KHW®

Geschäftsbericht 2025



INHALT	SEITE
Editorial	2
Unternehmensdaten	4
Das Geschäftsjahr in Bildern	7
Lagebericht	31
Bericht des Aufsichtsrates	46
Jahresabschluss 01.01.2025 bis 31.12.2025	47
Anhang	49
Kennzahlendefinition	56
Impressum	57

EDITORIAL



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wenn wir auf das Jahr 2025 zurückblicken, dann tun wir dies vor einem Hintergrund, der alles andere als gewöhnlich war. Die vergangenen Jahre haben uns allen viel abverlangt. Pandemie, wirtschaftliche Unsicherheiten und geopolitische Konflikte haben unsere Gesellschaft und auch die Wohnungswirtschaft tief geprägt. Diese Entwicklungen waren bis in unseren Alltag hier im südlichen Kreis Gütersloh hinein spürbar und haben unser Handeln in besonderer Weise beeinflusst.

Gerade in dieser Zeit zeigt sich, wie wichtig kommunale Wohnungsunternehmen sind. Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH steht seit über sieben Jahrzehnten für Verlässlichkeit, Nähe und Verantwortung. Unser Verständnis von „bezahlbarer Geborgenheit“ ist dabei mehr als ein Anspruch. Es ist die Haltung, mit der wir jeden Tag arbeiten. Wir wollen Wohnraum schaffen und erhalten, der nicht nur bezahlbar ist, sondern Sicherheit, Stabilität und ein Zuhause bietet.

Im Jahr 2025 lag unser Fokus darauf, unser Kerngeschäft auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen verlässlich zu erfüllen. Der Wohnungsmarkt im südlichen Kreis Gütersloh bleibt angespannt. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist hoch. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen an Klimaschutz, Qualität und Wirtschaftlichkeit. Wir sind diesen Aufgaben mit Augenmaß begegnet. Durch Investitionen in unseren Bestand, durch Modernisierungen, durch quartiersbezogene Projekte und durch die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Arbeitsweise haben wir daran gearbeitet, unseren Wohnungsbestand zukunftsfähig aufzustellen.

Das Jahr 2025 war zugleich ein Jahr des Wandels in unseren Gremien. Die Kommunalwahl brachte neue Zusammensetzungen und Veränderungen im Aufsichtsrat mit sich. In diesem Zusammenhang möchte ich besonders unserem ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden danken. Herr Sven-Georg Adenauer hat die KHW über ein Vierteljahrhundert hinweg aus dem Aufsichtsrat heraus maßgeblich begleitet und geprägt. In dieser Rolle hat er die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit Weitblick unterstützt, die Geschäftsführung kritisch und konstruktiv begleitet und für Verlässlichkeit und Kontinuität in Zeiten großer Veränderungen gesorgt. Sein Verständnis für die besondere Verantwortung eines kommunalen Wohnungsunternehmens und seine Fähigkeit, unterschiedliche Interessen zusammenzuführen, haben strategische Leitplanken gesetzt, die für unsere zukünftige Ausrichtung und die Entwicklung der Vision 2035 maßgeblich sind. Persönlich danke ich ihm zudem für das Vertrauen, mir seit 2019 die Führung dieses Unternehmens anzuvertrauen.

Neben dem laufenden Geschäft haben wir uns im Jahr 2025 bewusst Zeit für eine strategische Standortbestimmung genommen. Die Vision 2025, die gemeinsam mit der Belegschaft erarbeitet und im am Anfang des Jahres 2020 beschlossen wurde, liegt hinter uns. Rückblickend war diese Phase von außergewöhnlichen Umständen geprägt, die nicht antizipiert werden konnten. Viele der Themen, mit denen wir uns in den vergangenen fünf Jahren beschäftigt haben, wurden durch äußere Krisen bestimmt. Umso wichtiger war es für uns, im Jahr 2025 den Blick nach vorn zu richten und uns intensiv mit der Frage auseinanderzusetzen, wie die KHW im Jahr 2035 aussehen soll. Welche Haltung wollen wir einnehmen? Welche Rolle wollen wir in unseren Kommunen spielen? Welche strategischen Leitplanken brauchen wir, um auch langfristig wirtschaftlich stabil, sozial wirksam und ökologisch verantwortungsvoll zu handeln? Auf diese Fragen haben wir im Jahr 2025 begonnen Antworten zu entwickeln und werden diese im Jahr 2026 konsequent fortsetzen. Ziel ist eine weiterentwickelte Vision 2035 und eine darauf aufbauende klare strategische Ausrichtung mit einem klaren Zielkorridor.

Auch wirtschaftlich zeigt sich die KHW im Jahr 2025 handlungsfähig und solide aufgestellt. Das

positive Jahresergebnis ist dabei kein Selbstzweck. Es ist die notwendige Grundlage, um unseren Purpose der bezahlbaren Geborgenheit auch künftig verantwortungsvoll erfüllen zu können. Es ermöglicht uns, unseren Wohnungsbestand weiterzuentwickeln, Substanz zu sichern und die Qualität des Wohnens zu erhalten. Gleichzeitig stehen wir vor der zentralen Aufgabe, den Klimaschutz im Bestand weiter voranzubringen. Dabei stellen wir uns bewusst der Frage, wie diese Investitionen langfristig finanzierbar bleiben können, ohne Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit aus dem Blick zu verlieren. Die Balance zwischen Bestandsentwicklung, Klimaschutz und Wohnqualität wird damit zu einer der entscheidenden strategischen Fragen der kommenden Jahre.

Mein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitenden, die mit ihrem täglichen Engagement, ihrer Expertise und ihrer hohen Identifikation mit der KHW dazu beitragen, dass wir als verlässlicher Partner für Mieter, Kommunen und Geschäftspartner wahrgenommen werden und somit unseren Purpose der bezahlbaren Geborgenheit glaubwürdig erfüllen können.

Die kommenden Jahre werden anspruchsvoll bleiben. Gleichzeitig sind sie gestaltbar. Mit einer klaren Haltung, einer starken regionalen Verankerung und einer gemeinsam entwickelten Vision für 2035 sehen wir uns gut aufgestellt, die Zukunft der KHW verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

Ich lade Sie herzlich ein, sich in diesem Geschäftsbericht selbst ein Bild von unserer Arbeit, unseren Projekten und den Fragen zu machen, die uns beschäftigen. Überzeugen Sie sich davon, wie wir Verantwortung übernehmen, Herausforderungen annehmen und die KHW gemeinsam mit unseren Partnern und Gesellschaftern weiter gestalten. Ich wünsche Ihnen einen anregenden Geschäftsbericht.

Rheda-Wiedenbrück, im April 2026

Herzlichst
Ihr Lars Lippelt MRICS

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

UNTERNEHMENSDATEN

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

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

Aufsichtsratsmitglieder

Sven-Georg Adenauer [1], bis 31.10.2025
Landrat des Kreises Gütersloh
Vorsitzender

Ina Laukötter, ab 29.01.2026,
Landrätin des Kreises Gütersloh
Vorsitzende

Bernd Klöpper [1]
LEG Management GmbH, Münster
Stellvertretender Vorsitzender

Marco Diethelm,
Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr, bis 31.10.2025
Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Olaf Junker, ab 29.01.2026,
Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Florian Kapp,
Beigeordneter der Stadt Rietberg

Andreas Kimpel, ab 28.05.2025 bis 13.11.2025,
Beigeordneter der Stadt Gütersloh

Christoph Krahn, ab 29.01.2026,
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Susanne Mittag, bis 31.10.2025,
Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Robin Rieksneuwöhner
Bürgermeister der Stadt Verl

Klaus Vorderbrüggen, ab 29.01.2026,
Bürgermeister der Gemeinde Langenberg

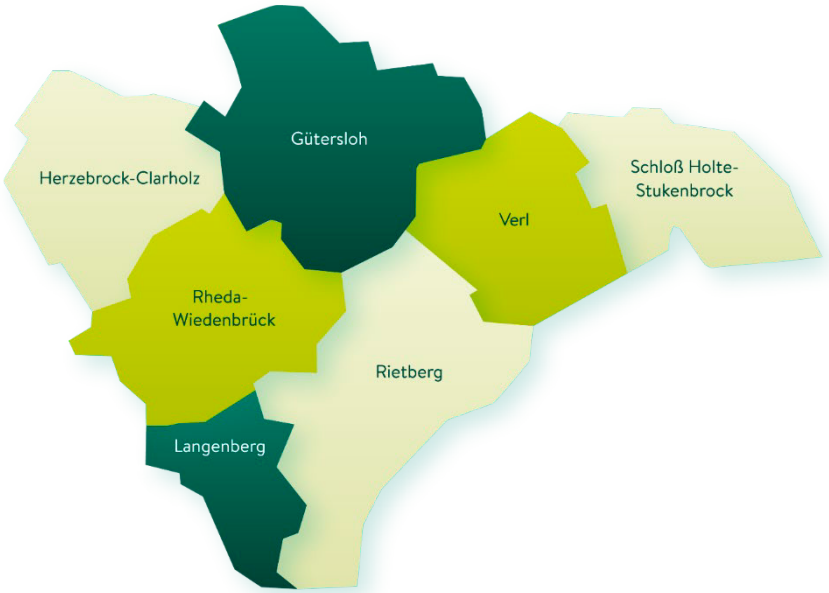
Heinz-Dieter Wette, ab 29.01.2026,
Beigeordneter für den Geschäftsbereich 2 und Kämmerer der Stadt Gütersloh

[1] zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses
[2] zugleich Mitglied im Ausschuss für Klima, Nachhaltigkeit und Neubau

Geschäftsführer

Lars Lippelt MRICS

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



Bestand

	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.209	1.238	1.290	1.334	1.361
öffentlich geförderte Wohnungen	726	712	756	570	578
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	483	526	534	764	783
Vermietete Garagen und Tiefgaragenstellplätze	254	302	386	423	457
Wohnungen im Bau	71	52	20	8	0
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m²	80.614	83.292	86.654	89.570	91.520
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m²	66,68	67,28	67,17	67,14	67,24

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

Wohnungen aus den Baujahren	Anzahl WE	Anteil in %
1953 - 1959	189	13,9
1960 - 1969	399	29,3
1970 - 1979	370	27,2
1980 - 1989	71	5,2
1990 - 1999	85	6,2
2000 - 2009	2	0,1
2010 - 2019	34	2,5
ab 2020	211	15,5
Insgesamt	1.361	100,0

Verteilung des eigenen Wohnungsbestandes

	Anzahl WE	im Bau
Gütersloh	211	
Herzebrock-Clarholz	45	
Langenberg	42	
Rheda-Wiedenbrück	511	
Rietberg	142	
Schloß Holte-Stukenbrock	241	
Verl	169	
Insgesamt	1.361	



NEUBAUPROJEKTE

> EIN SOLCHES BAUPROJEKT IST IMMER DAS ERGEBNIS GROSSARTIGER TEAMARBEIT – VON DEN PLANERINNEN UND PLANERN ÜBER DIE HANDWERKSBETRIEBE BIS ZUR KOMMUNE.
> Lars Lippelt, KHW-Geschäftsführer

Rietberg
„greEMS290.1“

Richtfest

Februar 2025
Auf dem 1.293 m² großen Grundstück wurde mit dem Richtfest ein besonderer Meilenstein gefeiert. In traditioneller Atmosphäre kamen die am Bau Beteiligten zusammen, um die erfolgreiche Fertigstellung des Rohbaus zu würdigen.

Das Projekt erfüllt den NaWoh-Standard und wurde nach dem KfW40-Effizienzhausstandard geplant. Die Energieversorgung kombiniert Photovoltaik und Wärmepumpe; ergänzend wurden ausgewählte Baustoffe nach ökologischen Kriterien eingesetzt. Zusätzlich wurden Smart-Home-Elemente, wie ein elektronisches Zugangssystem integriert. Die technische Ausstattung kann zu einem geringeren Energiebedarf gegenüber weniger effizienten Gebäudestandards beitragen. Der tatsächliche Energieverbrauch und die Kosten hängen vom individuellen Nutzungsverhalten und den jeweiligen Energiepreisen ab.

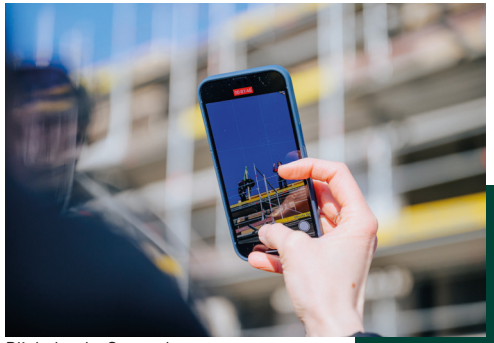
Video vom Richtfest auf Youtube ansehen



Bei schönem Wetter trafen sich 1. Reihe: Blasko Melov - Beckmann Architekten und Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer, 2. Reihe: Martin Janewers - Elektro Janewers, Annelie Ritter – Assistenz der Geschäftsführung KHW, Julian Lakämper - Lakämper Bau, Kai Beckmann – Beckmann Achitekten, Corinna Krohn – Ingenieurbüro Hense, 3. Reihe: Andreas Sunder – Bürgermeister der Stadt Rietberg, Frank Schnatmann – Schnatmann Ingenieure, Angelique Murar – Empfang|Marketing KHW, 4. Reihe: Jonas Kneuper und Dominic Hermes – Zimmerei Hubert Brüggenjürgen



Die Mitarbeiter von Zimmerei Brüggenjürgen bei der Anbringung des Richtkranzes



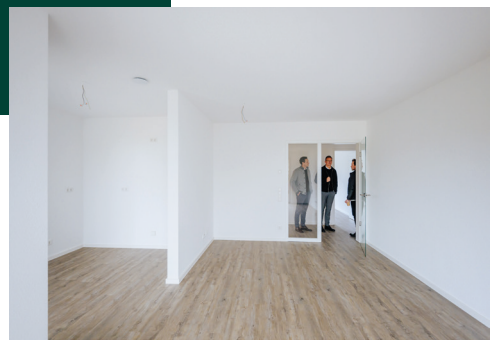
Blick durchs Smartphone

Baufertigstellung

Oktober 2025
Mit der erfolgreichen Fertigstellung unseres Neubauprojektes konnten wir einen weiteren Schritt in der Quartiersentwicklung erreichen. Das Gebäude erfüllt den NaWoh-Standard und berücksichtigt ökologische, soziale und wirtschaftliche Anforderungen dieses Standards.

Die Ausstattung umfasst energetische Komponenten gemäß dem geplanten Effizienzstandard des Gebäudes. Dadurch kann der Energiebedarf des Gebäudes im Betrieb reduziert werden; der tatsächliche Verbrauch hängt vom Nutzungsverhalten ab. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage des Hauses: Eingebettet in eine schöne und ruhige Umgebung bietet das Wohnprojekt eine hohe Lebensqualität sowie ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld. Grünflächen und eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich alltagsnahes Wohnen. Wir freuen uns, Wohnraum geschaffen zu haben, der die Anforderungen des NaWoh-Standards berücksichtigt. Anfang November wurde greEMS290.1 von unseren neuen Mietern bezogen.

Zur Projektwebsite



Wohnungsbegehung im 1. OG.



Kellerbesichtigung



v.l.n.r. Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer, Andreas Sunder - Bürgermeister der Stadt Rietberg, Julian Lakämper - Lakämper Bau und Kai Beckmann - Beckmann Achitekten vor unserem fertiggestellten greEMS290.1.

Schloß Holte-Stukenbrock

„Bahnhofstraße 63“



Hausansicht Eingangsbereich



Gartenansicht



Eine der Dachgeschosswohnungen

Erweiterung unseres Portfolios

Februar 2025
Im vergangenen Jahr erweiterten wir unser Immobilienportfolio durch den Erwerb eines modernen Mehrfamilienhauses in Schloß Holte-Stukenbrock. Das Gebäude überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung und hohem Wohnkomfort.

Die Ein- und Zweizimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen 52 m² und 80 m² bei einem Mietpreis von 11,50 € pro Quadratmeter. Die barrierefreien Wohnungen verfügen über eine effiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und einer Video-Sprechanlage. Jede Wohnung ist mit einem Tageslichtbad, Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Ein Aufzug erleichtert den Mietern den stufenlosen Zugang zu allen Etagen. Tiefgaragenstellplätze ermöglichen bequemes Parken und komfortables Ausladen.

Mit diesem Ankauf wurde ein weiterer Schritt zur Stärkung des Wohnungsangebots in einer gefragten Lage vollzogen. Die Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, Barrierefreiheit und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote wie das Hallenbad und der Holter Wald sind fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus moderner Ausstattung und optimaler Infrastruktur macht das Objekt besonders attraktiv für Berufspendler, Singles und Paare.

Langenberg
moulinVERT226

2025

Die Gemeinde Langenberg nahm die Vermarktung der Erweiterungsfläche an der östlichen Mühlenstraße auf. Dadurch wird es uns als KHW ermöglicht, zusätzlichen Wohnraum zu entwickeln. Die wirtschaftliche Planung zielt darauf ab, Wohnraum im Rahmen der vorgesehenen Finanzierung und Förderung zu wirtschaftlich und sozial ausgewogenen Konditionen anbieten zu können.

Für das Wohnbauprojekt moulinVERT226 wurde ein Änderungsbeschluss des Aufsichtsrates gefasst und der ursprünglich eingereichte Bauantrag zurückgezogen, um das Projekt konzeptionell zu optimieren.

Die aktuelle Planung sieht nun die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit insgesamt sieben Wohneinheiten vor. Durch den Verzicht auf Keller und Aufzug sollen Baukosten sowie spätere Betriebs- und Wartungskosten dauerhaft reduziert werden.

Die Baugenehmigung liegt vor und wir warten auf die Zuteilung von Wohnraumfördermitteln. Ziel ist es, im Sommer 2026 mit dem Bau zu starten. Die Planung erfolgt in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit Heitmann Architekten PartGmbB, die das Projekt mit fachlicher Expertise sowie einem klaren Fokus auf Wirtschaftlichkeit und Funktionalität begleiten.



Visualisierung Frontansicht



Visualisierung Rückseite

Rietberg
NEUKI.twin.11

Oktober 2025
Die Stadt Rietberg führte im ersten Quartal des Jahres eine öffentliche Grundstücksausschreibung für die Erweiterung des Baugebietes „Langer Schemm“ durch. Das ruhige gelegene Baugebiet wurde geschaffen, um Familien und ortsansässigen Bauwilligen Wohnraum zu ermöglichen.

Die zu veräußernden Grundstücke wurden im Rahmen eines Bieterverfahrens angeboten. Für die Erweiterung bewarben wir uns erfolgreich mit einem Konzept, dass sich an das des „Lise-Meitner-Weges“ in Langenberg orientiert. Der Rat der Stadt Rietberg ermöglichte uns den Erwerb des Grundstücks Nr. 11 mit einer Gesamtfläche von rund 611 m².

Gemeinsam mit dem Büro Heitmann Architekten PartGmbB wurde ein Doppelhaushälftenkonzept auf Grundlage bestehender Planunterlagen erarbeitet. Die entwickelte Baukörpertypologie folgt dem Ansatz eines modularen Bausystems und ist so ausgelegt, dass sie flexibel auf weitere Grundstücksflächen angewendet werden kann. Das Konzept schafft damit eine geeignete Grundlage für zukünftige Bewerbungen in weiteren Neubaugebieten.

Schloß Holte-Stukenbrock
Projekt Flugplatzstraße

November 2025
In Schloß Holte-Stukenbrock wurde der erste Schritt für ein weiteres Neubauprojekt unternommen. Im Rahmen einer kooperativen Zusammenarbeit mit der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock konnten wir an der Flugplatzstraße im Stadtteil Stukenbrock ein Grundstück mit einem Bestandswohngebäude erwerben, das aktuell zwei Wohneinheiten umfasst.

Dieses Gebäude soll zukünftig abgerissen werden, um eine zeitgemäße Neubebauung und effizientere Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten.

Mit den ersten planerischen Untersuchungen wurde das Architekturbüro GJL+ aus Gütersloh beauftragt. Die Entwurfsplanung sieht drei Vollgeschosse mit insgesamt acht Wohneinheiten vor und soll eine effizientere Grundstücksausnutzung ermöglichen.


Entwurf Straßenansicht


Entwurf Frontansicht

MODERNISIERUNGSPROJEKTE



Rietberg
„Gartenstraße“

Neue Fassadengestaltung

Mai 2025
Die in der zweiten Jahreshälfte 2024 gestartete Modernisierung der Mehrfamilienhäuser in der Gartenstraße in Rietberg-Neuenkirchen wurde 2025 konsequent fortgeführt und technisch weiter optimiert. Ziel des Projekts war es, den Energiebedarf des Gebäudebestands durch konkrete Modernisierungsmaßnahmen zu senken und die Wohnqualität durch bauliche und technische Verbesserungen zu erhöhen

Das Fassadenkonzept greift den Namen „Gartenstraße“ auf und integriert gestalterische Elemente, die Natur und Gemeinschaft symbolisieren. Ein großformatiges Fassaden-Graffiti der Künstlergruppe Lackaffen.de setzt einen markanten Akzent und stärkt die Identität des Quartiers.

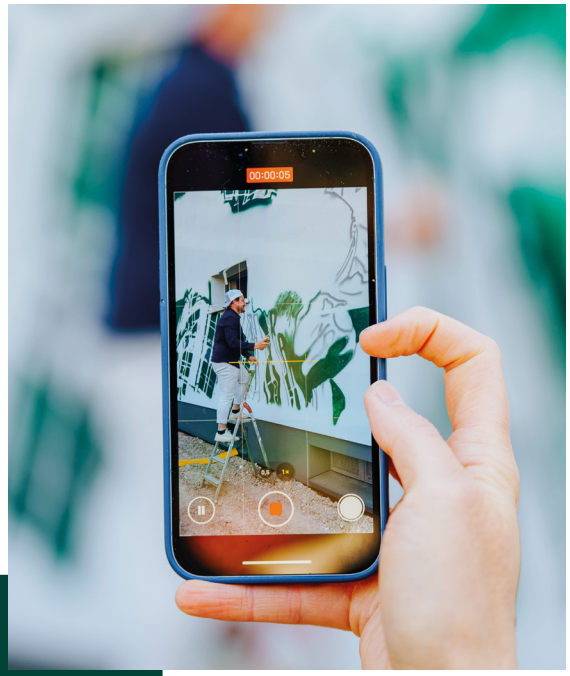
Die Freiflächen werden 2026 umfassend erneuert und zu einem naturnahen Aufenthaltsbereich weiterentwickelt. Bepflanzungen, Wiesenflächen und insektenfreundliche Blumen sollen die Artenvielfalt im unmittelbaren Wohnumfeld unterstützen. Neue Spielbereiche sowie zusätzliche Sitzgelegenheiten stärken das Miteinander im Quartier. Der Erhalt vorhandener Baumbestände kann das Mikroklima im Quartier unterstützen und zur Bindung von CO_2 beitragen.

Das Projekt wird durch Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.Bank unterstützt. Es ist ein zentraler Bestandteil der KHW-Klimastrategie „Way to Zero 2045“ und zeigt, wie Bestandswohnraum durch energetische Modernisierung, Photovoltaik, Wärmepumpentechnik und ergänzende Quartiersmaßnahmen weiterentwickelt werden kann. Die architektonische Planung erfolgte durch das interne Fachteam der KHW, die Bauleitung übernahm das Büro GJL+ aus Gütersloh. Investiert wurde ein mittlerer einstelliger Millionenbetrag.

Zur Projektwebsite



Ein Eichhörnchen schmückt die Fassade des Heizhauses.



Blick durchs Smartphone.



Gruppenfoto mit dem Team von Lackaffen.



Lars Lippelt KHW-Geschäftsführer und Mitarbeiterin Angelique Murar greifen selbst zur Sprühdose.



Auszüge aus unserer Unternehmensphilosophie an der Fasssade.



Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer mit Daniel Sieveke - Staatssekretär in einer modernisierten Wohnung.



Begrüßung der Teilnehmer an den WohneNRW-Tage.



v.l.n.r. Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer, Oliver Niermann - VdW Rheinland Westfalen, Daniel Sieveke - Staatssekretär, Andreas Sunder - Bürgermeister der Stadt Rietberg, Sven-Georg Adenauer - Landrat Kreis Gütersloh und weitere Teilnehmer* der WohneNRW-Tage bei einer Graffiti-Aktion.



Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer.



Daniel Sieveke - Staatssekretär unterstützt beim Graffiti.



v.l.n.r. Andreas Sunder - Bürgermeister der Stadt Rietberg, Daniel Sieveke - Staatssekretär, Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer, Oliver Niermann - VdW Rheinland Westfalen, in einer modernisierten Wohnung.

WohneNRW-Tage 2025

August 2025

Die modernisierte Gartenstraße wurde im Rahmen der WohneNRW-Tage 2025 der Öffentlichkeit vorgestellt. Vertreter des Landes, der NRW.Bank sowie regionale Entscheidungsträger erhielten Einblicke in den Baufortschritt. Besonders hervorgehoben wurde die Photovoltaikanlage, das Mieterstrommodell und die neue Wärmepumpentechnik – ein Beispiel dafür, Konzepte zur Reduzierung gebäudebezogener CO_2-Emissionen im Bestand umgesetzt werden können, insbesondere durch Photovoltaik, Mieterstrommodell und Wärmepumpentechnik.

An der Veranstaltung nahmen unter anderem Staatssekretär Daniel Sieveke mit einer Delegation des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, Vertreterinnen und Vertreter der NRW.Bank sowie der Allianz für mehr Wohnungsbau, Landrat Sven-Georg Adenauer und Rietbergs Bürgermeister Andreas Sunder teil.

Das Projekt veranschaulicht exemplarisch, wie sich zukunftsorientierte Konzepte für bezahlbaren, modernen Wohnraum mit energetischen Verbesserungen, Photovoltaik, Wärmepumpentechnik und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds erfolgreich im bestehenden Gebäudebestand umsetzen lassen. Im Fokus steht dabei die Transformation der sechs Mehrfamilienhäuser mit 36 Wohneinheiten und der verantwortungsvolle Umgang der vorhandenen Bausubstanz.

Die Modernisierung der Gartenstraße dient der KHW als Pilotprojekt für die weitere energetische und technische Weiterentwicklung ausgewählter Bestandsgebäude. Das Projekt zeigt anhand der umgesetzten Maßnahmen, wie ökologische, wirtschaftliche und soziale Anforderungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zusammengedacht werden können.

Video zu den WohneNRW-Tagen auf Youtube ansehen

KHW-KLIMASTRATEGIE 2045

Energieverbrauch senken

Wirtschaftlich handeln

Sozial verantwortbar

Bewusster Einsatz von Ressourcen

Energieeffizientes Wohnen











2019 →
AUSGANGSBASIS
33,72 KG CO_2/M²/JAHR

2021 →
KLIMASTRATEGIE 2045

2026 →
PARADIGMENWECHSEL
UMSETZUNG UNSERER
KLIMASTRATEGIE 2.0

2045 →
ZIELJAHR

> WIR FREUEN UNS SEHR ÜBER DAS VERTRAUEN DER KHW UND DIE MÖGLICHKEIT, GEMEINSAM AM PILOTPROJEKT ZUR ENERGETISCHEN BETRIEBSOPTIMIERUNG IM KHW-BESTAND MITZUWIRKEN.
> Paul Hock - Geschäftsführer von Green Fusion.



Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer an einer Greenbox.

Intensivierung mit Green Fusion

März 2025
Wir setzen unsere Strategie zur schrittweisen Reduktion der gebäudebezogenen CO_2-Emissionen fort und erweitern hierzu die Kooperation mit Green Fusion. Nach erfolgreichen Pilotprojekten steuert Green Fusion künftig das gesamte Heizungsportfolio der KHW.

Bis Ende September 2027 werden mehr als 80 Anlagen, darunter mehrere Systeme mit Sektorkopplung und Mieterstrom, an die cloudbasierte Plattform angebunden sein. Bereits heute sind 20 Anlagen live mit der Lösung in Betrieb.

„Wir konnten mithilfe von Green Fusion bei Hybridanlagen Gasspitzenlasten reduzieren und bei Sektorkopplung den Netzstrombezug minimieren." - Lars Lippelt, KHW-Geschäftsführer. „Die Ergebnisse der vergangenen Heizperioden bestärken unseren Weg, digitale Lösungen gezielt für unsere Klimastrategie einzusetzen."

Die intelligente Steuerung liefert wertvolle Daten für die Auslegung zukünftiger dekarbonisierter Wärmeerzeuger. Das prämierte Projekt ROCK227, ausgezeichnet mit dem Award Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft 2024, unterstreicht das Potenzial dieser Technologie.

„Die KHW ist sehr motiviert, Lösungen zu finden, wie Digitalisierung und Dekarbonisierung zusammenspielen können." - Paul Hock - Geschäftsführer Green Fusion.

„Regelmäßig arbeiten wir bei der KHW auch mit anderen WohWiTechs wie EINHUNDERT oder termios zusammen, um aus Pilotprojekten Serienprodukte zu identifizieren." - Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer.

Green Fusion bietet digitale Lösungen zur Steuerung und Analyse von Wärme- und Energiesystemen in Gebäuden an. Dieser Energiesparpilot überwacht, analysiert und steuert mithilfe künstlicher Intelligenz Wärme- und Energiesysteme in Gebäuden. Hierfür installiert Green Fusion neben Sensoren die Steuerungseinheit mit dem Namen GreenBox in den Heizungskellern. Kunden sind Wohnungsgesellschaften, Stadtwerke, Contractoren, Eigentümer und Betreiber von Energieversorgungsanlagen.

Im Jahr 2026 werden ca. 50 % der Anlagen mit dem System ausgestattet. Die KHW bleibt Partner bei der Entwicklung des neuen Systems zur Sektorenkopplung.

GreenFusion

Kellertour im Projekt „Rock227“

März 2025
Mit den Projektpartnern Einhundert Energie GmbH und Green Fusion GmbH fand eine gemeinsame Kellertour statt. Anlass war die Vorstellung der erfolgreichen Umsetzung der Sektorenkopplung im öffentlich geförderten Mehrfamilienhaus „Rock227“ in Rheda-Wiedenbrück.

Im Rahmen der Kellertour wurde die technische Installation anderen Wohungsunternehmen, Genossenschaften und Bestandshaltern erläutert sowie das Zusammenspiel der eingesetzten Wärmepumpe mit der Photovoltaik-Anlage anschaulich dargestellt. Die Teilnehmer* erhielten dabei einen praxisnahen Einblick in das energetische Gesamtkonzept des Gebäudes und die damit verbundenen Vorteile des Zusammenspiels von Photovoltaik-Anlage, Wärmepumpe und digitaler Steuerung für den Gebäudebetrieb.



Treffen am Projekt ROCK227 für die Kellertour bei uns im Bestand.



Chris Menzel - CIO Green Fusion präsentiert die Greenboc.



v.l.n.r. Sebastian Lammers - Vertriebsleiter Nord Einhundert Energie, Chris Menzel - CIO Green Fusion, Nina Germanus - CEO & Co-Founder Green Fusion, Lars Lippelt - KHW- Geschäftsführer, Jan Philipp Leistenschneider - ehem. Vertriebsmanager Nord Green Fusion.

Paradigmenwechsel in der Klimastrategie

Ab 2026 richtet die KHW ihre Modernisierungsstrategie stärker wirkungsorientiert aus.

Ein Paradigmenwechsel in der Priorisierung energetischer Maßnahmen zeichnet sich ab: weg von einer rein gebäude- und altersbezogenen Sanierungslogik hin zu einer wirkungsorientierten Betrachtung, die sich an den CO_2-Vermeidungskosten orientiert. Künftig werden nicht mehr zwangsläufig die ältesten Gebäude zuerst modernisiert, sondern jene Gebäude, bei denen nach interner Bewertung der CO_2-Vermeidungskosten kurzfristig besonders wirksame CO_2-Reduktionen erreichbar erscheinen.

Als die erste Klimastrategie 1.0 aufgestellt wurde, war das Erreichen der Klima- und Nachhaltigkeitsziele schwieriger. Sie wurde in einem Umfeld umgesetzt, das von hoher Unsicherheit und dynamischen Veränderungen geprägt war. Externe Faktoren wie Lieferengpässe, Kostensteigerungen, verschärfte gesetzliche Vorgaben und ein veränderter Energiemarkt wirkten sich unmittelbar auf die strategische Planbarkeit aus. Zugleich zeigten die bisherigen Modernisierungserfahrungen, dass technische Lösungen allein nicht ausreichen: Mieterakzeptanz, Umsetzbarkeit im Bestand sowie finanzielle Auswirkungen gewinnen als strategische Entscheidungsfaktoren immer mehr an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Unternehmensentwicklung an wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen, die bei Entscheidungen und Prozessen berücksichtigt werden.

Wir richten unseren Fokus primär darauf, den CO_2-Ausstoß kurzfristig zu reduzieren, indem wir die CO_2-Vermeidungskosten in den Vordergrund stellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Unsicherheit eines stetig steigenden CO_2-Preises und des damit verbundenen Aufwands bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

Die bestehende Gasversorgung soll schrittweise durch erneuerbare oder CO_2-ärmere Versorgungslösungen ersetzt bzw. ergänzt werden. Die konkrete Umsetzung erfolgt objekt- und standortbezogen. In der ersten Klimastrategie war der Hüll-Standard (EH70) festgelegt. In der Klimastrategie 2.0 werden lediglich geringinvestive Maßnahmen durchgeführt, die die energetische Qualität ausgewählter Gebäude verbessern sollen, ohne in jedem Fall eine vollständige Effizienzhausmodernisierung abzubilden.

Bei beiden Strategien liegt ein Schwerpunkt auf Photovoltaikanlagen. Ergänzend zur Klimastrategie 2.0 wird der Fokus auf eine intelligente Heizungssteuerung und -überwachung unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen gelegt. Energetische Modernisierungen sollen zukünftig nur nach tatsächlicher Notwendigkeit und Priorität umgesetzt werden.

Mit den Investitionsmitteln für eine Vollmodernisierung bei der KHW können im Durchschnitt bei ungefähr gleichen Gesamtkosten etwa drei geringinvestive Teilmodernisierungen durchgeführt werden. Ziel ist es, möglichst wenige Vollmodernisierungen vorzunehmen. Der Schwerpunk soll zukünftig auf Maßnahme in der Breite sein, um bis 2045 einen möglichst großen Teil des Wohnbestands mit einer regenerativen Energieversorgung auszustatten.

Arbeitsgemeinschaft „Klimafreundliches Wohnen“

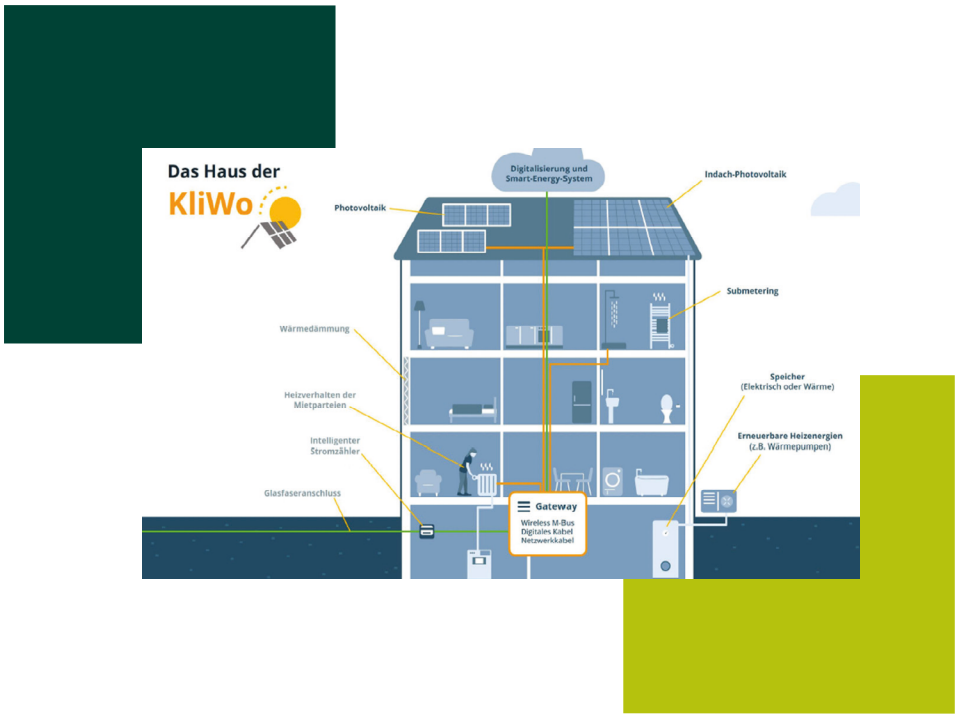
2025 traten wir der Initiative KliWo – Klimafreundliches Wohnen bei. KliWo ist eine Initiative der Wohnungswirtschaft, die Wohnungsunternehmen bei der schrittweisen Reduktion gebäudebezogener CO_2-Emissionen sowie bei wirtschaftlich und sozial tragfähigen Umsetzungspfaden unterstützen soll.

Im Rahmen von KliWo haben die InWis gemeinsam mit der AxHA aus Brüssel eine Arbeitsgemeinschaft initiiert. Im Fokus dieser Zusammenarbeit steht die gezielte Beschleunigung von Investitionen in Photovoltaik im Wohnungsbau. Mehrere Wohnungsunternehmen schlossen sich hierzu zusammen, um zu prüfen, inwiefern die Gründung einer gemeinsamen Zweckgesellschaft einen organisatorisch und wirtschaftlich geeigneten Rahmen für den gemeinsamen Ausbau von Photovoltaik im Wohnungsbestand bieten kann. Neben der Bündelung von Investitionen steht dabei auch die Erschließung europäischer Fördermittel im Fokus.

Innerhalb der Arbeitsgemeinschaft wurden themenspezifische Arbeitsgruppen gebildet. Ziel der Arbeitsgemeinschaft ist es, die Kompetenzen von mittlerweile über 20 Wohnungsunternehmen zu bündeln, Synergien zu erzeugen und Prozesse gemeinsam zu organisieren. Wir beteiligen uns aktiv an der Arbeitsgruppe „Ausschreibung und Vergabe“.

Insbesondere für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen sollen dadurch Kostenvorteile, geringerer organisatorischer Aufwand und bessere wirtschaftliche Rahmenbedingungen erreicht werden.

Ein strategisches Anliegen der KHW ist es, das bislang gemeinsam mit der Firma Einhundert Energie angebotene Mieterstrommodell perspektivisch über KliWo abzubilden und weiterzuentwickeln. Die europäische Investitionsbank hat den eingereichten Bescheid im Rahmen einer Erstprüfung positiv eingestuft.



DIGITALISIERUNG



Grafik mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt

Service- und Kommunikations-prozesse

Wir haben unsere Digitalisierungsstrategie mit einem weiteren wesentlichen Entwicklungsschritt konsequent weiterentwickelt. Durch die Einführung einer KI-gestützten Lösung zur Digitalisierung und Optimierung unserer Serviceprozesse sollen Qualität und Effizienz der Kundenkommunikation verbessert werden. Erste Effekte zeigen sich insbesondere bei Erreichbarkeit, strukturierter Erfassung und Weiterleitung von Anliegen.

- 24/7 Erreichbarkeit
- Schnellere Bearbeitung von Anliegen
- Keine Warteschleifen
- Klare und strukturierte Erfassung von Anfragen
- Gezielte Priorisierung dringender Anliegen
- Verbesserte Servicequalität und höhere Transparenz

Der Einsatz dieser Technologie unterstützt eine dauerhafte Optimierung unserer internen Abläufe. Eingehende Telefonanrufe werden automatisch transkribiert, strukturiert erfasst, kategorisiert und direkt den zuständigen Fachabteilungen zugeordnet. Lange Wartezeiten in Warteschleifen entfallen. Anfragen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb der Geschäftszeiten ohne Umwege an die richtigen Ansprechpartner weitergeleitet. Für unsere Mitarbeitenden bedeutet das eine spürbare Entlastung.

Durch die Integration eines Nachrichtendienstes können Anfragen rund um die Uhr auch schriftlich gestellt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, Fotos und Videos zur besseren Beschreibung von Anliegen zu übermitteln. Insgesamt trägt die Einführung KI-gestützter Kommunikationsfunktionen maßgeblich dazu bei, die Erreichbarkeit zu verbessern, Bearbeitungszeiten zu verkürzen und die Servicequalität strukturell zu verbessern.

youtilly

Einführung des Youtilly-Hausportals

Januar 2025
Ein weiterer Schritt in Richtung moderner und effizienter Verwaltung unserer Mietobjekte: Die Einführung des digitalen Hausportals der Youtilly GmbH. Das Youtilly- Portal ermöglicht eine schnelle, transparente und komfortable Kommunikation zwischen unseren Mietern, den Dienstleistern und uns als KHW.

Mit der zentralen Informationsplattform lassen sich alle relevanten Informationen und Neuigkeiten jederzeit von unseren Mitarbeitern schnell und unkompliziert auf das Hausportal hochladen. Unsere Mieter erhalten in sekundenschnelle diese Informationen über ihr Smartphone. Außerdem haben sie die Möglichkeit, die Qualität der Dienstleistungen, wie Treppenhausreinigung oder Gartenpflege direkt zu bewerten.

2025 wurden 70 % registrierte Mieter verzeichnet mit über 450 Bewertungen, davon waren 92 % positiv. Wir als KHW veröffentlichten mehr als 120 digitale Mitteilungen.

Für 2026 planen wir eine Erweiterung der Funktionen, wie die Integration zusätzlicher Services, wie Schadensmeldungen und Terminbuchungen.

1.000 KIWI Türen

Oktober 2025
Die 1.000. Tür wurde erfolgreich mit dem digitalen Zutrittssystem von KIWI.KI GmbH ausgestattet. Das System ist für uns als KHW inzwischen ein fester Bestandteil des digitalen Gebäudebetriebs geworden. Jede ausgestattete Tür erleichtert interne Abläufe und sorgt gleichzeitig für spürbaren Komfort bei den Mieterinnen und Mietern. Ein sicherer, schlüssellosen Zugang und eine einfache Verwaltung.

Wir trafen uns mit KIWI am Neubauprojekt greEMS290.1 in Rietberg. Vor Ort zeigte sich erneut, wie eng praktische Umsetzung und technologische Weiterentwicklung miteinander verknüpft sind. Installationsprozesse, Supportstrukturen, Produktentwicklungen sowie zukünftige Funktionen wurden direkt und praxisnah besprochen.

Durch die Zusammenarbeit mit KIWI hat sich bei uns nicht nur eine technische Lösung etabliert, sondern auch ein eigener Begriff entwickelt: „kiwifiziert“. Der intern und projektbezogen entstandene Neologismus beschreibt die sukzessive digitale Transformation von Zugängen, Prozessen und Gebäudestrukturen durch die KIWI-Technologie. Was zunächst als pragmatische Lösung für einzelne Objekte begann, ist heute fester Bestandteil unseres digitalen Gebäudebetriebs. „Kiwifizierung“ steht dabei sinnbildlich für den Wandel hin zu digital unterstützten Zugangs- und Verwaltungsprozessen in der Wohnungsbewirtschaftung.



v.l.n.r. Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer übergibt Adrian Piontkowski - Key Account Manager bei KIWI und Karsten Nölling - KIWI-Geschäftsführer die „Kiwifizierung“ im Bilderrahmen.

KHW
KOMMUNAL. HEIMATLICH. WESTFÄLISCH.

KIWI
OPENING DOORS

Kiwifizierung

[ˈcivɪfiˈʦiːʁʊŋ] Substantiv, neutrum

Smarte Türen – Die Zukunft des komfortablen Zugangs
Smarte Zugangssysteme revolutionieren den Zutritt zu Gebäuden und Wohnungen, indem sie herkömmliche Schlüssel durch digitale Lösungen ersetzen. Das Ergebnis: mehr Sicherheit, Komfort und Effizienz. Nutzer:innen können Türen bequem per Smartphone oder Transponder öffnen – für einen nahtlosen und sorgenfreien Zugang.

Innovation trifft auf Sicherheit: Die KHW kooperiert mit KIWI.KI, um den Ausbau digitaler Zutrittslösungen im Portfolio zu fördern und jede Hauseingangs- und Wohnungstür zu kiwifizieren. Diese Technologie reduziert den Verwaltungsaufwand, senkt Schlüsselkosten und erhöht gleichzeitig die Sicherheit.

Wir sind ki-key-kiwifiziert

Synonyme: Schlüsselloser Zugang, Keyless, Digitale Zutrittskontrolle, Elektronische Türsysteme

Digitale Heizungssteuerung im Pilotbetrieb

April 2025

Wir setzen bei der digitalen und energetischen Modernisierung unseres Bestands auf innovative Partner. Ein weiterer Baustein ist dabei das System termios, eine intelligente Heizlösung, die speziell von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft entwickelt wurde.

Mit smarten Thermostaten, einem leistungsstarken Cloud-Backend und adaptiver Regeltechnik (Adaptive-Heat.AI) soll termios dazu beitragen, Heizungsanlagen bedarfsgerechter zu steuern, den Betrieb transparenter zu machen und mögliche Energieeinsparungen im Pilotbetrieb zu prüfen. Die Geräte kommunizieren über LoRaWAN und mobile Datenverbindungen und ermöglichen damit eine zuverlässige Fernwartung sowie ein kontinuierliches Monitoring. Ein besonderer Vorteil: Die Thermostate kommen ohne Batteriewechsel aus und nutzen ThermoHarvesting für den Eigenbetrieb.

Ende März begann die aktive Pilotphase und die neuen smarten Thermostate wurden in ausgewählten Liegenschaften eingebaut. Um einen reibungslosen Start sicherzustellen, stellte termios eine 30-Tage-Hotline bereit. Über diese konnten Mieter unmittelbar nach der Installation Fragen klären, Rückmeldungen geben oder technische Unterstützung erhalten. Im Anschluss daran übernahmen wir die Erstberatung, um typische Fragestellungen kompetent und schnell beantworten zu können. So stellten wir sicher, dass Anliegen der Mieter direkt und zuverlässig gelöst wurden.

Als KHW blicken wir nun gespannt auf die erste vollständige Heizperiode und darauf, welche Einsparpotenziale sich nach Auswertung der ersten vollständigen Heizperiode belastbar nachweisen lassen. Diese Ergebnisse werden wichtige Hinweise für die weitere Optimierung unserer digitalen Gebäudetechnik liefern und wir prüfen, ob wir sodann einen weiteren Rollout durchführen.



v.l.n.r. Yannick Klinkenberg - Head of Operations termios, Annelie Ritter - Assistenz der Geschäftstführung, Inka Holtmann - Business Development Managerin termios, Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer im KHW-Garten.

Techem erneut Auftragnehmer

September 2025
Im Berichtsjahr wurde die turnusmäßige Erneuerung der im Bestand verbauten Rauchwarnmelder erneut ausgeschrieben. Hintergrund war der Ablauf der fest verbauten 10-Jahres-Batterien, die überwiegend in den Jahren 2015/2016 installiert wurden.

Die Ausschreibung umfasste rund 200 Hauseingänge mit 1.353 Wohnungen, sowie insgesamt ca. 5.400 Rauchwarnmelder. Angefragt wurden vier etablierte Anbieter der Branche. Den Zuschlag erhielt erneut Techem Energy Services GmbH.

Bei der Entscheidung für die Mietvariante folgten wir einer klaren wirtschaftlichen Abwägung. Damit entschieden wir uns bewusst für das Mietmodell, um die Liquidität zu schonen und die Wirtschaftlichkeit über die Vertragslaufzeit planbarer zu gestalten.

Durch diese strategische Entscheidung stellen wir sicher, dass der gesamte Wohnungsbestand weiterhin den gesetzlichen Sicherheitsanforderungen entspricht und gleichzeitig ein zuverlässiger, professioneller Wartungsservice gewährleistet bleibt.

techem



WEITERE EINBLICKE



hubitation
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Partnerschaft mit dem Startup-Accelerator hubitation

April 2025
Wir wurden Associate-Mitglied bei hubitation. Die Mitgliedschaft ergänzt ideal unsere bereits bestehende Teilnahme beim DigiWoh, da der kleinere, fokussierte Mitgliederkreis einen besonders intensiven Austausch zu digitalen Innovationsthemen ermöglicht.

Hubitation ist ein Innovationsprogramm und Startup-Accelerator der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte - Wohnstadt. Das Programm hat den Anspruch, neue Lösungen aus dem Startup-Umfeld für die Wohnungswirtschaft zu identifizieren, zu erproben und für eine mögliche Umsetzung zu bewerten. Als Bindeglied zwischen Startups und der Branche identifiziert hubitation zukunftsweisende Lösungen für aktuelle Herausforderungen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

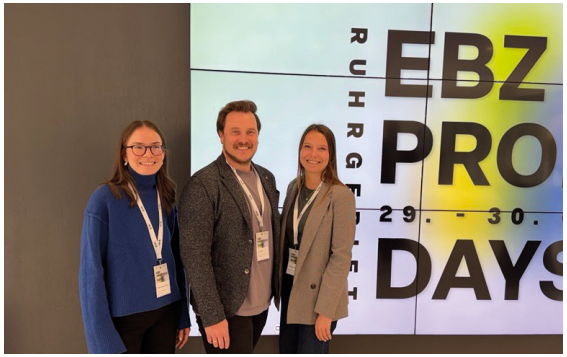
Ende Juli 2025 stellten wir uns beim „Roundtable hubitation“ mit relevanten Kennzahlen, der Klimastrategie „2045 – Way to Zero“ sowie der KHW-Wärmeplanung vor.

Associate-Netzwerk
Hubitation arbeitet eng mit einem Netzwerk aus Wohnungsunternehmen zusammen, um den branchenweiten Wissensaustausch zu stärken und Innovationen voranzutreiben.

Pilotprojekte
Gemeinsam mit Startups werden Pilotprojekte umgesetzt, von neuen Ansätzen im Recruiting bis hin zu nachhaltigen Mobilitätslösungen im Quartier.

Wissenstransfer und Partnerschaften
Durch Pilotprojekte sammelt hubitation wertvolle praktische Erkenntnisse und baut Partnerschaften weiter aus, um zukunftsweisende Lösungen langfristig in der Wohnungswirtschaft zu etablieren.

Startup-Contest
Jährlich richtet hubitation den Wettbewerb „Contest Zukunft des Wohnens“ aus, bei dem innovative Technologien und Ideen für die Wohnungswirtschaft im Fokus stehen.



v.l.n.r. Lisa Laslop-Dardouri - Market und Research Managerin hubitation, Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer und Frieda Gresch - Head of hubitation.



v.l.n.r. Nikolas Mück - Innovation & Project Manager hubitation, Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer und Frieda Gresch - Head of hubitation.

Verl
„Bahnhofstraße 42“



Eingangsbereich unserer Bahnhofstraße 42 mit dem Graffiti unseres Chamäleons.

Chamäleon-Graffiti

Mai 2025
Mit der Fertigstellung unseres integrativen Wohnprojekts „Chamäleon“ an der Bahnhofstraße 42 in Verl wurde 2023 die Quartiersentwicklung abgeschlossen. Das Projekt, das seinen Namen der wandelbaren Architektur verdankt, erhielt im Zuge der finalen Gestaltung ein Chamäleon-Graffiti am Eingangsbereich, das den modernen Charakter des Neubaus und der Modernisierungsmaßnahmen des Quartiers unterstreicht.

Die künstlerische Gestaltung des Eingangsbereichs wurde in enger Abstimmung mit dem Unternehmen Lackaffen.de entwickelt. Die Farbgebung orientiert sich bewusst an der vorhandenen Fassaden- und Trespa-Optik, um ein zurückhaltendes, hochwertiges Gesamtbild zu schaffen.

Langjähriges Engagement mit bleibender Wirkung

Oktober 2025

Nach insgesamt 74 Jahren gemeinsamer Aufsichtsratstätigkeit verabschiedeten wir uns von drei langjährigen und prägenden Persönlichkeiten unseres Aufsichtsrats: Dem Vorsitzenden Herrn Sven-Georg Adenauer, Frau Susanne Mittag und Herrn Hubert Erichlandwehr. Über viele Jahrzehnte hinweg begleiteten sie die Entwicklung unserer KHW mit großem Engagement, hoher fachlicher Kompetenz und einer klaren persönlichen Haltung. Ihr Wirken reichte weit über die reine Gremienarbeit hinaus und hat die strategische Ausrichtung und das Selbstverständnis der KHW nachhaltig mitgeprägt.

Herr Adenauer war über 26 Jahre Mitglied des Aufsichtsrats. In einer Zeit großer Veränderungen, gesellschaftlich wie unternehmerisch, war er ein verlässlicher Kompass für das Gremium und ein enger, konstruktiver Sparringspartner der jeweiligen Geschäftsführung. Auch in herausfordernden Phasen, etwa während der Corona-Pandemie, zeichnete ihn seine klare Haltung aus. Mit Weitsicht und Vertrauen unterstützte er zentrale strategische Entscheidungen, insbesondere unser Neubauprogramm und stärkte damit nachhaltig die Zukunftsfähigkeit der KHW.

Frau Mittag brachte über viele Jahre hinweg eine ruhige, analytische und zugleich lösungsorientierte Perspektive in die Arbeit des Aufsichtsrats ein. Mit ihrem klaren Blick, ihrer Ausgewogenheit und ihrer Verlässlichkeit war sie eine wertvolle Gesprächs- und Entscheidungspartnerin. Insbesondere bei bedeutenden Neubauvorhaben, etwa im Langenberger Raum, leistete sie einen wichtigen Beitrag und begleitete Projekte kritisch, konstruktiv und immer mit dem Ziel tragfähiger Lösungen.

Herr Erichlandwehr ergänzte das Gremium über mehr als ein Jahrzehnt mit persönlichem Engagement, ausgleichender Haltung und einem besonderen Fokus auf Neubauprojekte. Er brachte Impulse ein, die weit über die formale Gremienarbeit hinausgingen, und verstand es, neue Verbindungen zu schaffen und zu stärken. Viele dieser Impulse wirken bis heute fort und sind Teil der kontinuierlichen Weiterentwicklung der KHW.

> 74 JAHRE GEMEINSAME AUFSICHTSRATSTÄTIGKEIT STEHEN FÜR ERFAHRUNG, KONTINUITÄT UND GROSSE VERBUNDENHEIT MIT DER KHW. IHR ENGAGEMENT REICHTE WEIT ÜBER DAS FORMALE HINAUS UND HAT DIE KHW NACHHALTIG GEPRÄGT.
> Lars Lippelt, KHW-Geschäftsführer



Sven-Georg Adenauer bekommt von Lars Lippelt - KHW-Geschäftsführer einen Spaten, mit all den Neubauprojekten, die während seiner Amtszeit realisiert wurden, überreicht.



Lars Lippelt übergab Hubert Erichlandwehr, Susanne Mittag und Sven-Georg Adenauer nach einem gemeinsamen Mittagessen Baumurkunden als Zeichen der Dankbarkeit.



Projekt PINE5.15 in Schloß Holte-Stukenbrock

LAGEBERICHT 2024 GEM. § 289 HGB

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH (im Folgenden „KHW“ genannt) ist das kommunale Wohnungsbauunternehmen im südlichen Kreis Gütersloh. 59,38 % der Gesellschaftsanteile halten der Kreis Gütersloh und die Städte und Gemeinden, in denen die KHW ihren Wohnraum bewirtschaftet und eine „bezahlbare Geborgenheit“ bietet. Hauptgesellschafter mit 40,62 % ist die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH. Der Kreis Gütersloh ist mit 37,67 % zweitgrößter Gesellschafter der KHW.

Die KHW wurde am 10. April 1953 gegründet. Nach dem Gesellschaftsvertrag in der zurzeit gültigen Fassung vom 24.08.2012 widmet sich die KHW vorrangig einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Weiter bekennt sie sich zu einer „bezahlbaren Geborgenheit“. Die Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum steht bei ihr im Vordergrund. Dennoch müssen grundsätzlich eine Kostendeckung, eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals, die Bildung ausreichender Rücklagen sowie eine angemessene Gesamtrentabilität des Unternehmens erreicht werden.

Die Bewirtschaftung, Entwicklung, energetische Modernisierung und der Neubau eigener Wohnungsbestände im südlichen Kreis Gütersloh ist das Kerngeschäft der KHW. Für Wohnungsunternehmen besteht im Regelfall keine Berichterstattungspflicht für Forschung und Entwicklung, dessen Feld die KHW ebenso nicht betreibt. Des Weiteren betreibt die Gesellschaft keine Zweigniederlassungen an anderen Standorten.

Zum Bilanzstichtag (31.12.2025) hat die KHW 1.361 eigene Wohnungen im Portfolio und damit den Bestand um weitere Wohnungen ausgebaut (+ 2,02 %). Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Neubaufertigstellung des Projektes „greEMS290.1“ in Rietberg (8 WE) und des Ankaufes eines Mehrfamilienwohnhauses in Schloß Holte-Stukenbrock (19 WE).

1.2 Rahmenbedingungen

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland kam in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von mehreren geopolitischen Risiken getrübt: ein sich weiter hinziehender Krieg in der Ukraine und Konflikten im Gazastreifen geben keine Anzeichen für eine schnelle Lösung und Deeskalation.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist im Jahr 2025 marginal gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war über das Kalenderjahr 2025 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Kalenderjahr 2024. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft wieder leicht gewachsen. Gleichzeitig gingen die Bauinvestitionen preisbereinigt erneut um 0,9 % zurück. Damit blieb das Marktumfeld für Wohnungsunternehmen trotz leichter konjunktureller Stabilisierung belastet.

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 %. Die für die Wohnungswirtschaft besonders relevante Nettokaltmietenkomponente des Verbraucherpreisindex stieg im selben Zeitraum um 2,1 %. Parallel dazu verteuerten sich Bauleistungen weiter: Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im November 2025 um 3,2 % über dem Vorjahresniveau; bei Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden betrug der Anstieg 4,1 %. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das einen anhaltenden Druck sowohl im Neubau als auch in der Bestandsbewirtschaftung.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2025 insgesamt robust, allerdings mit spürbaren Belastungen. Im Dezember 2025 waren bundesweit 2,908 Mio. Menschen arbeitslos; die Arbeitslosenquote lag bei 6,2 %. In Nordrhein-Westfalen belief sich die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 2025 auf 7,8 % und lag damit um 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig stiegen die Nominallöhne 2025 um 4,2 % und die Reallöhne um 1,9 %. Die reale Einkommenssituation hat sich damit zwar verbessert, die Belastung einkommensschwächerer Haushalte durch Wohn- und Lebenshaltungskosten bleibt aber hoch.

Die demografische Entwicklung und die weiterhin hohe Wohnraumnachfrage prägen die Branche unverändert. In Deutschland lebten Ende 2025 rund 83,5 Mio. Menschen; damit ging die Bevölkerungszahl erstmals seit 2020 wieder leicht zurück.

Für Nordrhein-Westfalen lagen zuletzt amtliche Jahresenddaten für 2024 vor; danach lebten Ende 2024 insgesamt 18.034.454 Menschen im Land. Gleichzeitig blieb die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen auf hohem Niveau: Für 2025 wurden rund 2,4 Mrd. Euro Fördermittel für 13.356 Wohnungen bewilligt, darunter 8.037 Mietwohnungen und Wohnheimplätze. Trotz dieser Förderaktivität sank der preisgebundene Mietwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen zum 31.12.2024 auf 414.229 Wohnungen.

Für die KHW ergibt sich daraus ein unverändert anspruchsvolles Marktumfeld. Bezahlbarer, energetisch zeitgemäßer und zugleich wirtschaftlich tragfähiger Wohnraum bleibt knapp. Das Geschäftsmodell der KHW mit dem Fokus auf eine solide Bestandsbewirtschaftung, gezielte Modernisierung, geförderten und freifinanzierten Neubau und langfristige Versorgungssicherheit ist vor diesem Hintergrund strukturell tragfähig.

1.2.2 Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen im Kreis Gütersloh

Der Kreis Gütersloh zählt weiterhin zu den wirtschaftsstarken und bevölkerungsreichen Regionen in Ostwestfalen-Lippe. Zum 01.01.2025 lebten 380.481 Einwohner im Kreisgebiet. Damit bleibt der Kreis Gütersloh einer der einwohnerstärksten Kreise der Region und ein insgesamt nachfragestarker Wohnstandort. Im Geschäftsgebiet der KHW leben zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 267.095 Einwohner.

Für die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung stehen weiterhin die aktualisierten Wohnungsmarktprofile der NRW.BANK zur Verfügung. Die NRW.BANK hat ihre Profile für sämtliche Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen fortgeschrieben. Für den Kreis Gütersloh und seine Kommunen bilden diese Daten weiterhin die belastbare Grundlage der regionalen Marktanalyse, auch wenn einzelne Indikatoren systembedingt noch auf den zuletzt verfügbaren amtlichen Datenjahren aufsetzen. Der Markt für öffentlich geförderten Wohnraum bleibt im Kreis Gütersloh angespannt. In der Stadt Gütersloh stieg der Bestand preisgebundener Wohnungen zum 31.12.2024 auf 2.377 Einheiten nach 2.245 im Vorjahr. Demgegenüber ging der Bestand in Herzebrock-Clarholz auf 202 nach zuvor 208 Wohnungen zurück. Die Entwicklung bleibt damit uneinheitlich; der strukturelle Bedarf an langfristig gesichertem, bezahlbarem Wohnraum besteht fort.

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt im Kreis Gütersloh hat sich im Jahr 2025 deutlich belebt. Nach Angaben des Gutachterausschusses stieg die Zahl der Kauffälle auf rund 3.500, nachdem im Vorjahr rund 3.100 Fälle registriert worden waren. Der Geldumsatz erhöhte sich zugleich um rund 62 Mio. Euro auf etwa 810 Mio. Euro.

Bereits im ersten Halbjahr 2025 zeigte sich die Marktbelebung deutlich. Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke nahm um 30 % zu, bei Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sogar um 54 %. Verkäufe älterer Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen um 7 %, bei Eigentumswohnungen erhöhte sich die Zahl der Erst- und Weiterverkäufe um 17 %. Gleichzeitig blieb das Preisniveau bei Bestandswohnimmobilien im Wesentlichen stabil. Bei Wohnungseigentum zeigten sich leichte Preissteigerungen. Für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus wurden kreisweit weitgehend stabile Preisniveaus festgestellt.

Für die KHW folgt daraus kein entspannter Markt, sondern das Gegenteil. Trotz einer erhöhten Marktdynamik wird weder das strukturell knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum noch die hohen Anforderungen an wirtschaftlich tragfähigen Neubau und Bestandserhalt bedient.

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 ins-gesamt 1.361 Wohnungen und 783 vermietete Stellplätze, Garagen und Carports im Bestand. Hiermit verbunden ist eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 91.520,06 m². Der bebaute sowie unbebaute Grundbesitz beträgt zusammen 183.775,35 m². Hierin sind Erbbaurechtsflächen mit einer Gesamtfläche von 28.993,00 m²enthalten.

Im Neubau wurde der Fokus insbesondere auf öffentlich geförderte Objekte gelegt, sodass die KHW in Zeiten abnehmender sozial gebundener Wohnungsangebote auf Bundes- und Landes-

ebene in ihrem Portfolio mit rd. 42,73 % Anteil öffentlich geförderter Objekte ein klares Statement setzt.

Jahr	Frei finanziert	Öffentlich gefördert	Gesamt
2021	483	726	1.209
2022	526	712	1.238
2023	534	756	1.290
2024	764	570	1.334
2025	783	578	1.361



Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit stiegen aufgrund der Fertigstellung eines Neubauprojektes, dem Ankauf eines Objektes, durchgeführten Mieterhöhungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, Mieterhöhungen bei Mieterwechseln und höherer Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr um 16,39 % auf 10,30 Mio. €. Der Jahresüberschuss erhöhte sich um 20,89 % auf 0,57 Mio. €. Das geplante Jahresergebnis wurde somit um ca. 0,27 Mio. € überschritten. Hauptursächlich hierfür sind vor allem höhere Umsatzerlöse, die mit 0,88 Mio. € über Plan liegen. Ferner sind geringere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1,42 Mio. € gegenüber dem Plan von 1,64 Mio. € angefallen. Ferner konnten geplant Stellenbesetzungen nicht erfolgreich besetzt werden, sodass die Löhne und Gehälter um 0,25 Mio. € niedriger als die Planzahl ausfielen.

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

	Plan 2025 T €	Ist 2025 T €	Ist 2024 T €
Umsatz aus Mieterlösen	6.600	6.902	6.230
Instandhaltungsaufwendungen	1.640	1.424	1.524
Zinsaufwendungen	901	789	694
Jahresüberschuss	293	567	469

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche stieg von 5,65 €/m² monatlich auf 6,11 €/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche beträgt im freifinanzierten Segment 6,66 €/m². Die durchschnittliche Kosten- bzw. Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt bei 5,79 €/m².

Die tatsächliche durchschnittliche Gesamtmietbelastung, also inklusive der Betriebs- und Heizkosten, ist um 12,31 % auf 9,38 €/m² gestiegen. Aufgrund des unterjährig fertiggestellten Neubauprojektes greEMS290.1 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 grundsätzlich weiterhin niedrigen Erlösschmälerungen aus Leerständen, Mietminderungen und Mietnachlässen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 auf 183.037,18 € (Vorjahr: 71.334,73 €). Die Erhöhung ist jedoch nicht einheitlich dem laufenden Vermietungsgeschäft zuzurechnen. Von dem Gesamtbetrag entfallen 110.945,85 € auf besondere, maßnahmenbedingte bzw. objektbezogene Sondereffekte. Hiervon betreffen 85.940,92 € die zunächst erforderliche Integration und anschließende Vermietung des angekauften Objekts Bahnhofstraße 63 in Schloß Holte-Stukenbrock. Weitere 25.004,93 € entfallen auf die umfassende Modernisierungsmaßnahme an der Gartenstraße in Rietberg, in deren Zuge leerstehende Einheiten zeitweise auch als Tauschwohnungen genutzt wurden. Die übrigen Erlösschmälerungen in Höhe von 72.091,33 € resultieren aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, insbesondere aus üblichen Leerstandszeiten im Zusammenhang mit Mieterwechseln sowie aus einzelnen Mietminderungen und liegen damit auf einem identischen absoluten Niveau der Vorjahre.

Im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft war die KHW damit auch im Jahr 2025 insgesamt stabil aufgestellt. Die Vermietungsquote im Wohnungsbestand zum Jahresende betrug 99,56 % (Vorjahr: 99,40 %). Die über das Geschäftsjahr erzielte Mietensollquote, definiert als Netto-Istmiete im Verhältnis zur Nettosollmiete, lag infolge der genannten Sondereffekte bei 97,58 % (Vorjahr: 99,20 %). Bereinigt um die maßnahmenbedingten und integrationsbedingten Erlösschmälerungen liegt die Mietensollquote bei rund 99,05 % und bildet damit

das operative Vermietungsgeschäft deutlich zutreffender ab.

Die Fluktuationsquote sank gegenüber dem Vorjahr von 6,56 % auf 5,88 %. Die Gründe für die sehr niedrige Fluktuation im Vergleich zu Mitbewerbern sind sicher auch auf die gute Wohnqualität und die fairen Mietpreise der KHW zurückzuführen. Nachhaltiges Modernisieren fördert ebenso die Zufriedenheit der Mieter in den Wohnanlagen.

Die Kündigungsgründe waren überwiegend die Rückkehr ins Heimatland und die Beendigung wegen Todes der Mietpartei. Aber auch die demographische Entwicklung spiegelt sich bei den Kündigungsgründen wider. So müssen immer wieder langjährig Mietende ihre Wohnungen verlassen, um sich eine bedarfsgerechtere Wohnsituation zu schaffen. Die KHW ist bestrebt, diese Mieter im Bestand zu halten und fördert beispielsweise den barrierefreien Umbau von Bädern.

Die KHW registrierte auch im Berichtsjahr eine unverändert lebhafte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, welche sich nicht zuletzt in den direkten Vollvermietungen des Neubauprojektes „greEMS290.1“ widerspiegelte. Ziel der KHW ist weiterhin die sukzessive Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes. Im Jahr 2025 wurde ein Neubauprojekt in Rietberg fertiggestellt. In der Planung sind viele weitere Projekte an den Standorten Langenberg, Verl, Gütersloh oder Rheda-Wiedenbrück.

1.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1.4.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg von 86,91 Mio. € auf 95,38 Mio. € durch Investitionen in Sachanlagen. Im Berichtsjahr wurde ein Neubauprojekt fertiggestellt und ein Bestandsgebäude angekauft. Zudem hat die KHW aktuell ein Projekt in der Modernisierung.

Die liquiden Mittel betrugen am Jahresende 2,86 Mio. € (Vorjahr 2,68 Mio. €).

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

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von 94,23 Mio. € enthalten. Dies entspricht einem Anteil von insgesamt 92,10 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt 6,88 Mio. € (Vorjahr 5,92 Mio. €).

	31.12.2025 T €	31.12.2024 T €	Veränderung T €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,88	1,62	-0,74
Sachanlagen	95.378,15	86.905,32	8.472,83
Finanzanlagen	14,38	14,38	0,00
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
kurzfristig	6.914,56	5.943,35	971,21
Gesamtvermögen	**102.307,96**	**92.864,67**	**9.443,29**

1.4.2 Finanzlage

	31.12.2025 T €	31.12.2024 T €	Veränderung T €
Eigenkapital	25.773,00	25.249,83	523,17
Rückstellungen			
langfristig	452,28	515,36	-63,08
kurzfristig	91,93	91,82	0,11
Verbindlichkeiten			
mittel- und langfristig	64.443,95	57.961,46	6.482,49
kurzfristig	4.205,51	4.906,44	-700,93
Rechnungsabgrenzungsposten	7.341,29	4.139,76	3.201,53
Gesamtkapital	**102.307,96**	**92.864,67**	**9.443,29**

Das Eigenkapital von 25,77 Mio. € (Vorjahr 25,25 Mio. €) finanziert 25,19 % der Bilanzsumme (Vorjahr 27,19 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern stiegen um 6,4 Mio. € auf 64,63 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 63,17 % der Bilanzsumme gegenüber 62,62 % im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden zur Finanzierung Darlehensverträge in Höhe von 13,76 Mio. € abgeschlossen.

Die KHW hatte im Geschäftsjahr 2025 insgesamt ca. 779 TEUR Aufwendungen für Zinsen langfristiger Verbindlichkeiten, bei geplanten Aufwendungen in Höhe von ca. 901 TEUR. Die Abweichung von rd. 122 TEUR ergibt sich aus der zeitlichen Verschiebung einzelner Projekte im Rahmen der Bautätigkeit.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 4,56 Mio. € (Vorjahr 5,32 Mio. €) und damit 4,46 % der Bilanzsumme (Vorjahr 5,73 %).

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 31.12.2025 hatte die KHW eine Liquidität I. Grades in Höhe von 67,96 % (II. Grad: 81,03 %, III. Grad 163,62 %). Diese Kennzahlen bestätigen die gegebene Zahlungsfähigkeit des Unternehmens.

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	**567**	**469**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.511	2.165
Ab-/Zunahme der Rückstellung	-63	15
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-338	-270
Cashflow	**2.677**	**2.379**
Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	0	-96
Zunahme sonstiger Aktiva	-795	-378
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-717	476
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.165**	**2.381**
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	226
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.055	-11.956
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-11.055**	**-11.730**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	13.780	14.456
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-2.176	-1.984
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-1.492	-4.109
Auszahlung von Bausparverträgen	-20	-20
Auszahlung von Dividenden	-44	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**10.048**	**8.343**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	**158**	**-1.006**
Finanzmittelbestand am 1. Januar (exkl. Bausparguthaben)	2.651	3.657
Finanzmittelbestand am 31. Dezember (exkl. Bausparguthaben)	**2.809**	**2.651**

1.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil gehalten. Ungeachtet der weiterhin sehr hohen Investitionen in den Neubau und Bestand konnten eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 2,20 % (Vorjahr 1,86 %) und ein Jahresüberschuss von 0,57 Mio. € (Vorjahr 0,47 Mio. €) erwirtschaftet werden. Im Ergebnis wurde der geplante Jahresüberschuss um 0,27 Mio. € übertroffen. Als Begründung für diese Abweichung sind insbesondere geringere Personal- und Instandhaltungsaufwendungen zu nennen und demgegenüber erhöhte Umsatzerlöse.

Die Umsätze aus Nettomieterlösen sind um 0,65 Mio. € auf 6,71 Mio. € gestiegen.

Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 2.352 Aufträgen niedriger als im Vorjahr (2.578 Aufträge). Mit 1,42 Mio. € lagen die Instandhaltungsaufwendungen rd. 0,1 Mio. € unter dem Vorjahresniveau von 1,52 Mio. €. Die im Jahr 2025 kostenintensivsten Gewerke waren, wie im Jahr 2024, Elektro-, Maler- und Fenster/Außentürarbeiten.

Der reine Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche liegt bei 15,56 €. Auf Grundlage der gleichbleibenden Instandhaltungskosten in den vergangenen Jahren, reinvestiert die KHW in die Reparatur und Instandhaltung einen höheren Betrag als beispielweise die II. Berechnungsverordnung (II. BV) für Gebäude unserer Baualtersklassen im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Kostenmiete vorgibt. Die KHW ist bei der Vergabe der Aufträge bestrebt, für viele der Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus dem Kreis Gütersloh und den anliegenden Kreisen und kreisfreien Städten einzusetzen.

1.4.4 Finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	25,19 %	27,19 %	29,72 %
Eigenkapitalrentabilität	2,20 %	1,86%	2,85 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,32 %	1,25 %	1,47 %
Durchschnittliche Verwaltungskosten pro Wohneinheit	323,09 €	283,99 €	238,10 €
Durchschnittlicher Buchwert je m² Wohnfläche	1.029,58 €	948,88 €	853,92 €
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m² Wohnfläche	60,09 €	61,20 €	37,67 €
Vermietungsquote am Bilanzstichtag	99,56 %	99,40 %	99,80 %
Mietensollquote (Wohnungsistmiete im Verhältnis zur Sollmiete)	97,58 %	99,20 %	99,34 %
Jahresüberschuss	567 T €	469 T €	707 T €
CO_2-Emissionen* pro m² Wohnfläche im Jahr		22,25 kg/m²	23,8 kg/m²

**Die CO2-Emissionen werden bei der KHW exklusive „energieträgerbezogener Vorkette" für die Hausbewirtschaftung gerechnet.*

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 zum Teil Rahmenabkommen schließen.

1.5 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

1.5.1.1 Risikomanagement und Compliance

Das bei der KHW eingerichtete Risikomanagement zielt darauf ab, die dauerhafte Liquidität sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen, wie der demographischen oder konjunkturellen Entwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung, Risikoindikatoren ermittelt und bewertet, welche zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Ebenso wird der Kapitalmarkt regelmäßig beobachtet, um Zinsänderungsrisiken 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 laufende Fortentwicklung und Anpassung des Risikofrüherkennungssystems an sich verändernde Markt- und Risikosituationen, d. h. Erkennung neuer Risiken, die Modifikation bestehender und die Integration neuer risikosteuernder Maßnahmen und die Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Management-Systems sind eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

1.5.1.2 Risikoanalyse

Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestanden im Geschäftsjahr 2025 keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Nichtsdestotrotz hat sich die Geschäftsführung im Berichtszeitraum intensiv mit den möglichen geschäftlichen Risiken beschäftigt. Im Wesentlichen wurden folgende Risikoindikatoren festgelegt:

1. makroökonomische Risiken
2. Marktrisiken
3. Strategische Risiken
4. Vermietungssituation, Forderungsausfälle, Erlösschmälerung
5. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
6. Liquidität, Zinsänderungsrisiko

Makroökonomische Risiken

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

Das Jahr 2025 war weiterhin durch geopolitische Spannungen, handelspolitische Unsicherheiten infolge der neuen US-Administration, den fortdauernden Ukrainekrieg, eine verschärfte NATO-Debatte sowie die fragile Lage im Nahen Osten und in Syrien geprägt. Auch die innenpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland blieben nach dem Bruch der Ampelkoalition und der erst im Mai 2025 abgeschlossenen Regierungsneubildung zunächst unsicher. Die deutsche Wirtschaft wuchs 2025 nur um 0,2 %; zugleich blieben Restrukturierungsrisiken in der Automobilindustrie sowie ein weiterhin angespanntes Umfeld in der Bau- und Wohnungswirtschaft prägend. Trotz einer leichten Erholung bei den Baugenehmigungen blieb das Wohnungsangebot, insbesondere im bezahlbaren Segment, weiterhin knapp.

Marktrisiken

Marktrisiken können sich für die KHW insbesondere dann ergeben, wenn sich die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland oder die regionale Wirtschaftsentwicklung im Kreis Gütersloh eintrübt und sich dies in einer geringeren Marktmietendynamik, steigenden Mietausfällen oder einer schwächeren Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes niederschlägt. Auch eine anhaltend schwache Konjunktur, steigende Arbeitslosigkeit oder Phasen von Kurzarbeit können die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Mietparteien beeinträchtigen. Werden solche Entwicklungen nicht frühzeitig erkannt, können sich

hieraus belastende Auswirkungen auf Vermietung, Forderungsmanagement und Investitionsentscheidungen ergeben. Zur Begrenzung dieser Risiken werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiterhin regelmäßig dafür sensibilisiert, Veränderungen in ihren jeweiligen Aufgabenbereichen frühzeitig wahrzunehmen und wesentliche Entwicklungen zeitnah an die Geschäftsführung weiterzugeben.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen blieben im Jahr 2025 verhalten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg lediglich um 0,2 %, während die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 % lag. Zwar wurden im Jahr 2025 erstmals wieder mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr; mit 238.500 genehmigten Wohnungen blieb das Niveau jedoch weiterhin niedrig und die Bau- und Wohnungswirtschaft insgesamt unter strukturellem Druck. Für den Kreis Gütersloh zeigte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2025 vergleichsweise stabil. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag unverändert bei 5,1 %. Gleichwohl bleibt das Risiko bestehen, dass sich eine anhaltend schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung mittelbar auch auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Haushalte sowie auf die allgemeine Marktaufnahmefähigkeit auswirkt. Die KHW wird die wirtschaftlichen und regionalen Entwicklungen daher weiterhin eng beobachten, um erforderliche Maßnahmen frühzeitig ableiten zu können.

Die KHW verfolgt seit dem Jahr 2023 gemeinsam mit der Einhundert Energie GmbH den Ausbau von Photovoltaikanlagen im Rahmen mieterstrombezogener Versorgungslösungen. Aus dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 28. November 2024 (C293/23) und dem nachfolgenden Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 13. Mai 2025 ergeben sich weiterhin rechtliche Unsicherheiten bei der energierechtlichen Einordnung von Kundenanlagen. Der Gesetzgeber hat Ende 2025 mit § 118 Abs. 7 EnWG zwar eine Übergangsregelung für Bestandsanlagen geschaffen. Diese gilt jedoch nur für Anlagen, die bis zum 23. Dezember 2025 an ein Energieversorgungsnetz angeschlossen wurden, und vermittelt lediglich vorübergehende Planungssicherheit bis zum 31. Dezember 2028. Für Neuanlagen und weitergehende Strukturierungen verbleibt da-mit ein regulatorisches Risiko. Die KHW begegnet diesem Risiko durch die vorläufige Aussetzung weiterer Umsetzungen, soweit hierfür noch keine hinreichend belastbare rechtliche Grundlage besteht.

Strategische Risiken

Strategische Risiken der KHW liegen insbesondere in der Bevölkerungsentwicklung, der Sozial- und Einkommensstruktur, dem Wohnflächenbedarf privater Haushalte sowie in der Zuwanderungsdynamik. Besondere Bedeutung kommt dabei dem demografischen Wandel zu: Für den Kreis Gütersloh erwartet IT.NRW bis 2030 einen Anstieg der Bevölkerung ab 67 Jahren um rund 15 % gegenüber 2024; zugleich verweist die NRW.BANK landesweit auf den fortschreitenden Alterungsprozess und den damit wachsenden Bedarf an barrierearmen und seniorengerechten Wohnangeboten. Werden Bestände nicht rechtzeitig an diese Entwicklung angepasst, können sich mittel- bis langfristig Vermietungs-, Leerstands- und Erlösrisiken ergeben. Die KHW begegnet diesem Risiko durch barrierefreie bzw. teilweise rollstuhlgerechte Neubauten sowie durch den schrittweisen Abbau von Barrieren im Rahmen von Modernisierungen des Bestands. Auf die übrigen demografischen und sozioökonomischen Einflussfaktoren hat sie dagegen nur begrenzten unmittelbaren Einfluss.

Vermietungssituation, Forderungsausfälle, Erlösschmälerung

Da bei der KHW in den vergangenen Jahren hohe Vermietungsquoten und kaum Leerstände zu verzeichnen sind ist davon auszugehen, dass das Wohnungsportfolio durch Lage, Qualität und Preis besticht. Trotz dieser Erkenntnisse ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich eventuell konjunkturbedingt die aktuell geringe Fluktuationsquote erhöht und dadurch die Zahl der Wohnungsleerstände zunimmt, erhöhte Mieterwechselkosten und höhere Kosten der Leerwohnungsaufbereitung durch die Kündigung langfristiger Mietverhältnisse entstehen. Hierdurch können sich die Mietausfälle durch Leerstand und Leerwohnungsaufbereitung weiter erhöhen. Aufgrund einer hohen Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren, welche sich jedoch in den vergangenen zwei Jahren verlangsamte, hat sich das Angebot an Wohnraum deutlich vergrößert und die Konkurrenzsituation erhöht. Seit dem Jahr 2024 ist ein deutlich erhöhtes Interesse verschiedener Investorengruppen an den Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen. Im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde im Kreis Gütersloh überstieg die Nachfrage nach Fördermitteln zeitweise das von Ministerium bereitge-

stellte Kontingent um das Zehnfache.

Das Wohnungsportfolio der KHW ist mit 57,53 % freifinanziert und mit 42,47 % öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und des Bundes finanziert. Durch den hohen Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten unterstreicht die KHW Ihren Purpose der „bezahlbaren Geborgenheit".

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Die starke Neubautätigkeit der Gesellschaft, die auch im Jahr 2025 fortgesetzt wird, ist größtenteils über Fremdkapital finanziert. Aufgrund der seit dem Jahr 2022 stark gestiegenen Fremdkapitalzinsen, die im Jahr 2025 durch Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank – diese reduzierte zuletzt den Einlagesatz auf 2,0 % – wieder in Teilen zurückgingen, erhöhten sich für die KHW die laufenden Zinskosten.

Die KHW hat in den Jahren 2020 bis 2025 eine Vielzahl von Neubauvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und Ankäufen umgesetzt. So wurden insgesamt 12.893 m² Wohnraum im südlichen Teil des Kreises Gütersloh durch Neubau geschaffen und weitere 1.495 m² rekommunalisiert. Dies entspricht einer Erhöhung der Wohnfläche im Bestand der KHW um ca. 18,58 %. Ferner wurden insgesamt 8.211 m² Bestandsbauten aus den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts, inkl. des Objektes in der Gartenstraße, auf einen neubauähnlichen Stand vollumfänglich energetisch modernisiert. Aufgrund der gestiegenen Baukosten hatte die KHW bei einzelnen dieser fertiggestellten Projekte eine erhöhte Zinsbelastung im Rahmen der Umlauffinanzierung und dieses führte zu einer Reduzierung der Rentabilitäten. Insbesondere veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Heizungsoptimierungen, Verkehrssicherungspflichten und dem Mieterschutz können weiteren Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben.

Nach wie vor gehört es zur Unternehmensphilosophie der KHW, einen Großteil der erwirtschafteten Erträge in das Wohnungsportfolio zu reinvestieren. Mit einem reinen Instandhaltungskostensatz von 15,56 €/m² Wohnfläche liegt die KHW zum Beispiel deutlich über den angesetzten Pauschalen der fortgeschriebenen Instandhaltungskosten im Rahmen der II. Berechnungsverordnung, die zuletzt Anfang 2026 angepasst wurde. Ein Instandhaltungsstau ist an den Objekten im Wesentlichen nicht erkennbar, da notwendige Maßnahmen kurzfristig beauftragt werden. Der Vermietungserfolg, die marginale Fluktuationsquote und der geringe Zeitraum bis zur Wiedervermietung einer Wohnung spricht für die hohe Qualität des Wohnungsbestandes und die Zufriedenheit der Mietparteien.

Nichtsdestotrotz sind in den kommenden Jahren erhebliche weitere Anstrengungen erforderlich, die die KHW im Rahmen ihrer fortgeschriebenen Klimastrategie „2045 – Way to Zero 2.0" identifiziert hat. Die regulatorischen Anforderungen aus Klimaschutzrecht, EU-Taxonomie und der fortschreitenden Dekarbonisierung der Energieversorgung verschärfen den Transformationsdruck auf die Wohnungswirtschaft, welcher jedoch durch das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz deutlich abgeschwächt werden kann. Für die KHW bedeutet dies, dass dennoch in den kommenden Jahren substanzielle Investitionen in die Defossilierung des Bestands, in sektorengekoppelte Versorgungslösungen sowie in eine stärker objekt- und portfoliobezogene Wärmeplanung notwendig werden. Gerade die in den späten 1990er- und frühen 2000er-Jahren modernisierten Bestände werden dabei erneut in den Fokus rücken, da frühere Sanierungsansätze allein für eine treibhausgasarme Bewirtschaftung regelmäßig nicht ausreichen. Wesentliche Risiken bestehen in der Verfügbarkeit von Fachunternehmen, Material und Finanzierungsmitteln sowie in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Maßnahmen unter Berücksichtigung begrenzter Umlagefähigkeit und dauerhaft bezahlbarer Warmmieten. Die KHW hat deshalb im Jahr 2025 die fortgeschriebene Klimastrategie vom Aufsichtsrat beschlossen und diese um eine eigene, handlungsorientierte Wärmeplanung ergänzt. Ein bloßes Abwarten kommunaler Wärmeplanungen wäre strategisch unzureichend, da hieraus weder belastbare Aussagen zur tatsächlichen Anschlussfähigkeit einzelner Portfolien noch zur zeitlichen Umsetzbarkeit abgeleitet werden können.

Liquidität, Zinsänderungsrisiko

Die Gesellschaft verfügt während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Die verbindliche Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve wird eingehalten. Mit Hilfe

des Programms „Tidely“ werden laufend die Zahlungsströme beobachtet und kurzfristige Veränderungen berücksichtigt. Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Aufgrund der konstant stabilen Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen.

Das Risiko aus der derzeitig wieder gestiegenen Zinssituation am Kapitalmarkt, welche vor allem auf die Konflikte im Nahen Osten zurückzuführen ist, wird von der KHW dahingehend reduziert, indem niedrige sechsstellige Anschlussfinanzierungen direkt abgelöst werden. Für größere Kapitalmarktbeschaffungen ist der Pool an anzufragenden Kreditinstituten und Finanzierungspartnern erweitert wurden. Die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026 wurde gegenüber der Förderrichtlinie 2025 hinsichtlich Bewilligungsmiete, Tilgungszuschüsse oder Grunddarlehen nicht angepasst.

Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Die KHW hat im Geschäftsjahr 2026 nur ein geringes Darlehensvolumen von 503 T€ zu valutieren, welches jedoch direkt aus der laufenden Liquidität abgelöst bzw. in einem Fall prolongiert werden soll. Im Geschäftsjahr 2027 ist nur ein Zinsablauf eines Volltilgungsdarlehens zu verzeichnen. Die derzeitigen Zinskonditionen für die zu valutierenden Darlehen liegen unterhalb der aktuellen Markt-kondition. Diese negativen finanziellen Folgen wurden in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Aktuell werden aufgrund der gravierend veränderten Zinssituation vornehmlich zehnjährige Zinsbindungsfristen aufgenommen. Zinsänderungsrisiken sind weiterhin zu beobachten; deshalb geht die KHW davon aus, dass die Zinsen für Fremdkapital im Jahr 2026 aufgrund der zu beobachteten Volatilität, der globalen Unsicherheit und den Maßnahmen der EZB leicht steigen werden.

1.5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

1.5.2.1 Marktlage

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

Die KHW als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen im Kreis Gütersloh gibt ca. 1,21 % der im südlichen Teil des Kreises Gütersloh lebenden Bevölkerung eine „bezahlbare Geborgenheit“. Gerade dies ist aber auch eine Chance durch eine weitere Expansion des Wohnungsbestandes den Bürgern des Kreises Gütersloh das sichere Wohnen und die „bezahlbare Geborgenheit“ in einem kommunalen Wohnungsbauunternehmen vermehrt anbieten zu können. Als wesentlicher Teil der lokalen Wohnungsmärkte ist die KHW sowohl Impulsgeber als auch Partner der Kommunen und setzt wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Strategien um. Im Geschäftsjahr 2025 konnte die KHW dafür weitere wichtige Weichen stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren ausgerichtete Neubaustrategie, unter Beibehaltung der konservativen Kapitalstruktur, weiteres Wertsteigerungspotential für die Zukunft.

Der regionale Schwerpunkt ist der Süden des Kreises Gütersloh. Durch den weiteren Neubau an den einzelnen Standorten können Synergieeffekte und Bewirtschaftungseffizienzen realisiert werden, die mit der bestehenden Personalstruktur abgedeckt werden können. Insgesamt finanziert und legt die Gesellschaft Gelder weiterhin konservativ an. Darlehen werden in der Regel auf den Investitionsobjekten mit Grundschulden besichert. Es werden keine variablen Zinsvereinbarungen getroffen. Im freifinanzierten Wohnungsbau sind Anpassungen an die Marktmiete im Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, durch Neuvermietung und wertsteigernde Investitionen wesentliche Treiber.

1.5.2.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit

Die KHW hat das Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten um Ihrem Purpose der „bezahlbaren Geborgenheit“ gerecht zu werden.

Wir leisten einen Beitrag zur Schaffung von modernen Lebensräumen für die Menschen. Im Rahmen der aktiven Modernisierungs- und Neubautätigkeit setzt sich die KHW für die Bezahlbarkeit, Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ein. Im Fokus steht bei der KHW stets der Mensch: Für uns zählen bezahlbare Wohnqualität, Verlässlichkeit und ein verantwortungsvolles Miteinander. Mit Blick auf aktuelle Wohntrends, den demografischen Wandel und die Wünsche unserer Kunden setzt die KHW bewusst auf innovative Neubauprojekte, um zukunftsfähige Lebensräume zu schaffen.

Die KHW hat von einem anderen Marktakteur ein fertiggestelltes Neubauobjekt mit 19 Wohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätzen am Standort Schloß Holte-Stukenbrock im Jahr 2025 im Bestand integriert. Ferner hat die KHW für das Neubauprojekt „moulinVERT226“ mit acht Wohnungen am Standort Langenberg einen Bauantrag eingereicht. Ebenso wurde die Beurkundung eines Grundstücks am Standort Rietberg für die Errichtung eines Doppelhauses am 21.10.2025 durchgeführt.

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

1.5.2.3 Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Fokus stehen weiterhin diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere die energetische Verbesserung sowie der Umbau zu barrierearmen Wohnraum. Ziel ist es, den Gebäudebestand der 50er und 60er Jahre an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen und diesen in den kommenden Jahren möglichst emissionsfrei zu bewirtschaften. Aufgrund unserer Strategie und Ziele stellen Leerstände keine maßgeblichen Risiken dar.

Dennoch sind in den kommenden Jahren weitere erhebliche Anstrengungen erforderlich, die die KHW im Rahmen ihrer fortgeschriebenen Klimastrategie „2045 – Way to Zero 2.0“ identifiziert hat. Der regulatorische Rahmen bleibt in Bewegung und wird zugleich konkreter: Das Wärmeplanungsgesetz verpflichtet die Kommunen, Wärmepläne zu erstellen und dabei insbesondere Gebiete für Wärmenetze, Wasserstoffnetze oder dezentrale Versorgungsoptionen abzugrenzen; für Kommunen mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt hierfür grundsätzlich der 30. Juni 2028. Zugleich sieht das Gesetz vor, Wärmenetze schrittweise zu dekarbonisieren. Seit März 2025 müssen neue Wärmenetze einen Anteil von mindestens 65 % erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme einhalten, bestehende Netze müssen spätestens ab 2040 zu mindestens 80 % entsprechend gespeist werden. Für die KHW bedeutet dies, dass Investitionen in die Defossilierung des Bestands, in sektorengekoppelte Versorgungslösungen und in eine eigene, portfoliobezogene Wärmeplanung weiter an Bedeutung gewinnen.

Ergänzend bleibt die KHW Mitglied der Initiative KliWo; nach Genehmigung des ELENA-Antrags durch die Europäische Investitionsbank im Dezember 2025 und der Unterzeichnung einer Freistellungsvereinbarung im 1. Quartal 2026 sieht die KHW hierin weiterhin einen strategisch sinnvollen Baustein zur Bündelung von Know-how, Förderzugängen und Investitionsvorbereitung.

Gleichwohl bestehen unverändert Risiken in der Verfügbarkeit von Fachunternehmen, Material und Finanzierungsmitteln sowie in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Maßnahmen unter Wahrung bezahlbarer Warmmieten. Hinzu kommt, dass die Koalitionsfraktionen im Februar 2026 Eckpunkte für ein Gebäudemodernisierungsgesetz angekündigt haben, das technologieoffener, flexibler und einfacher ausgestaltet werden soll. Insbesondere sollen beim Heizungstausch wie-der stärker Gas- und Öllösungen zugelassen werden, allerdings mit verbindlichen Bioanteilen ab 2029. Hieraus ergeben sich für die KHW vor allem Übergangs- und Steuerungsrisiken. Investitionsentscheidungen könnten durch erneut veränderte gesetzliche Leitplanken verzögert, Fehlanreize zugunsten nur kurzfristig tragfähiger Übergangslösungen gesetzt und die langfristige Planungssicherheit für eine konsistente Defossilisierungsstrategie geschwächt werden.

1.5.2.4 Unbebaute Grundstücke

Für das Projekt „moulinVERT226“ wurde ein erneuter Bauantrag eingereicht. Auf einem ca. 1.355 m² großen Grundstück wollte die KHW zunächst drei Reihenhäuser mit einer Laubengangerschließung und insgesamt neun Wohneinheiten errichten. Alle

Wohnungen sollten im Rahmen der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen 2025 realisiert werden. Da das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde, hatte die KHW das Projekt überplant und nunmehr einen Bauantrag für zwei Doppelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten eingereicht.

1.5.2.5 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2025 integrierte die KHW ein neu errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 19 Wohneinheiten und 19 Tiefgaragenstellplätzen in Schloß Holte-Stukenbrock in das Wohnungsportfolio. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.290 m² befindet sich das Wohngebäude mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 1.285 m².

Im Jahr 2025 wurde der Neubau „greEMS290.1“ in Rietberg fertig gestellt. Der Baustart für dieses öffentlich geförderte Wohnprojekt in Rietbergs Neubaugebiet „In den Emswiesen" war im Spätsommer 2024. Mit diesem Projekt entstanden acht moderne und umweltfreundliche Wohnungen, die durch ihre NaWoh-Zertifizierung höchste Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Finanziert wurde dieses Projekt aus einer Kombination mit Landesfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalens und der BEG-Förderung.

1.5.3 Prognosebericht

Die KHW konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2025 gesetzt hatte, größtenteils erreichen.

Die KHW geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt im Kreis Gütersloh auch im Jahr 2026 weiterhin ein Nachfrageüberhang bestehen wird. Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2026 eine nur moderate gesamtwirtschaftliche Erholung.

Die Bundesregierung erwartet für das laufende Jahr nur noch ein geringes BIP-Wachstum von 0,5 %. Für 2027 wird ein Plus von 0,9 % prognostiziert. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt damit schwach und wird vor allem durch höhere Energie- und Rohstoffpreise infolge des Iran-Kriegs belastet. Gleichzeitig rechnet die Bundesregierung mit einer Inflationsrate von 2,7 % in diesem Jahr und 2,8 % im kommenden Jahr.

Vorrangiges Ziel der KHW ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten und insbesondere zu verbessern. Das Wohnungsportfolio der KHW ist sehr diversifiziert und für alle Lebenslagen ihrer Mietenden konzipiert. Ob für Jung oder Alt, Singles oder Paare, Familien oder Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung. Diese Facettenvielfalt im Wohnungsangebot wird auch bei den künftigen Neubauvorhaben umgesetzt.

Inwieweit der Bestand erweitert werden kann, hängt vom Markt und dessen Angeboten ab. Wir gehen davon aus, dass unser Produkt Wohnen auch in den kommenden Jahren nachgefragt wird, da unsere durchschnittliche Mietkostenbelastung (Nettokaltmiete, inklusive Heiz- und Betriebs-kosten) bei einer durchschnittlichen 65 m² Wohnung nur 609,70 € im Monat betragen. So schaffen wir Wohnraum, der Menschen „bezahlbare Geborgenheit“ bietet und den Bedürfnissen der heutigen Zeit entspricht.

Wir konzentrieren uns darauf, bezahlbaren Wohnraum im Kreis Gütersloh marktfähig zu erhalten und neu zu schaffen. Das Handeln der KHW wirkt sich auf unsere Mietenden, aber auch auf die Umwelt und unsere wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus. Wohnraum zu bewirtschaften ist eine langfristige Angelegenheit, die Mut, Zukunftsorientierung und Weitblick auf allen Ebenen erfordert. Nur so kann eine „bezahlbare Geborgenheit“ sichergestellt werden.

Ab dem Geschäftsjahr 2019 haben wir unseren CO_2-Fußabdruck, mit Tools der IW.2050 bzw. unserer Projektpartner eco_2nomy und iwb, ermittelt. Es lässt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststellen, dass wir stetig unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dabei verlieren wir nie die Bezahlbarkeit des Wohnens, die Sozialverträglichkeit und unser wirtschaftlich verantwortungsvolles Handeln aus den Augen.

Im Jahr 2026 soll unsere Modernisierung in Rietberg fertiggestellt werden. Darüber hinaus erwägen wir den Baustart für unser Projekt „moulinVERT226“ in Langenberg. Ebenso sollen die Verhandlungen für den Ankauf der Fläche des ehemaligen Elli-Marktes in Verl-Kaunitz vorangetrieben werden, sodass das dort geplante Projekt „WIK³“ umgesetzt werden kann. Ferner starten wir mit dem weiteren Rollout der digitalen Heizungsüberwachung mit unserem Partner Green Fusion. Darüber hinaus sollen zwei Modernisierungen mit insgesamt 112 Wohneinheiten an den Standorten Rietberg und Rheda-Wiedenbrück gem. der fortgeschriebenen Klimastrategie modernisiert werden. Aufgrund des wirkungsoptimalen Dekarbonisierungsansatzes gehen wir davon

aus, dass diese Maßnahmen deutlich zügiger abgewickelt werden können.

Die Wirtschaftlichkeit der weiter geplanten Neubaumaßnahmen und der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden kann durch sich verändernde marktbedingte, gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden.

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

Im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir uns im Jahr 2026 mit der weiteren Ausstattung von ca. 200 Wohneinheiten mit dem digitalen Türzugangssystem KiWi.Ki beschäftigen, in deren Treppenhäusern gleichzeitig die Lichtinstallation auf LED umgestellt wird. Ein weiteres Budget steht für die Sanierung der Abdichtung der Laubengänge bei unseren Objekten im Potthoff 1 + 3 in Rietberg zur Verfügung.

Die KHW beobachtet jedoch auch die inflationäre Entwicklung von Baukosten und berücksichtigt diese bei ihren Planungen und weiteren Projekten, indem entsprechende Risikopuffer einkalkuliert werden.

Bei auch künftig leicht steigenden Nettokaltmieten, marginal ansteigenden Zinsaufwendungen sowie Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2026 mit Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit von rund 10,727 Mio. €, Zinsaufwendungen von 0,821 Mio. € und Aufwendungen für laufende Instandhaltungsarbeiten mit rund 1,795 Mio. € (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen).

Die wirtschaftliche Lage der KHW wird auch im kommenden Geschäftsjahr trotz der weiteren geopolitischen Spannungen, insbesondere den im Februar 2026 beginnenden Konflikt im Nahen Osten und die Blockade der Straße von Hormus, dem hohen Preisniveau bei den Baustoffen und dem volatilen Zinsniveau gefestigt sein und keinen Anlass zur Besorgnis darstellen. Durch die bereits beschriebenen Parameter werden wir das Jahr 2026 mit einem Jahresüberschuss von ca. 291.000 € (ohne Immobilienverkäufe) planen. Im Rahmen unserer getätigten Desinvestitionsentscheidungen können Buchwertgewinne realisiert werden, wodurch der geplante Jahresüberschuss höher ausfallen könnte.

Rheda-Wiedenbrück, 30. April 2026

gez. Lars Lippelt MRICS

-Geschäftsführer-

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2025 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 27.03.2025, 10.07.2025 und am 08.10.2025 mit der Lage der Gesellschaft und allen wesentlichen Geschäftsvorfällen und traf erforderlichen Entscheidungen.

In diesen Sitzungen hat der Aufsichtsrat einstimmig insbesondere

- den Bericht des Prüfungsausschusses über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2024 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2024 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 im Geschäftsjahr 2024 die Herren Adenauer, Klöpper und Frau Mittag angehörten. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist der Prüfungsausschuss durch Frau Laukötter und die Herren Klöpper und Rieksneuwöhner neu aufgestellt.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 15.05.2025 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024, 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 2024 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

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

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den Jahresabschluss 2025 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 2025 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der KHW ausdrücklich für ihr hohes Engagement und die sehr gute geleistete Arbeit.

Rheda-Wiedenbrück, 30.04.2026

gez. Ina Laukötter

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA		31.12.2025 €	31.12.2024 €
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
1.	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	880,00	1.620,00
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.226.926,83	84.991.335,35
2.	Grundstücke ohne Bauten	206.541,44	206.541,44
3.	Technische Anlagen	564.000,00	385.689,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.333,55	101.549,55
5.	Anlagen im Bau	0,00	618.511,54
6.	Bauvorbereitungskosten	278.091,30	159.982,87
7.	Geleistete Anzahlungen	17.257,00	441.706,10
		95.378.150,12	86.905.315,85
III	Finanzanlagen		
1.	Andere Finanzanlagen	14.375,00	14.375,00
		95.393.405,12	**86.921.310,85**
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	3.445.140,93	2.813.379,07
2.	Andere Vorräte	27.984,56	22.421,91
		3.473.125,49	2.835.800,98
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	213.763,55	128.141,90
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	336.154,78	277.103,86
		549.918,33	405.245,76
III.	Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kredit-Instituten und Bausparguthaben	2.857.868,77	2.679.544,14
		6.880.912,59	**5.920.590,88**
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	33.642,56	22.759,74
BILANZSUMME		**102.307.960,27**	**92.864.661,47**

PASSIVA		31.12.2025 €	31.12.2024 €
A.	**EIGENKAPITAL**		
I.	Stammkapital	2.182.710,00	2.182.710,00
II.	Gewinnrücklagen		
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.091.355,00	1.091.355,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	9.714.363,71	9.141.394,87
3.	Andere Gewinnrücklagen	12.285.000,00	12.285.000,00
		23.090.718,71	22.517.749,87
III.	Bilanzgewinn/-verlust		
1.	Gewinnvortrag	5.716,60	20.011,17
2.	Jahresüberschuss	566.826,21	468.872,37
3.	Entnahme / Zuführung (-) Bauerneuerungsrücklage	-72.968,84	60.487,26
		499.573,97	549.370,80
		25.773.002,68	**25.249.830,67**
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**		
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	452.278,00	515.362,00
2.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	91.934,00	91.815,00
		544.212,00	**607.177,00**
C	**VERBINDLICHKEITEN**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.312.987,59	57.828.101,31
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	130.959,13	133.363,02
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.478.189,25	3.236.288,24
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	205.990,80	182.125,18
	b) Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen u. Leistungen	310.824,30	1.004.648,22
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	185.533,87	190.032,11
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	24.975,46	293.333,79
	davon aus Steuern: € 12.478,27 (Vorjahr: € 287.515,16)		
	davon i.R.d.soz.Sicherheit € 137,94 (Vorjahr: € 0,00)		
		68.649.460,40	**62.867.891,87**
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	7.341.285,19	4.139.761,93
BILANZSUMME		**102.307.960,27**	**92.864.661,47**

Gewinn– und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

		2025 €	2024 €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.302.935,35	8.852.188,03
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.197,82	3.125,03
2.	Erhöhung oder (-) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	631.761,86	491.280,55
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		
	a) aus der Neubautätigkeit	29.365,00	42.265,00
	b) aus der Modernisierungstätigkeit	40.684,00	23.327,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	178.277,93	378.685,29
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.415.015,84	4.587.133,01
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	894.007,05	824.712,27
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 30.028,80 (Vorjahr € 78.685,25)	228.822,00	251.723,34
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.510.770,00	2.165.053,78
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	786.916,42	889.823,63
9.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	100,00	315,25
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,05	305,43
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 3.814,00 (Vorjahr: € 5.432,00)	788.980,76	693.889,21
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-90.891,45
13.	**Ergebnis nach Steuern**	**567.810,94**	**470.047,79**
14.	Sonstige Steuern	984,73	1.175,42
15.	**Jahresüberschuss**	**566.826,21**	**468.872,37**
16.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.716,60	20.011,17
17.	Entnahme aus/ (-) Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	-72.968,84	60.487,26
18.	**BILANZGEWINN**	**499.573,97**	**549.370,80**

ANHANG DER KHW KOMMUNALE HAUS UND WOHNEN GMBH RHEDA-WIEDENBRÜCK FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

A. Allgemeine Angaben

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff HGB), des GmbHG sowie des Gesellschaftsvertrages aufgestellt und entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Posten wurden nach § 265 HGB weiter untergliedert bzw. zusammengefasst. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Eigentums mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

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

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

Die Technischen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer zwischen 1 und 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden analog § 6 (2a) EStG in einem jahresbezogenen Pool zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.
Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Posten des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbaren oder latenten Risiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen, die aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt werden.

Die Bauerneuerungsrücklage dient u.a. 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 72.968,84 € zur Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Diese beträgt nun zum 31.12.2025 9.714.363,71 €.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Rückstellung für Altersversorgungsverpflichtungen wurde nach dem HGB Anwartschaftsbarwertverfahren PUC unter Berücksichtigung einer 5 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Stichtag Dezember 2024) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag von -5.466,00 € (Vorjahr -2.429,00 €).

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

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen.

Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert. Die als Mietsubvention erhaltenen Tilgungsnachlässe wurden passiviert. Die Auflösung erfolgt als Ertragszuschuss über den Zeitraum der Zweckbindung von 20 bis 30 Jahren.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

(Vorjahreszahlen in Klammern)

I. Bilanz

Anlagevermögen

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

Beim Objekt Pulverdamm 35/35a und 37/37a in Rietberg wird seit dem Jahr 2017 jährlich ein Wertgutachten in Auftrag gegeben, da aufgrund des Gebäudezustandes und des bestehenden Modernisierungsstaus ein bestandsersetzender Neubau geplant ist.

Aufgrund des aktuellen Wertgutachtens erfolgte im Jahr 2025 eine außerordentliche Abschreibung von 17.594,00 €.

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

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	213.763,55 (128.141,90)	0,00 (0,00)
2. Sonstige Vermögensgegenstände	336.154,78 (277.103,86)	0,00 (0,00)
	549.918,33 (405.245,76)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Entwicklung der Rücklagen:

	Stand am 01.01.2025 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Einstellung im Geschäftsjahr €	Stand am 31.12.2025 €
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	9.141.394,87 (8.701.882,13)	500.000,00 (500.000,00)	0,00 (60.487,26)	72.968,84 (0,00)	9.714.363,71 (9.141.394,87)
3. andere Gewinn-rücklagen	12.285.000,00 (12.185.000,00)	0,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	12.285.000,00 (12.285.000,00)

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Zusammensetzung und Entwicklung				
	Stand am 01.01.2025 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	Stand am 31.12.2025 €
Verwaltungskosten	69.815,00	66.815,00	0,00	59.834,00	62.834,00
Prüfungskosten	22.000,00	22.000,00	0,00	22.600,00	22.600,00
Steuerliche Beratung	0,00	0,00	0,00	6.500,00	6.500,00
Insgesamt	91.815,00	88.815,00	0,00	88.934,00	91.934,00

Verbindlichkeiten

Laufzeit und Sicherung der Verbindlichkeiten:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	 1-5 Jahre €	 über 5 Jahre €	 gesichert €	Art, Form, Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.312.987,59 (57.828.101,31)	2.089.933,59 (2.081.828,84)	8.036.659,14 (7.284.360,14)	54.186.394,86 (48.461.912,33)	64.312.987,59 (57.828.101,31)	Hypothek, Buchgrundschuld
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	130.959,13 (133.363,02)	2.415,95 (2.403,91)	9.785,27 (9.736,52)	118.757,91 (121.222,59)	130.959,13 (133.363,02)	Hypothek, Buchgrundschuld
erhaltene Anzahlungen	3.478.189,25 (3.236.288,24)	3.478.189,25 (3.236.288,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	205.990,80 (182.125,18)	205.990,80 (182.125,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	310.824,30 (1.004.648,22)	310.824,30 (1.004.648,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	100.000,00 (0,00)	Avalverpflichtung
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	185.533,87 (190.032,11)	5.627,35 (5.569,19)	18.827,70 (18.584,77)	161.078,82 (165.878,15)	185.533,87 (190.027,30)	Hypothek, Buchgrundschuld
sonstige Verbindlichkeiten	24.975,46 (293.333,79)	24.975,46 (293.333,79	0,00 (0,00)	0,00 (0,)0	0,00 (0,00)	
Insgesamt	68.649.460,40 (62.867.891,87)	6.117.956,70 (6.806.197,37)	8.065.272,11 (7.312.681,43)	54.466.231,59 (48.749.013,07)	64.729.480,59 (58.151.491,63)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind im Wesentlichen langfristig gewährte Annuitätendarlehen in Höhe von 184.462,92 € (Vorjahr 188.961,13 €). In den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Gebührenbescheiden von 780,12 € (Vorjahr 25.405,59 €) enthalten.

Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					Entwicklung der Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2025	Anfangsbestand der kumm. Afa 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Entnahme für Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Endbestand 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	194.082,12	3.355,80	0,00	0,00	197.437,92	192.462,12	4.095,80	0,00	0,00	0,00	196.557,92	880,00	1.620,00
	194.082,12	3.355,80	0,00	0,00	197.437,92	192.462,12	4.095,80	0,00	0,00	0,00	196.557,92	880,00	1.620,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.125.120,32	9.041.297,65	0,00	2.641.336,65	133.807.754,62	37.133.784,97	2.447.042,82	0,00	0,00	0,00	39.580.827,79	94.226.926,83	84.991.335,35
2. Grundstücke ohne Bauten	206.541,44	0,00	0,00	0,00	206.541,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.541,44	206.541,44
3. Technische Anlagen	414.058,45	210.655,14	0,00	0,00	624.713,59	28.369,45	32.344,14	0,00	0,00	0,00	60.713,59	564.000,00	385.689,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.025,64	11.071,24	0,00	0,00	375.096,88	262.476,09	27.287,24	0,00	0,00	0,00	289.763,33	85.333,55	101.549,55
5. Anlagen im Bau	618.511,54	1.581.119,01	0,00	-2.199.630,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	618.511,54
6. Bauvorbereitungskosten	159.982,87	118.108,43	0,00	0,00	278.091,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	278.091,30	159.982,87
7. Geleistete Anzahlungen	441.706,10	17.257,00	0,00	-441.706,10	17.257,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.257,00	441.706,10
	124.329.946,36	11.421.214,57	0,00	0,00	135.309.454,83	37.424.630,51	2.506.674,20	0,00	0,00	0,00	39.931.304,71	95.378.150,12	86.905.315,85
III. Finanzanlagen													
1. andere Finanzanlagen	14.375,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	14.375,00
	14.375,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.375,00	14.375,00
Anlagevermögen insgesamt	124.538.403,48	11.424.570,37	0,00	0,00	135.521.267,75	37.617.092,63	2.510.770,00	0,00	0,00	0,00	40.123.766,83	95.393.405,12	86.921.310,85

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 17.594,00 €.

D. Sonstige Angaben

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	6	2
technische Mitarbeiter	4	2
	10	4

Zudem waren 2 Auszubildende beschäftigt.

Gesamtbezüge

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 51.045,00 € gebildet.

Geschäftsführung	€
Lars Lippelt	185.801,65
Frühere Mitglieder	3.600,00

In den Bezügen der Geschäftsführung ist eine erfolgsabhängige Tantieme in Höhe von 15.000,00 € enthalten.

Aufsichtsratsmitglieder	€
Sven-Georg Adenauer	540,00
Bernd Klöpper	150,00
Marco Diethelm	360,00
Hubert Erichlandwehr	360,00
Florian Kapp	360,00
Susanne Mittag	240,00
Robin Rieksneuwöhner	360,00

Honorar des Abschlussprüfers

	Netto €
Abschlussprüfungsleistungen	18.300,00
Steuerberatungsleistungen	804,00
Sonstige Leistungen	2.135,65

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 1.715 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, bis 31.10.2025,
Landrat des Kreises Gütersloh
Vorsitzender

Ina Laukötter, ab 29.01.2026,
Landrätin des Kreises Gütersloh
Vorsitzende

Bernd Klöpper,
LEG Management GmbH, Münster
stellvertretender Vorsitzender

Marco Diethelm,
Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Hubert Erichlandwehr, bis 31.10.2025,
Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Olaf Junker, ab 29.01.2026,
Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Florian Kapp,
Beigeordneter der Stadt Rietberg

Andreas Kimpel, ab 28.05.2025 bis 13.11.2025,
Beigeordneter der Stadt Gütersloh

Christoph Krahn, ab 29.01.2026,
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Susanne Mittag, bis 31.10.2025,
Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Robin Rieksneuwöhner,
Bürgermeister der Stadt Verl

Klaus Vorderbrüggen, ab 29.01.2026,
Bürgermeister der Gemeinde Langenberg

Heinz-Dieter Wette, ab 29.01.2026,
Beigeordneter für den Geschäftsbereich 2 und Kämmerer der Stadt Gütersloh

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 499.573,97 € wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende (2%)	43.654,20
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	200.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	240.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	15.919,77
	499.573,97

Rheda-Wiedenbrück, 30.04.2026

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

gez. Lars Lippelt MRICS

KENNZAHLENDEFINITION

Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme am 31.12.
Fremdkapitalquote	langfristige Darlehen am 31.12. / Bilanzsumme am 31.12.
Verwaltungskosten pro WE	Sächliche Verwaltungskosten / Anzahl der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten
Instandhaltungskosten pro m²	Instandhaltungskosten / Gesamtfläche Wohnungen
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten pro m²	Instandhaltungskosten + Modernisierungskosten / Gesamtfläche Wohnungen
Gesamtkapitalrentabilität	JÜ vor Ertragssteuer + Fremdkapitalzinsen / Bilanzsumme am 31.12.
Eigenkapitalrentabilität	JÜ vor Ertragssteuern / Bilanzsumme am 31.12.
Fluktuationsquote	Anzahl der Nutzerwechsel WE im laufenden Jahr / Anzahl der WE
Vermietungsquote	Nettomietsoll WE p.a. / Mietsoll WE p.a.
Vermietungsquote am Bilanzstichtag	Vermietete WE am Bilanzstichtag / Anzahl der WE
Durchschnittsmiete Wohnungen	Sollmiete Wohnungen p.a. / Gesamtfläche Wohnungen x 12
Durchschnittsmiete Gesamt	Sollmiete (Wohnung, Stellplätze/Garagen) / Gesamtnutzfläche x 12

IMPRESSUM

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

Fon: 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, Marco Seidel
Landrat: Fräulein Blomberg

KHW®

www.khw-wohnen.de