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Betrag von 34,08 €/m² in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Objekte. Dieser Wert liegt deutlich über dem Branchenvergleich und zeigt, dass uns die Pflege und der Erhalt der Bestände immens wichtig sind. Wir wollen, dass sich die Mieter in allen Lebenslagen bei uns wohlfühlen.

Ich danke dem Aufsichtsrat, unseren Mietern, Handwerksunternehmen und Partnern für die sehr gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der KHW, die in 2019 großen Einsatz gezeigt und mir den Einstieg in die neuen Aufgaben erleichtert haben. Gemeinsam arbeiten wir akribisch an der Weiterentwicklung und der Unternehmensstrategie 2025 der KHW.

Ich freue mich darauf, gemeinsam mit Ihnen auch 2020 zu einem erfolgreichen Jahr zu machen.

Freundliche Grüße

gez. Ihr Lars Lippelt MRICS



Eberhart-Unkraut-Straße 16, 16A, 33397 Rietberg

Rietberg–Mastholte, Haselhorststraße 4–6

Die Neubautätigkeit wurde auch im Berichtsjahr weiter fortgeführt. So konnte die Gesellschaft an der Haselhorststraße im Rietberger Ortsteil Mastholte mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zwölf Wohneinheiten und 18 Stellplätzen im Frühjahr 2019 beginnen. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 2,200 Mio. €. 0,668 Mio. € werden dabei für den Bau von sechs öffentlich geförderten Wohnungen aus Wohnungsbaumitteln des Landes Nordrhein-Westfalen finanziert. Die freifinanzierten sechs Wohneinheiten werden in Abstimmung mit der Stadt Rietberg „preisgedämpft“ vermietet, d. h. die Nettokaltmiete liegt deutlich unter der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Neubauwohnungen. Die Fertigstellung des Objektes ist für April bzw. Mai 2020 geplant. Alle barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen konnten bereits vor dem Fertigstellungszeitpunkt vermietet werden.



Schloss Holte–Stukenbrock, Freiligrathstraße 10 und Fallerslebenstraße 8a

Im Frühjahr 2019 wurde mit dem Neubau von insgesamt 23 öffentlich geförderten Wohnungen und 34 Stellplätzen in unserem Quartier Freiligrath- und Fallerslebenstraße in Schloss Holte begonnen. Auf diesen im Jahr 2018 gekauften Erbbaugrundstücken, die bisher als Außenanlage dienten, kann diese Nachverdichtung im Sommer/ Herbst 2020 abgeschlossen werden. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 3,250 Mio. €, davon werden 2,438 Mio. € aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt.



Schloss Holte-Stukenbrock, Gerkens Hof

Erstmals wird die Gesellschaft auch im Stadtteil Stukenbrock der Doppelstadt tätig. Im Neubaugebiet Gerkens Hof entstehen insgesamt 33 barrierefreie Wohnungen mit ca. 2.263 m² Wohnfläche und 33 Stellplätzen. Zwölf Wohnungen werden mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalens gefördert. Die freifinanzierten Wohnungen sollen im Rahmen der Neuvermietung zu einem für Neubauprojekte niedrigen Mietpreis von 7,50 €/m² angeboten werden.

Die Grundsteinlegung fand im Dezember des Berichtsjahres im Beisein unseres Aufsichtsratsvorsitzenden Landrat Sven-Georg Adenauer und Bürgermeister Hubert Erichlandwehr statt. Die Fertigstellung des Objektes ist für Frühjahr 2021 geplant. Die KHW investiert für dieses Vorhaben insgesamt 5,350 Mio. €, davon 1,423 Mio. € aus Wohnungsbaumitteln.



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
Stammkapital insgesamt	2.182.710,00	100,00

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

Aufsichtsräte

Sven-Georg Adenauer *
Landrat des Kreises Gütersloh Vorsitzender

Bernd Klöpper *
LEG Management GmbH, Münster
stellvertretender Vorsitzender

Susanne Mittag *
Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Marco Diethelm
Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr
Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Michael Esken
Bürgermeister der Stadt Verl

Andreas Göke
Beigeordneter der Stadt Rietberg

Nina Herrling
Stadtbaurätin der Stadt Gütersloh

Stephan Johannes Pfeffer
Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

* zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses

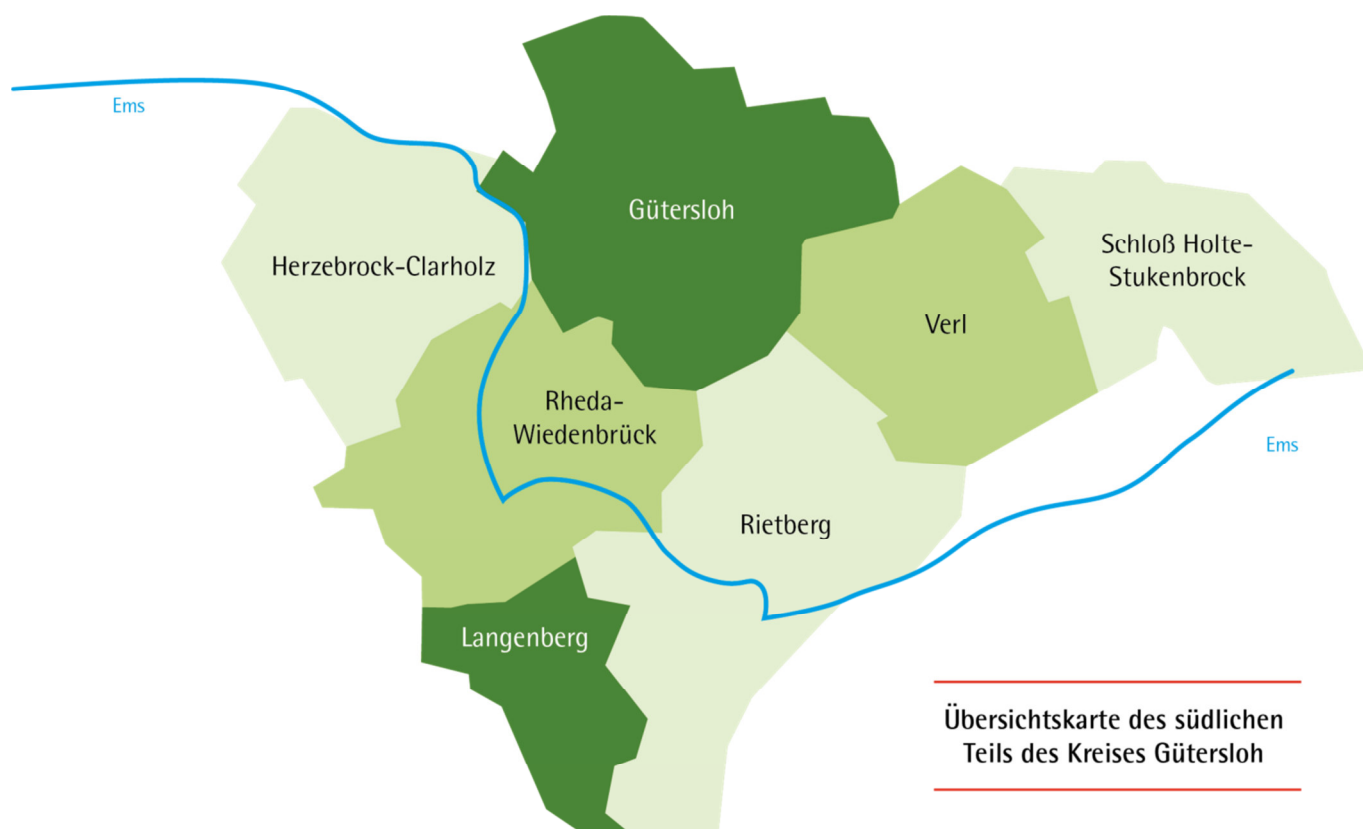
Geschäftsführer

Lars Lippelt MRICS
(ab 01.10.2019)

Tobias Schirmer
(bis 30.06.2019)

Sitz der Gesellschaft:	Am Neuen Werk 4 33378 Rheda-Wiedenbrück
Gründung der Gesellschaft:	10. April 1953
Eintragung im Handelsregister:	Amtsgericht Gütersloh unter HRB 5560
Bestellter Abschlussprüfer:	Concunia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mitgliedschaften:	GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Bundesarbeitsgemeinschaft Kommunalen Wohnungsunternehmen Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe
Beteiligungen:	Volksbank Gütersloh eG Rietberger Bürger-Solarstrom eG

Unser Tätigkeitsgebiet:



Bestand	2017	2018	2019
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.121	1.125	1.125
davon für fremde Rechnung	0	0	0
öffentlich geförderte Wohnungen	687	691	691
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	435	434	434
Garagen und Tiefgaragenstellplätze	207	199	199
davon für fremde Rechnung	0	0	0
Wohnungen im Bau	4	0	68
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m ²	74.511	74.971	74.971
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²	66,47	66,64	66,64

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes	Anzahl WE	%-Anteil
Wohnungen aus den Baujahren		
1953 - 1959	165	15
1960 - 1969	399	36
1970 - 1979	364	33
1980 - 1989	71	6
1990 - 1999	85	8
ab 2000	41	3
Insgesamt	1.125	100

Verteilung des eigenen Wohnungsbestandes	Anzahl WE	im Bau
Gütersloh	187	0
Herzebrock-Clarholz	45	0
Langenberg	42	0
Rheda- Wiedenbrück	496	0
Rietberg	122	12
Schloß Holte-Stukenbrock	146	56
Verl	87	0
Insgesamt	1.125	68

1. Lagebericht 2019 gem. § 289 HGB

1.1 Grundlagen der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

1.1.1 Geschäftsmodell

Unternehmenszweck und -gegenstand sind im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens in der Fassung vom 24.08.2012 festgelegt.

1.1.2 Ziele und Strategien

Die Gesellschaft bezweckt vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung, vor allem einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte. Weiter bekennt sie sich zu einer spezifisch gemeinnützigen Unternehmenskultur und sieht sich als kommunales Wohnungsunternehmen nachhaltig einem öffentlichen Auftrag verpflichtet. Sie steht für mehr am Gemeinwohl und weniger am Gewinn orientiertes Wirtschaften. Der Versorgungsauftrag und die Unterstützung der sozialpolitischen und städtebaulichen Ziele ihrer kommunalen Eigner stehen bei ihr im Vordergrund. Dennoch müssen grundsätzlich eine Kostendeckung, eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, die Bildung ausreichender Rücklagen sowie eine Gesamtrentabilität des Unternehmens erreicht werden.

Die Gesellschaft strebt neben einer wirtschaftlichen auch eine soziale und ökologische Nachhaltigkeit an. Sie investiert kontinuierlich in die Modernisierung ihrer Häuser und Wohnungen mit dem Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten.

Die Maßnahmen zur Zielerreichung in ihrem Bestand umfassen vor allem energetische Modernisierungen, barriere-reduzierende Umbauten, Wohnumfeldverbesserungen und das Quartiersmanagement. Weiter bekennt sie sich bei Wohnungsneubauten dazu die Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes des Landes NRW anzusprechen.

1.1.3 Forschung und Entwicklung ggf. Angaben zu Zweigniederlassungen

Für Wohnungsunternehmen besteht im Regelfall keine Berichterstattungspflicht für Forschung und Entwicklung. Weiter betreibt die Gesellschaft keine Zweigniederlassungen.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Schwächephase. Zwischenzeitlich hat die Abkühlung der Weltkonjunktur die deutsche Exportindustrie relativ stark belastet. So ging die Industrieproduktion, insbesondere bei den Automobilherstellern und Maschinenbauern, deutlich zurück. Im Jahr 2019 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0,0 % und setzt damit ihre expansive Geldpolitik der Niedrig- bzw. Negativzinsen fort. Im Zuge der weiteren konjunkturellen Abkühlung beschloss der Rat der EZB im September 2019 eine Reihe expansiver Maßnahmen. So wurde der Einlagesatz um 10 Basispunkte auf -0,5 % gesenkt; der Hauptrefinanzierungssatz sowie der Spitzenrefinanzierungssatz blieben unverändert bei 0,0 % bzw. 0,3 %. Alles in allem dürfte die Finanzpolitik im Euroraum im laufenden und im kommenden Jahr expansiv ausgerichtet sein.

Im Euroraum hat sich das Wirtschaftswachstum ebenfalls spürbar abgeschwächt. Die Folgen des Handelskonfliktes zwischen den USA und China und der Brexit wirken dämpfend auf die Konjunktur. Demgegenüber hat sich der private Konsum als positiver Faktor erwiesen. Allein in Deutschland führten die Beschäftigungszunahme als auch diverse Tarifanpassungen zu einer Erhöhung der verfügbaren Einkommen. Die Nominallohne lagen im Jahr 2019 um 2,6 % über dem Vorjahreswert, währenddessen sich die Verbraucherpreise um lediglich 1,4 % erhöhten. Die Winterprognose 2020 der EU-Kommission bestätigt einen gemäßigten Wachstumskurs. Das Wachstum sollte zunächst in den Jahren 2020 und 2021 stabil bei ca. 1,2 % bleiben. Jedoch im Zuge der „Coronavirus-Pandemie“ (COVID-19) kann diese Annahme nur als sehr unsicher angesehen werden. Der Sachverständigenrat rechnet bei unterschiedlichen Szenarien mit drastischen konjunkturellen Einbrüchen des Bruttoinlandsprodukts (BIP) zwischen - 2,8 % und - 5,4 %. Dass Deutschland auf eine Rezession zusteuert, sei demnach unausweichlich. Wie stark diese jedoch ausfällt, hängt davon ab, in welchen Zeitraum die Pandemie bewältigt wird und wie lange die geltenden Auflagen bestehen.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland entwickelte sich im Jahr 2019 sehr solide. Die Zahl der im Inland Erwerbstätigen hat nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes eine neue Höchstmarke von 45,3 Mio. erreicht. Nach Zahlen der Bundesagentur für Arbeit liegt die gesamtdeutsche Arbeitslosenquote im Dezember 2019 stabil bei 4,9 %. Der Ausblick unterliegt einer hohen Unsicherheit. Sollte die Pandemie zeitnahe eingedämmt werden, halten sich die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt in Grenzen, nichtdestotrotz dürfte der Abwärtstrend bei der Arbeitslosenquote zu einem Ende kommen.

Aktuelle Schätzungen des Statistischen Bundesamtes weisen zum Jahresende einen neuen Höchststand der Einwohnerzahl in Deutschland mit ca. 83,2 Mio. Menschen auf. Allerdings wuchs die Bevölkerung im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schwächer. Das Plus von 200.000 Menschen ist allein auf die Nettozuwanderung zurückzuführen, welche das Geburtendefizit überkompensiert. Der demographische Wandel ist weiterhin präsent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in Deutschland stieg 2019 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 0,5 %. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden €. Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen. Darüber hinaus wirken sich Impulse des Staates, wie etwa das Baukindergeld, auf den Wohnimmobilienmarkt aus. Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4 % gestiegen. Der Verbraucherpreisindex stieg im Zeitraum von Dezember 2018 bis Dezember 2019 um 1,5 %. Die Mietentwicklung bei den Bestandsmieten bewegt sich also mittlerweile im Gleichklang mit der Inflationsrate. Noch vor wenigen Jahren waren es insbesondere die Angebotsmieten, die neben den Energiekosten die größten Preistreiber im Warenkorb des Verbraucherpreisindex darstellten.

Neuvertragsmieten und Bestandsmieten verteuerten sich mit - 0,3 % bzw. + 1,4 % im Vergleich zu ihren Vorjahresquartalen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89,0 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um rund 26,0 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109,0 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32,0 %).

1.2.1 Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen im Kreis Gütersloh

Wohnen wird im südlichen Kreis Gütersloh, insbesondere in den wirtschaftsstarken Hochburgen, teurer. Obwohl an vielen Standorten ein reger Neubaubetrieb herrscht, haben die Mieten und auch Kaufpreise von Grundstücken, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern im südlichen Teil des Kreises Gütersloh spürbar angezogen. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere öffentlich geförderter Wohnungsbau bzw. „preisgedämpfter“ Wohnraum, wird weiterhin steigen.

Besonders boomt es in den größeren Städten wie Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück. Als Folge dieser Mietentwicklung erwägen die Menschen vermehrt einen Umzug in die nächstgrößeren Städte wie Verl, Schloß Holte-Stukenbrock oder Rietberg. Viele großflächige Projektentwicklungen, die als zentrales Thema „Wohnen“ haben, sind in den einzelnen Kommunen präsent. Unter anderem erwägt die Stadt Gütersloh die Konversion der ehemaligen „Mansergh-Barracks“ oder in Rheda-Wiedenbrück soll am Westring/ Ecke Hauptstraße eine größere Quartiersentwicklung realisiert werden.

Der Kreis Gütersloh wird im Jahr 2020 einen neuen Mietspiegel für die Kommunen herausgeben. Tendenziell ist davon auszugehen, dass sich die Mieten über alle Baualters- und Größenklassen verteuern werden. Die durchschnittliche Kaltmiete der KHW liegt bei 4,82 €/m². In allen Preissegmenten – gerade im Neubaubereich – liegt die KHW mit ihren Angebotsmieten auch in Zukunft deutlich unterhalb des Wettbewerbs und verfolgt hierdurch den sozialen Gedanken. Insgesamt bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnraumnachfrage im Kreis Gütersloh und damit für das Geschäftsmodell der KHW förderlich.

1.3 Geschäftsverlauf

1.3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr kann als sehr zufriedenstellend bezeichnet werden. Der eigene Wohnungsbestand des Unternehmens betrug im Rechnungsjahr 1.125 Wohnungen. Die Wohnnutzfläche betrug 74.971,03 m².

Zusätzlich wurden 182 eigene Garagen, 21 Carport-Stellplätze und 8 kostenlos zur Verfügung gestellte Bikeports verwaltet. Die Umsatzerlöse verringerten sich aufgrund leicht erhöhter Erlösschmälerungen und geringerer Erlöse aus der Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Vorjahr um 1,23 %. Der Jahresüberschuss stieg indes um 7,83 % auf 0,60 Mio. €.

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Hauptkennzahlen des Unternehmens dargestellt.

	Plan 2019 T €	Ist 2019 T €	Ist 2018 T €
Umsatz aus Mieterlösen	4.349	4.336	4.304
Instandhaltungsaufwendungen	1.120	1.280	1.118
Zinsaufwendungen	386	329	361
Jahresüberschuss	527	604	561

Die Summe der Nettokaltmiete war im Berichtsjahr geringfügig höher als im Vorjahr. Die durchschnittliche Nettomiete pro m² Wohnfläche stieg von 4,70 € monatlich auf 4,82 €. Die tatsächlichen durchschnittlichen Gesamtwohnkosten sind um 2,36 % auf 6,93 €/m² gestiegen. Hauptauslöser für diese Steigerungen waren die gestiegenen Nettomieten. Durch ein aktives Nebenkostenmanagement konnte die KHW im abgelaufenen Geschäftsjahr diese Kosten auf einem konstanten Niveau halten.

Die beim Unternehmen traditionell vergleichsweise geringen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen, Mietminderungen und Mietnachlässen stiegen von 13.616,69 € auf 22.872,46 €. Die Gründe für den Anstieg liegen zum einen in den während der Modernisierung nicht vermieteten Wohnungen am Höppeweg in Rietberg und an der Bonhoefferstraße in Rheda-Wiedenbrück. Zum anderen kam es zu Mietminderungen wegen Bauschäden am Neubau Lise-Meitner-Weg in Langenberg. Der aktuell vorherrschende Handwerkermangel machte eine sofortige Anschlussvermietung bei Mieterwechseln ebenfalls sehr schwierig, dies führte in Einzelfällen zu kurzfristigen Leerständen.

In ihrem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft war die Gesellschaft erneut sehr erfolgreich. Die Leerstandsquote betrug in ihrem Wohnungsbestand am Jahresende erfreuliche 0,44 % (Vorjahr 0,00 %). Über das Geschäftsjahr gesehen, hatte die KHW eine Leerstandsquote, die als Erlösschmälerung im Verhältnis zum Nettomietsoll definiert ist, von 0,39 % (Vorjahr 0,32 %). Die Fluktuationsquote verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 7,11 % auf 6,93 %.

Die Gesellschaft registrierte auch im Berichtsjahr eine unverändert lebhaft Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

1.3.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1.3.2.1 Vermögenslage

Durch Umschuldung von drei Darlehen der LBBW nach Zinsfestschreibung in Höhe von 0,18 Mio. € konnte die Zinsbelastung weiter reduziert werden.

Das Anlagevermögen stieg durch Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen von 44,32 Mio. € auf 47,49 Mio. €. Die liquiden Mittel betrugen am Jahresende 2,06 Mio. € (Vorjahr 1,24 Mio. €).

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

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	7	1
Sachanlagen	47.462	44.297	3.165
Finanzanlagen	18	18	0
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
kurzfristig	3.990	3.091	899
Gesamtvermögen	51.478	47.413	4.065

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 44,12 Mio. € und Anlagen im Bau mit 3,30 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt 92,11 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt mit 3,97 Mio. € (Vorjahr 3,07 Mio. €) 7,71 % der Bilanzsumme.

1.3.2.2 Finanzlage

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Eigenkapital	22.002	21.441	561
Rückstellungen			
langfristig	845	907	-62
kurzfristig	71	127	-56
	916	1.034	-118
Verbindlichkeiten			
mittel- und langfristig	20.682	20.703	-21
kurzfristig	7.696	4.047	3.649
	28.378	24.750	3.628
Gesamtkapital	51.296	47.225	4.071

Das Eigenkapital von 22,00 Mio. € (Vorjahr 21,44 Mio. €) finanziert 42,74 % der Bilanzsumme (Vorjahr 45,22 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern stiegen um 3,52 Mio. € auf 25,52 Mio. €, was 49,58 % der Bilanzsumme gegenüber 46,40% im Vorjahr entspricht.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 3,77 Mio. € (Vorjahr 3,78 Mio. €) und damit 7,32 % der Bilanzsumme (Vorjahr 7,98 %).

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 musste die Gesellschaft aufgrund der angewendeten Anlagestrategie nur geringe Verwahrensentgelte an Kreditinstitute für Guthaben zahlen.

1.3.2.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil gehalten. Ungeachtet der weiterhin hohen Investitionen in den Bestand konnten eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 2,75 % (Vorjahr 2,61 %) und ein Jahresüberschuss von 0,60 Mio. € (Vorjahr 0,56 Mio. €) erwirtschaftet werden.

Die Umsätze aus Nettomietelerlösen sind um 0,03 Mio. € auf 4,34 Mio. € gestiegen.

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

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind wie bereits erwähnt im Berichtsjahr bewusst um 0,16 Mio. € gestiegen.

1.3.3 Finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2017	2018	2019
Eigenkapitalquote	44,31 %	45,22 %	42,74 %
Eigenkapitalrentabilität	2,68 %	2,61 %	2,75 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,15 %	1,82 %	1,70 %
durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit	207,34 €	172,34 €	197,59 €
durchschnittliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m ² Wohnfläche	16,37 €	21,94 €	33,11 €
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,00 %	0,00 %	0,44 %
Leerstandsquote (Erlösschmälerungen im Verhältnis zum Mietensoll)	0,27 %	0,32 %	0,39 %

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

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

Der Handwerkerpool des Unternehmens wird ständig erweitert, um den Wettbewerb zu wahren. Gleichzeitig kann die Gesellschaft auf viele langjährige Partner zurückgreifen und vertrauen. Dabei setzt sie vermehrt auf digitale Technik und hat das Handwerkerportal Mareon zur Beauftragung implementiert.

2. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.1 Risiken der künftigen Entwicklung

2.1.1 Risikomanagement und Compliance

Das bei der KHW eingerichtete Risikomanagement zielt darauf ab, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Ebenso wird der Kapitalmarkt regelmäßig beobachtet, um Zinsänderungsrisiken frühestmöglich zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen einzuleiten.

Zum internen Kontrollsystem der Gesellschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Managementsystems, welches regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

2.1.2 Risikoanalyse

Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestanden im Geschäftsjahr 2019 keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Nichtsdestotrotz hat sich die Geschäftsführung im Berichtszeitraum intensiv mit den möglichen geschäftlichen Risiken beschäftigt. Im Wesentlichen wurden folgende Risikoindikatoren festgelegt:

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

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

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

Der Schock durch die Corona-Pandemie führt Deutschland höchstwahrscheinlich in eine Rezession. Es wird zu einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung kommen, welche ebenfalls die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe berührt. Das von der Bundesregierung groß angelegte Maßnahmenpaket zur Unterstützung von Beschäftigten und Unternehmen wurde zur richtigen Zeit verabschiedet. Die KHW wird die zukünftigen Entwicklungen genauestens beobachten, um frühzeitig notwendige Maßnahmen zu antizipieren.

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

Die starke Neubautätigkeit der Gesellschaft, die teils über Fremdkapital finanziert wird erhöht die Zinsbelastung und verringert so auch die Rendite. Auch veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und dem Mieterschutz können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben.

Nach wie vor gehört es zur Unternehmensphilosophie der KHW, einen Großteil der erwirtschafteten Erträge in das Wohnungsportfolio zu reinvestieren. Mit einem reinen Instandhaltungskostensatz von 17,07 €/m² Wohnfläche ist die KHW im Vergleich sehr gut aufgestellt. 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, was sich letztendlich auch im Vermietungserfolg zeigt.

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

Die niedrige Zinssituation am Kapitalmarkt wird von der Gesellschaft weiterhin positiv genutzt. Durch Umschuldungen und vorzeitige Ablösungen von Verbindlichkeiten werden weitere Zinszahlungen eingespart. Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aktuell werden aufgrund der günstigen Zinssituation auch langfristige Laufzeiten und Volltilgungsdarlehen abgeschlossen. Die Zinsänderungsrisiken halten sich im Rahmen; allerdings geht die Gesellschaft davon aus, dass die Zinsen für Fremdkapital in den kommenden Jahren wieder steigen werden.

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

Die „Coronavirus-Pandemie“ führt in Deutschland höchstwahrscheinlich in eine Rezession. Es wird zu einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung kommen, welche ebenfalls die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe berührt. Das von der Bundesregierung groß angelegte Maßnahmenpaket zur Unterstützung von Beschäftigten und Unternehmen könnte die Auswirkungen mildern. Risiken bestehen für die KHW insbesondere darin, dass sich die Forderungen aus Vermietung im laufenden Geschäftsjahr erhöhen oder ausfallen. Die KHW zeigt Solidarität mit ihren Mietern, indem mit den betroffenen Mietern individuelle Lösungen erarbeitet werden sollen, um den Forderungsausfall so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus soll kein Mieter durch die Auswirkungen der Pandemie seine Wohnung verlieren. Ein weiterer negativer Effekt könnte durch Baustoppverfügungen infolge der „Coronavirus-Pandemie“ eintreten, da somit Bauverzögerungen eintreten könnten und geplante Erträge nicht wirksam werden. Die KHW wird die zukünftigen Entwicklungen genaustens beobachten, um frühzeitig notwendige Maßnahmen zu antizipieren.

2.2 Chancen der künftigen Entwicklung

2.2.1 Marktlage

Die KHW ist nach wie vor das einzige mehrheitlich in öffentlicher Hand befindliche Wohnungsbauunternehmen im Kreis Gütersloh. Der Mietwohnungsmarkt an diesem Standort ist geprägt durch größtenteils private Vermieter. Die KHW als Wohnungsunternehmen, welches sich zu einer gemeinnützigen Unternehmenskultur bekennt, ist im Kreis Gütersloh mit insgesamt 364.083 Einwohnern unterrepräsentiert. In den Beständen der KHW leben ca. 2.654 Menschen. Gerade dies ist aber auch eine Chance durch eine weitere Expansion des Wohnungsbestandes, Bürgern des Kreises Gütersloh diese gemeinwohlorientierte Wohnform anbieten zu können. Im Geschäftsjahr 2019 konnte die KHW dafür wichtige Weichen stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren ausgerichtete Neubaustrategie, unter Beibehaltung der konservativen Kapitalstruktur, weiteres Wertsteigerungspotential für die Zukunft.

Im Rahmen der Vision 2025 ist das nachhaltig wertorientierte Geschäftsmodell darauf ausgerichtet, dass die KHW weiterhin wächst und sich die Kundenorientierung durch den verstärkten Einsatz von digitalen Medien verbessert. Der regionale Schwerpunkt ist der Süden des Kreises Gütersloh. Durch den weiteren Neubau an den einzelnen Standorten können Synergieeffekte und Bewirtschaftungseffizienzen realisiert werden.

Die Gesellschaft nutzt die niedrige Zinsphase in mehrfacher Weise. Darlehen werden als Volltilger mit fester Zinsbindung abgeschlossen. So wird das Zinssteigerungsrisiko ausgeschlossen. Insgesamt finanziert und legt die Gesellschaft Gelder weiterhin konservativ an. Allerdings sind kurzfristig auch weiterhin durch unattraktive Anlageangebote keine hohen Zinserträge zu erwarten. Darlehen werden in der Regel auf den Investitionsobjekten mit Grundschulden besichert. Es werden keine variablen Zinsvereinbarungen getroffen.

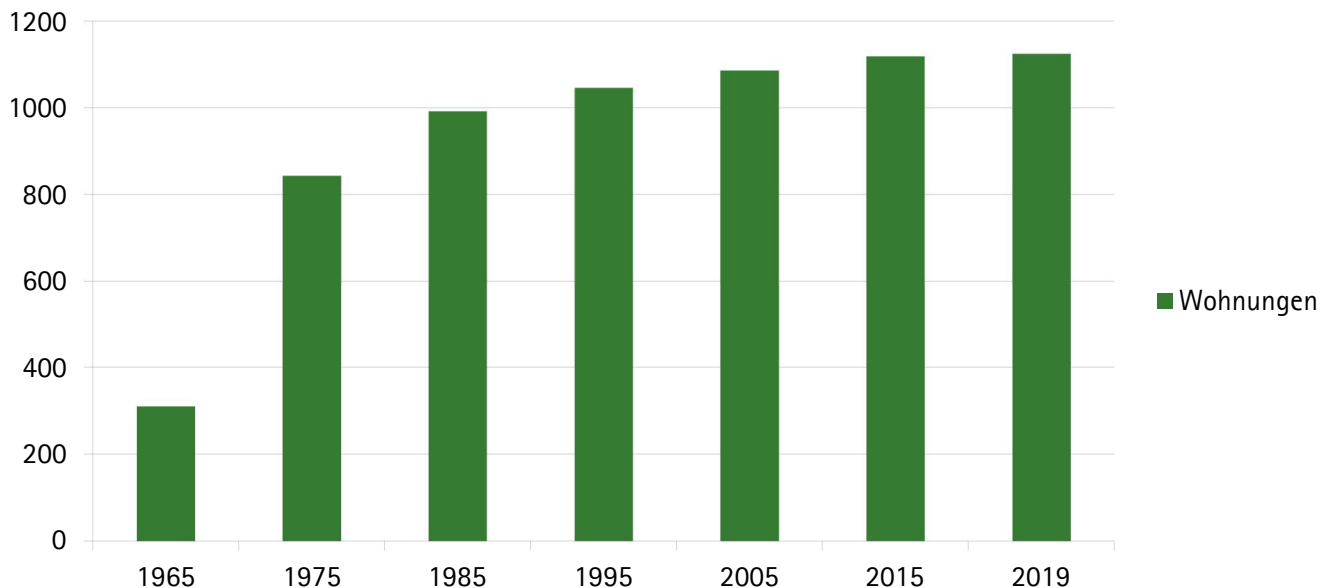
Im preisgebundenen Bestand werden in regelmäßigen Abständen Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt, zuletzt zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres. Im freifinanzierten Wohnungsbau sind Anpassungen an die Marktmiete durch Neuvermietung und wertsteigernde Investitionen wesentliche Treiber.

2.2.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit

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

Wie anhand der Abbildung zu erkennen ist, ist zwischen 1995 und 2019 der Bestand nur marginal um 78 Wohneinheiten gestiegen. Durch die forcierte Neubautätigkeit wird die Gesellschaft in naher Zukunft über 1.200 WE bewirtschaften.

Abbildung: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Im Berichtsjahr wurde jedoch kein Neubauprojekt fertiggestellt, aber die KHW hatte gleich mehrere Baustellen, sodass im Jahr 2020 voraussichtlich mehrere Projekte abgeschlossen werden. Im Neubaubereich stellen wir uns technisch innovative Lösungen im Bereich der Beheizung, der Smart-Home-Technologie und Minimierung des CO₂-Ausstoßes und sonstiger Emissionen vor.

2.2.3 Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Fokus stehen weiterhin diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere die energetische Verbesserung, die Wohnumfeldverbesserungen sowie der Umbau zu barrierearmen Wohnraum. Ziel ist es ebenfalls, den Gebäudebestand der 50er und 60er Jahre an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen und diesen in den kommenden Jahren möglichst emissionsärmer zu bewirtschaften. Aufgrund unserer Strategie und Ziele bleiben wir von langfristigen Leerständen verschont.

Die vom Aufsichtsrat beschlossenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden planmäßig durchgeführt. Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 2.718 Aufträgen deutlich höher als im Vorjahr (2.368 Aufträge). Mit 1,28 Mio. € lagen die Instandhaltungsaufwendungen ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau von 1,12 Mio. €. Der reine Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche fiel demzufolge mit 17,07 € entsprechend höher aus als im Vorjahr (14,91 €). Die KHW ist bei der Vergabe der Aufträge bestrebt, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus dem Kreis Gütersloh und der Region einzusetzen.

2.2.4 Unbebaute Grundstücke

Das mit Kaufvertrag vom 12.09.2018 erworbene Grundstück in Verl-Kaunitz hat eine Gesamtgröße von 3.552 m² und soll im Frühjahr 2020 mit insgesamt 32 barrierefreien Wohnungen bebaut werden. Die öffentlichen Mittel von insgesamt 4,34 Mio. € wurden im Dezember 2019 bewilligt. Die Baumaßnahme wird in einem Bauabschnitt realisiert und soll im Winter 2021/2022 fertiggestellt werden.

Darüber hinaus beschäftigt sich die KHW mit einer Nahverdichtung am Standort Rheda-Wiedenbrück. In unserem größten zusammenhängenden Quartier „Fröbel-, Mergelstraße und Pestalozziweg“ erwägen wir die Verdichtung mit einem Achtparteienmehrfamilienhaus. Im Berichtsjahr wurden ein entsprechendes Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben und die Bauleitplanung mit dem Bauordnungsamt vorangetrieben. Wir gehen von einer Bebauung im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2020 aus.

2.3 Prognosebericht

Das Wohnungsportfolio der KHW ist sehr ausgewogen. Neben dem kleinen Appartement als Einsteigerwohnung oder dem Reihenhaushaus mit kleinem Garten hat die KHW die verschiedensten Wohnformen im Angebot. Dieser breit diversifizierte Wohnungsmix wird in den kommenden Neubauvorhaben ebenfalls berücksichtigt.

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

Die Neubauaktivitäten der Gesellschaft befinden sich weiterhin auf einem seit Jahrzehnten historischen Höchststand. Somit verstärkt die KHW ihre Position im Wettbewerb, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Unabhängig davon muss die langfristige Vermiet- und Vermarktbarkeit berücksichtigt werden. Die Geschäftsführung prüft regelmäßig neue Opportunitäten für den Erwerb weiterer Grundstücke. Am weitesten sind die Verhandlungen für einen Neubau in der Innenstadt von Verl. Bei diesem Projekt will die KHW neben öffentlich geförderten Wohnungen ebenfalls eine stationäre Pflegeeinrichtung für den Wertkreis Gütersloh gGmbH schaffen. Es ist zu erwarten, dass der Grundstückserwerb in 2020 für den Bau von über 30 Wohneinheiten erfolgreich abgeschlossen werden kann. Ferner überlegt die KHW, an einzelnen Standorten alte Häuser aus den Gründungsjahren der Gesellschaft leerzuziehen und bestandserneuernden Wohnungsbau, unter Ausnutzung der vollständigen Grundstücksfläche, zu betreiben. Dieses ist ein mittelfristiger Prozess, welcher sozialverträglich mit unseren dort wohnenden Mietern abgestimmt wird.

Neben Neubauvorhaben achtet die Gesellschaft auf die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie auf die Quartiersentwicklung, um die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen dauerhaft zu sichern und die Kundenzufriedenheit und -bindung zu stärken. Insgesamt wird auch in 2020 die technische Ausstattung der Gebäude verbessert. Der barrierearme Umbau soll weiter vorangetrieben werden. Darüber hinaus wird sich die Geschäftsführung mit dem Thema Smart Home und Elektromobilität im Neubau auseinandersetzen. Ebenso soll im Jahr 2020 die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – durchleuchtet werden. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen.

Als größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Jahr 2020, neben den bereits erwähnten Maßnahmen, die Kanaldichtheitsprüfungen, Elektrounterverteilungen in den Treppenhäusern, Anschluss der Objekte an das Glasfasernetz und neben den bereits erwähnten Maßnahmen die Modernisierung des Objektes Kleeweg 38 und 40 in Gütersloh-Spexard geplant.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft dürfte auch im laufenden Geschäftsjahr gefestigt bleiben und keinen Anlass zur Besorgnis geben. So wird für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von 0,43 Mio. € erwartet. Vor den Auswirkungen der „Coronavirus-Pandemie“ sieht sich die KHW gut gerüstet. Die Prognose für die kontinuierliche gute wirtschaftliche Entwicklung der KHW ist gegeben. Die prioritärste Aufgabe der Geschäftsführung ist eine weitere sichere und sozialverantwortbare Wohnraumversorgung für die Haushalte im südlichen Kreis Gütersloh, denn die KHW ist „Kommunal. Heimatlich. Westfälisch.“! Die Rahmenbedingungen sind erfolgversprechend.

Rheda-Wiedenbrück, 17.04.2020

gez. Lars Lippelt MRICS
-Geschäftsführer-



Höppeweg 1A, 33397 Rietberg

Bericht des Aufsichtsrates

Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2019 gehörten dem Aufsichtsrat, die im Anhang zum Jahresabschluss namentlich genannten Personen an.

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

Er hat sich durch regelmäßige schriftliche Vierteljahresberichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Gesellschaft informiert und sich in drei Sitzungen am 10. 01., 11. 04. und 04. 07. 2019 mit der Lage der Gesellschaft und allen wesentlichen Geschäftsvorfällen befasst und die erforderlichen Entscheidungen getroffen. In diesen Sitzungen hat der Aufsichtsrat einstimmig insbesondere

- den Bericht des Prüfungsausschusses über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2018 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2018 einschließlich Lagebericht festzustellen,
- der mittelfristigen Ergebnisplanung zugestimmt,
- das Maßnahmen- und Finanzierungsprogramm genehmigt,
- der Stellenplanung zugestimmt.

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

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 13. 06. 2019 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2018, dem Gewinnverwendungsbeschluss, der Vorlage des Geschäftsberichtes und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Am 30.06.2019 hat Herr Tobias Schirmer das Unternehmen nach 5 Jahren Tätigkeit als Geschäftsführer verlassen. Am 16. 07. 2019 gab es eine Sondersitzung des Aufsichtsrates, in der Herr Lars Lippelt MRICS zum neuen Geschäftsführer bestellt wurde.

Die gesetzliche Prüfung der Gesellschaft erfolgte durch die Concunia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Prüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss 2019 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung ist auch nach Maßgabe des § 53 Abs. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) und der hierzu vom Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlichten Grundsätze über die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG durchgeführt worden.

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

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den Jahresabschluss 2019 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. 12. 2019 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2019 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, 19.08.2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Sven-Georg Adenauer



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2019

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		7.925,00	7.007,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.116.272,00		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	36.706,57		
3. Anlagen im Bau	3.301.238,41		
4. Bauvorbereitungskosten	7.453,69	47.461.670,67	44.297.358,15
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	17.875,00		
2. Andere Finanzanlagen	0,00	17.875,00	17.875,00
Anlagevermögen insgesamt		47.487.470,67	44.322.240,15
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.782.986,00		
2. Andere Vorräte	26.575,72	1.809.561,72	1.787.278,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.151,47		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	79.233,47	97.384,94	50.729,06
III. Flüssige Mittel			
Schecks, Kassenbestand, Postgiro- und Bankguthaben		2.061.540,08	1.236.764,26
Umlaufvermögen insgesamt		3.968.486,74	3.074.771,35
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.934,97	21.934,97	15.974,38
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		21.934,97	15.974,38
BILANZSUMME		51.477.892,38	47.412.985,88

PASSIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		2.182.710,00	2.182.710,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.091.355,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	7.844.783,83		
3. Andere Gewinnrücklagen	10.035.000,00	18.971.138,83	18.619.530,87
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	15.021,79		
2. Jahresüberschuss	604.445,61		
3. Zuführungen (-)/ Entnahme Gewinnrücklagen	228.392,04	847.859,44	638.675,99
Eigenkapital insgesamt		22.001.708,27	21.440.916,86
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	844.978,00		
2. Steuerrückstellungen	0,00		
3. Sonstige Rückstellungen	71.115,16		
Rückstellungen insgesamt		916.093,16	1.033.073,98
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.145.999,20		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	145.204,20		
3. Erhaltene Anzahlungen	2.373.097,21		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.439,87		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.981,91		
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	233.132,99		
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 10.203,44 € (Vorjahr 11.899,81 €)	12.455,80		
Verbindlichkeiten insgesamt		28.378.311,18	24.749.543,43
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. im Voraus erhaltene Nutzungsentschädigungen		181.779,77	189.451,61
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		181.779,77	189.451,61
BILANZSUMME		51.477.892,38	47.412.985,88

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.186.195,12		
b) aus der Betreuungstätigkeit	0,00		
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	6.186.195,12	6.263.273,67
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		17.788,13	-57.342,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			
a) aus der Neubautätigkeit	15.626,00		
b) aus der Modernisierungstätigkeit	19.376,00	35.002,00	33.352,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		167.215,21	121.752,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.082.544,98	-2.969.647,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-635.535,92		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung 22.475,81 € (Vorjahr 75.519,76 €)	-155.702,71	-791.238,63	-990.083,18
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.186.691,30	-1.142.329,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-414.804,98	-331.054,62
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		859,00	726,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,02	112,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 57.719,00 € (Vorjahr 55.655,00 €)		-328.650,32	-360.843,23
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.912,25	-5.374,41
13. Ergebnis nach Steuern		607.041,52	562.541,58
14. Sonstige Steuern		-2.595,91	-1.957,02
15. Jahresüberschuss		604.445,61	560.584,56
16. Gewinnvortrag		15.021,79	19.398,21
17. Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage		228.392,04	58.693,22
BILANZGEWINN		847.859,44	638.675,99



Pestalozzistraße 2, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Anhang
der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH
Rheda-Wiedenbrück
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

A. Allgemeine Angaben

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff HGB) sowie des GmbHG aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 17.07.2015 gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß den BilRUG-Vorschriften.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Eigentums mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von bis zu vier Jahren abgeschrieben.

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

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear über eine Nutzungsdauer zwischen 4 und 10 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden analog § 6 (2a) EstG in einem jahresbezogenen Pool zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Posten des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages zu Anschaffungskosten bewertet. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert.

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

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

Im Berichtsjahr waren wie im Vorjahr die Ausgaben für Instandhaltung höher als die mit der Miete vereinnahmten Instandhaltungskostenpauschalen, so dass eine Entnahme in Höhe von 228.392,04 € zur Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Zum 31.12.2019 beträgt diese nun 7.844.783,83 €.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem HGB Anwartschaftsbarwertverfahren PUC unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,29 % (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,79 % (Stichtag Dezember 2019 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,02 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,79 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 49.852 €.

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

Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2019 die verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag und abzgl. eines Verlustvortrags höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre, besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

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

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen.

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

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

I. Bilanz

Anlagevermögen

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

Mit den Neubauprojekten Haselhorststraße in Rietberg-Mastholte, Gerkens Hof 1-5, Fallerslebenstraße 8 und Freiligrathstraße 10 in Schloß Holte-Stukenbrock wurde in 2019 begonnen. Daher wurden „Bauvorbereitungskosten“ in Höhe von 245.174,01 € umgebucht in „Anlagen im Bau“.

Die unter Bauvorbereitung verbleibenden Kosten betreffen die Projekte Neubau Mergelstraße in Rheda-Wiedenbrück und Nachverdichtung Leipziger Straße 6-8 u.a. in Herzebrock.

Umlaufvermögen

Die Forderungen setzen sich hinsichtlich der Restlaufzeit wie folgt zusammen:

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	21.497,31 (24.689,20)	0,00 (0,00)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	75.887,63 (26.039,86)	0,00 (0,00)
	97.384,94 (50.729,06)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2019 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Einstellung im Geschäftsjahr €	Stand am 31.12.2019 €
1. gesellschafts- vertragliche Rücklage	1.091.355,00 (1.091.355,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.091.355,00 (1.091.355,00)
2. Bauerneuerungs- rücklage	8.073.175,87 (8.131.869,09)	0,00 (0,00)	228.392,04 (58.693,22)	0,00 (0,00)	7.844.783,83 (8.073.175,87)
3. andere Gewinn- rücklagen	9.455.000,00 (8.945.000,00)	580.000,00 (510.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.035.000,00 (9.455.000,00)

Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand am 01.01.2019 €	Auflösung/ Verbrauch €	Zuführung €	Stand am 31.12.2019 €
Jahresabschlussprüfung	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00
Urlaubsansprüche	11.551,98	11.551,98	10.666,16	10.666,16
Personalaufw. Jahresabschluss + Beko	19.380,00	19.380,00	18.449,00	18.449,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
Kosten der Veröffentlichung	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Kosten der steuerlichen Beratung	4.000,00	4.000,00	4.400,00	4.400,00
unterlassene Instandhaltung	36.000,00	36.000,00	0,00	0,00
Sonstige	35.200,00	18.000,00	0,00	17.200,00
Insgesamt	126.531,98	106.331,98	50.915,98	71.115,16

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

Die Position „Sonstige“ beinhaltet die Rückstellung von 17.200,00 € für Straßenausbaubeiträge beim Objekt Bismarckstraße 59, 61 in Rheda-Wiedenbrück.

Verbindlichkeiten

Laufzeit und Sicherung der Verbindlichkeiten (Alle Angaben in €)

	insgesamt €	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert durch Grundpfandrechte €	Art, Form, Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.145.999,20 (21.587.270,97)	4.826.245,59 (1.278.241,38)	5.221.083,05 (4.810.416,54)	15.098.670,56 (15.498.613,05)	25.145.999,20 (21.587.212,51)	Hypothek, Buchgrundschuld
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	145.204,20 (147.537,28)	2.344,65 (2.332,95)	9.496,47 (9.449,15)	133.363,08 (135.755,18)	145.204,20 (147.537,28)	Hypothek, Buchgrundschuld
3. erhaltene Anzahlungen	2.373.097,21 (2.365.817,99)	2.373.097,21 (2.365.817,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.439,87 (108.493,07)	105.439,87 (108.493,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	362.981,91 (260.983,70)	362.981,91 (260.983,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	233.132,99 (266.402,32)	13.596,57 (17.775,08)	30.575,16 (55.224,75)	188.961,26 (193.402,49)	232.064,50 (246.056,37)	Hypothek, Buchgrundschuld
7. Sonstige Verbindlichkeiten	12.455,80 (13.038,10)	12.455,80 (13.038,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	28.378.311,18 (24.749.543,43)	7.696.161,60 (4.046.682,27)	5.261.154,68 (4.875.090,44)	15.420.994,90 (15.827.770,72)	25.523.267,90 (21.980.806,16)	

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten Mietvorauszahlungen für Januar 2020 in Höhe von 75.612,79 € (Vorjahr 77.524,85 €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind im Wesentlichen langfristig gewährte Annuitätendarlehen (232.064,50 €, Vorjahr 246.056,37 €).

Entwicklung des Anlagevermögens (Alle Angaben in €):

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					Entwicklung der Abschreibungen					Restbuchwerte	Restbuchwerte
	Anfangsbestand 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjah- res	Abgänge	Um- Buchungen	Endbestand 31.12.2019	Anfangsbestand der kumm. Afa 01.01.2019	Abschreib- ungen des Geschäftsjahres	Entnah- me für Ab- gänge	Um- Buchun- gen	Endbestand 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.235,81	4.964,74	0,00	0,00	48.200,55	36.228,81	4.064,74	0,00	0,00	40.275,55	7.925,00	7.007,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.977.136,29	1.275.207,75	0,00	0,00	73.252.344,04	27.966.319,22	1.169.752,82	0,00	0,00	29.136.072,04	44.116.272,00	44.010.817,07
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	200.486,87	14.245,74	2.785,40	0,00	211.947,21	165.131,30	12.891,74	2.782,40	0,00	175.240,64	36.706,57	35.355,57
3. Anlagen im Bau	0,00	3.056.064,40	0,00	245.174,01	3.301.238,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.301.238,41	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	251.185,51	1.442,19	0,00	-245.174,01	7.453,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.453,69	251.185,51
	72.428.808,67	4.346.960,08	2.785,40	0,00	76.772.983,35	28.131.450,52	1.182.644,56	2.782,40	0,00	29.311.312,68	47.461.670,67	44.297.358,15
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	17.875,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	17.875,00
2. andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.875,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	17.875,00
Anlagevermögen insgesamt	72.489.919,48	4.351.924,82	2.785,40	0,00	76.839.058,90	28.167.679,33	1.186.691,30	2.782,40	0,00	29.351.588,23	47.487.470,67	44.322.240,15

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

In der Position Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für die Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 77.395,24 € (Vorjahr: 95.099,09 €) enthalten.

In der Position der Umsatzerlöse sind periodenfremde Erträge aus Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 1.827.313,52 € (Vorjahr: 1.936.296,62 €) enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte €
kaufmännische Mitarbeiter	4	2
technische Mitarbeiter	5	1
Auszubildende/r	1	0
	10	3

Des Weiteren waren 6 Hauswarte, Aushilfen und Reinigungskräfte stundenweise für die Gesellschaft tätig.

Gesamtbezüge

Für ihre Teilnahme an Organsitzungen der KHW erhielten in 2019 die Aufsichtsratsmitglieder Herrling 80,00 €, Diethelm 160,00 €, Erichlandwehr, Göke, Mittag, Pfeffer und Esken jeweils 240,00 €, Klöpper und Adenauer jeweils 320,00 €.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich auf 105.825,76 €. Davon entfielen auf Herrn Schirmer 65.708,00 € einschließlich 2.388,00 € geldwerter Vorteil für die private Nutzung des Dienstwagens und eine Tantieme von 14.000,00 €. Auf Herrn Lippelt entfielen 26.117,76 € einschließlich 3.622,14 € geldwerter Vorteil für die private Nutzung des Dienstwagens.

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen haben in 2019 insgesamt 68.635,56 € erhalten.

Für Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 435.972,00 € gebildet.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr zurückgestellte Honorar für die Abschlussprüfung beträgt 14.400,00 €.

Für die Abschlussprüfung des Vorjahres fielen 15.724,36 € an Prüfungsleistungen sowie 309,88 € für sonstige Leistungen an. Die im Vorjahr gebildete Rückstellung in Höhe von 14.400,00 € wurde somit um 1.634,00 € überschritten.

Sonstige Verpflichtungen

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

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

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Organe

Geschäftsführer: Tobias Schirmer bis 30.06.2019
Lars Lippelt ab 01.10.2019

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sven-Georg Adenauer, Landrat des Kreises Gütersloh
Vorsitzender

Bernd Klöpper, LEG Management GmbH, Münster
stellvertretender Vorsitzender

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

Marco Diethelm, Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Susanne Mittag, Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Stephan Johannes Pfeffer, Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Um liquide Mittel für die geplanten Neubauinvestitionen zu sichern, schlägt die Geschäftsführung vor, eine Dividende von 2 % des Stammkapitals auszuschütten und den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 604.445,61 € wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende (2 %)	43.654,20
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	550.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	10.791,41
	604.445,61

Rheda-Wiedenbrück, 17.04.2020

gez. Lars Lippelt MRICS
-Geschäftsführer-

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

WE = Wohnungseinheiten

JÜ = Jahresüberschuss

Impressum

Herausgeber



KHW

Gut und sicher wohnen im Kreis Gütersloh

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

Telefon	05242 9259-0
Telefax	05242 9259-25
Internet	www.khw-rwd.de

Text & Konzept

Lars Lippelt MRICS, *Geschäftsführung*

Gestaltung

Angelique Murar, *Sekretariat*
Mark Brautmeier, *tricks GmbH*

Fotografien

KHW-Archiv
Fotografie Landrat: Konzepte Gerda Herrmann

WOHN(T)RÄUME FÜR JEDERMANN!



Wir schaffen Lebensräume für den Kreis Gütersloh.
Jeder kennt uns, jeder will zu uns!



Unternehmensvision 2025

KHW 2025
seien Sie
gespannt!

