



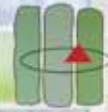
KHW

Gut und sicher wohnen im Kreis Gütersloh

GESCHÄFTSBERICHT 2016



KHW



KHW

Herzlich

willkommen



Nichts ist so beständig wie die Veränderung.

Mit diesem Sprichwort schließen wir auch das Geschäftsjahr 2016 ab und schauen positiv in die Zukunft.

Der Wohnungsmarkt und unser Unternehmen befinden sich weiterhin im Wandel.

Bezahlbaren und fairen Wohnraum für die Menschen im Kreis Gütersloh zur Verfügung zu stellen ist auch weiterhin Ziel der Gesellschaft und unsere volle Überzeugung.

Neben der stetigen Verbesserung unserer Wohnungsbestände stehen unsere Zeichen auf Wachstum. Neubauprojekte zu fairen Mieten zu realisieren ist eine besondere und anspruchsvolle Aufgabe, der wir uns gern stellen.

Unsere technische Abteilung haben wir deswegen personell verstärkt. So können wir die verschiedenen Neubauprojekte auch mit eigenen Architekten verwirklichen. Gleichzeitig analysieren wir aufgrund des gravierenden Grundstücksmangels unsere Potentiale im eigenen Bestand. Durch mögliche Aufstockungen von Gebäuden und der Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken können wir im besten Fall neuen Wohnraum schaffen. Weiterhin konzentrieren wir uns auf unser Kerngeschäft und werden zum Wohle unserer Mieter auch in Zukunft in unsere Bestände investieren und modernisieren. So sichern wir langfristig die Vermietbarkeit und die Zufriedenheit unserer Bewohner.

Dabei ist auch eine solide ausgerichtete Geschäftspolitik ein wichtiges Fundament für unsere Gesellschaft.

Im Jahr 2016 haben wir kontinuierlich unsere Ziele erfolgreich verfolgt und umgesetzt. Die positive Entwicklung der Gesellschaft ist geprägt von motivierten und engagierten Mitarbeitern und der stets vertrauensvollen und wertschätzenden Zusammenarbeit mit allen Geschäftspartnern.

Dafür danke ich Ihnen aus tiefstem Herzen und freue mich persönlich auf weitere spannende Jahre im Zeichen des Wandels und auch der Beständigkeit im Sinne der Ziele unseres Unternehmens.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Schirmer'.

Tobias Schirmer
Geschäftsführer

Inhalt	Seite
UNTERNEHMENS DATEN	4
JAHRESRÜCKBLICK	8
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	12
LAGEBERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG	13
JAHRESABSCHLUSS 2016	
Bilanz zum 31. Dezember 2016	22
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	24
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	25
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	34

GESELLSCHAFTER:

ANTEIL AM STAMMKAPITAL

€ %

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

2.182.710,00 100,00

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

AUFSICHTSRÄTE:

GESCHÄFTSFÜHRER:

Sven-Georg Adenauer *

Landrat des Kreises Gütersloh | Vorsitzender

Tobias Schirmer

Bernd Klöpffer *

LEG Management GmbH, Münster | stellvertretender Vorsitzender

Susanne Mittag **

Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Hubert Erichlandwehr

Bürgermeister der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Paul Hermreck (bis 25.11.2015)

Bürgermeister der Stadt Verl

Michael Esken (ab 27.01.2016)

Bürgermeister der Stadt Verl

Dieter Nowak

Beigeordneter der Stadt Rietberg

Henning Schulz

Bürgermeister der Stadt Gütersloh

Jürgen Lohmann (bis 21.10.2015)

Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Marco Diethelm (ab 27.01.2016)

Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Gerhard Serges

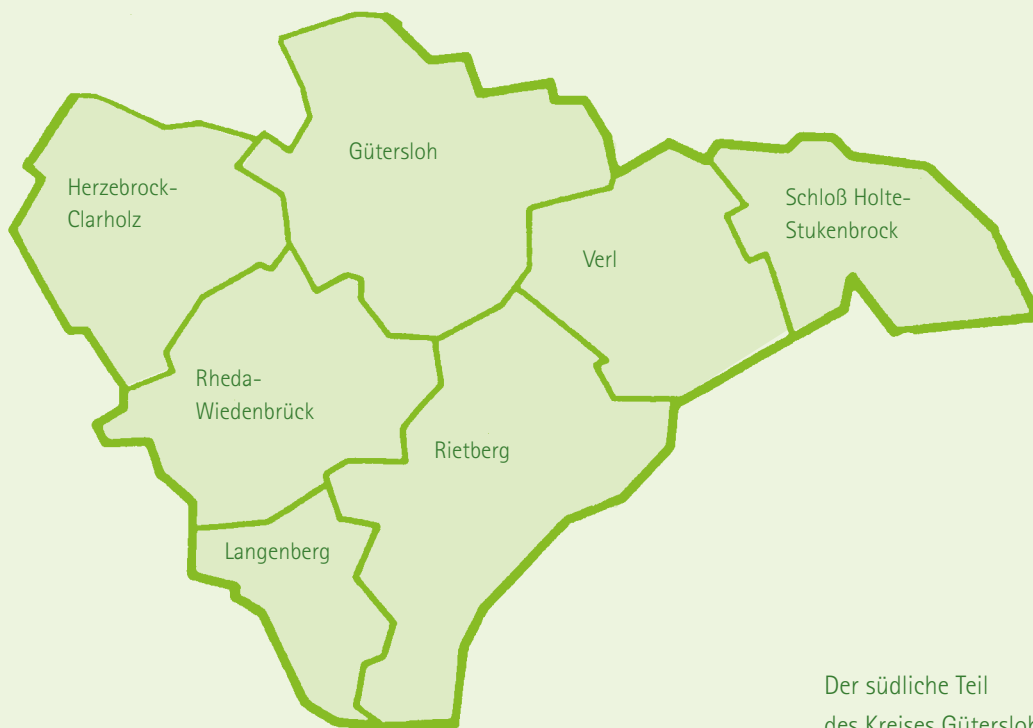
Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

* zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses

** ab 14.01.2016 zugleich Mitglied des Prüfungsausschusses

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

UNSER TÄTIGKEITSGEBIET



WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

(Zahlen gerundet in T€)

	2014	2015	2016
Bilanzsumme	47.145	46.640	47.037
davon Eigenkapital (ohne Bauerneuerungsrücklage)	11.434	11.722	12.323
davon Grundstücke mit Wohnbauten	41.556	42.644	41.815
Rücklagen	16.080	16.787	17.656
davon Bauerneuerungsrücklagen	7.424	7.680	8.130
Bilanzgewinn	595	433	614
Jahresüberschuss	655	675	1.051
Umsatzerlöse	6.111	6.038	6.199
davon aus der Hausbewirtschaftung	6.058	6.008	6.199
Bauleistungen für den eigenen Bestand	2.250	2.202	325
davon für Modernisierungen	898	831	201
Instandhaltungsausgaben	982	773	579

MIETENTWICKLUNG

	2014	2015	2016
Mieteinnahmen (Grundmieten in T€)			
- Wohnungen	4.009,76	4.171,95	4.216,86
- Garagen und Stellplätze	67,31	69,50	71,00
Betriebskosten (in T€)	716,83	755,40	770,95
Heizungs- und Warmwasserauf- bereitungskosten (in T€)	1.058,92	1.239,74	1.040,82
Durchschnittsgrundmiete pro m ² Wohnfläche (€ / Monat)	4,54	4,60	4,65
durchschnittl. Betriebskosten pro m ² Wohnfläche (€ / Monat)	0,81	0,96	0,89
durchschnittl. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten pro m ² Wohnfläche (€ / Monat)	1,20	1,15	1,08
durchschnittl. Gesamtwohnkosten pro m ² Wohnfläche (€ / Monat)	6,55	6,71	6,62

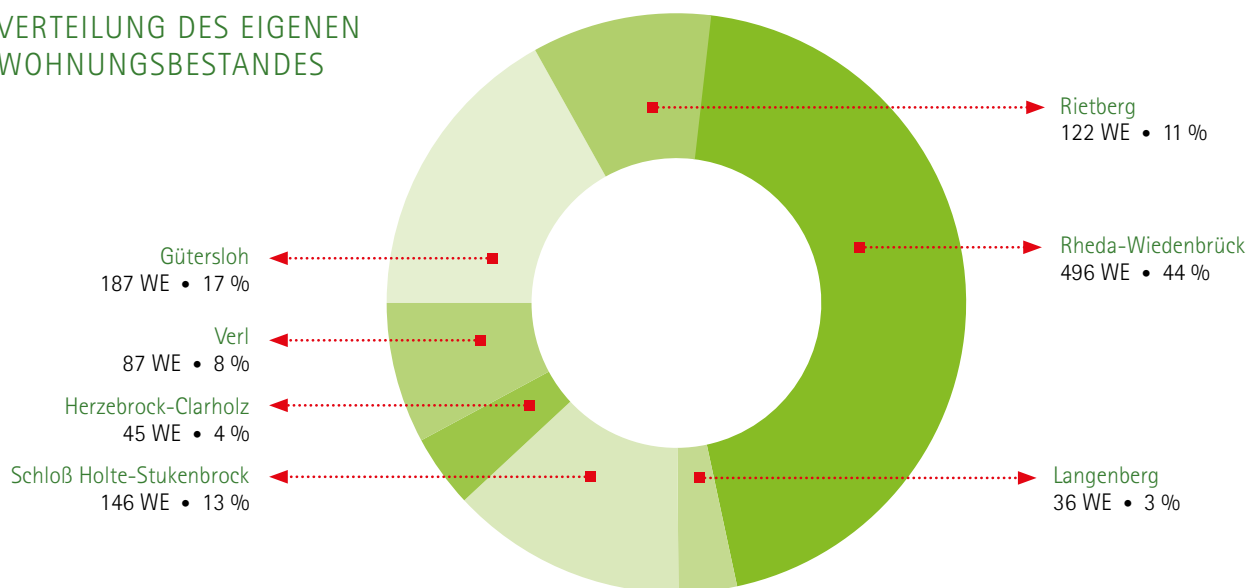
BESTAND	2014	2015	2016
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.323	1.131	1.119
davon für fremde Rechnung	216	12	0
öffentlich geförderte Wohnungen	833	745	699
frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeeinheiten	490	386	420
Garagen und Tiefgaragenstellplätze	252	207	199
davon für fremde Rechnung	60	9	0
Wohnungen im Bau	12	0	2
Gesamtfläche der vermieteten eigenen Wohnungen in m ²	73.619,06	74.297,51	74.297,51
Durchschnittsgröße der Wohnungen in m ²	66,50	66,40	66,40

STRUKTUR DES EIGENEN
WOHNUNGSBESTANDES

ANZAHL
WE %-ANTEIL

Wohnungen aus den Baujahren	ANZAHL WE	%-ANTEIL
1953 - 1959	165	14,75
1960 - 1969	399	35,66
1970 - 1979	364	32,53
1980 - 1989	71	6,34
1990 - 1999	85	7,60
ab 2000	35	3,13
	1.119	100,00

VERTEILUNG DES EIGENEN
WOHNUNGSBESTANDES



MODERNISIERUNG PESTALOZZIWEG 2 + 4, RHEDA-WIEDENBRÜCK



FERTIGSTELLUNG DER MODERNISIERUNG VON 42 WOHNUNGEN

Die Modernisierung der beiden Häuser ist abgeschlossen und die neue Optik deutlich erkennbar. An dem Gebäudekomplex wurde außen ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Innen wurden unter anderem sämtliche Bäder und Versorgungsleitungen erneuert.

MIETERFEST PESTALOZZIWEG 2 + 4

Mieter zahlen trotz Sanierung weniger

Modernisierung: 1,4 Millionen Euro investiert die KHW in 42 Wohnungen am Pestalozziweg

■ **Rheda-Wiedenbrück** (nw). Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH (KHW) hat ein 1972 erbautes Mehrfamilienhaus am Pestalozziweg modernisiert – insgesamt 42 Wohnungen wurden saniert. Im Frühjahr waren bereits die Außenanlagen neu gestaltet worden. Die Gesamtkosten der Modernisierung betragen nach KHW-Angaben etwa 1,4 Millionen Euro. Sie lägen damit „deutlich unter den geplanten Kosten“. Diese Ersparnis könne an die Mieter weitergegeben werden. Der neue Kaltmietpreis liege bei 5,09 statt wie angekündigt bei 5,25 Euro je Quadratmeter, freute sich KHW-Abteilungsleiter Sven Grunwald.

An der Außenfassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem installiert. Auch das Flachdach und die Kellerdecken wurden gedämmt. Grunwald: „Diese Maßnahmen werden sich künftig positiv auf den Heizenergiebedarf und die Heizkosten der Bewohner auswirken.“ Das Gebäude entspreche jetzt dem KfW-Hausstandard 115. Das bedeute, dass es deutlich weniger Energie verbrauche als bei einem vergleichbaren Neubaustandard. Die KHW sichere so langfristig bezahlbaren Wohnraum in der Region und steigere zugleich die Wohnqualität.

Um sich bei den verständnisvollen Mietern und fleißigen Handwerkern während der gesamten Modernisierungsphase zu bedanken, lud die KHW zu einem Fest direkt an

der modernisierten Wohnanlage ein. Viele kamen – bei schönem Wetter wurde der Garten um das Haus zum Biergarten umfunktioniert. Grillspezialitäten, Salate und kühle Getränke sorgten für neue Kontakte unter den Bewohnern und interessante Gespräche. Die kleinen Gäste erfreuten sich an der Hüpfburg und dem Kinderschminken.

KHW-Geschäftsführer Tobias Schirmer bedankte sich bei allen Beteiligten und hob nochmals die Geduld und das Verständnis der Mieter hervor. Auch Landrat Sven-Georg Adenauer, gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der KHW, und Bürgermeister Theo Mettenborg freuten sich über die sichtbare Aufwertung des Quartiers.

Die modernisierten Wohnungen inklusive neuer Bäder konnten von Interessierten besichtigt werden. In Begleitung von KHW-Mitarbeitern war auch der Zutritt auf das Dach möglich, von wo aus man einen Blick über die Dächer von Rheda genießen konnte.

Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH mit Sitz in Rheda-Wiedenbrück ist nach eigenen Angaben „eine leistungsstarke Wohnungsgesellschaft“. Sie stehe seit mehr als 60 Jahren für eine sichere und sozial ausgewogene Wohnungsvergung. Tätigkeitsgebiet ist der südliche Teil des Kreises Gütersloh. Derzeit werden rund 1.100 eigene Wohnungen bewirtschaftet.

www.khw-rwd.de



Neue Westfälische 13.08.2016



Rietberg. Gleich zwei Bewohnerinnen der KHW in einem Haus konnten ein besonderes Jubiläum feiern. **Maria Derksen und Anneliese Mischke** wohnen bereits seit 40 Jahren in ihrer KHW-Wohnung am Höppegeweg in Rietberg. Dieses „doppelte“ Mieterjubiläum war ein freudiges Ereignis für die KHW, die den Damen für die langjährige Treue dankte. „Anneliese Mischke ist nebenbei als langjährige

Hauswartin vor Ort eine Ansprechpartnerin für die Belange der Mieter, sozusagen die gute Seele des Hauses“, so Sven Grunwald, Abteilungsleiter Kundendienst. Beide Damen fühlen sich in dem Haus sehr wohl, sagten sie. Durch den Aufzug im Haus ist es Maria Derksen auch mit gesundheitlichen Einschränkungen noch möglich, ihre Eigenständigkeit zu bewahren und in ihrer Wohnung zu bleiben. Foto: privat



MIETERFEST IN NEU GESTALTETER WOHNANLAGE

Als kleines Dankeschön für die Geduld der Mieter während der Modernisierungsphase und die beteiligten Handwerker wurde im Sommer ein Fest im Garten gefeiert. Auch für die kleinen Bewohner gab es ein Highlight, sie konnten sich Masken nach Wunsch ins Gesicht malen lassen.

Rietberger Stadtanzeiger 07.04.2016



Partner: KHW-Geschäftsführer Tobias Schirmer (v.l.), Stadtwerke-Geschäftsführer Ralf Libuda, Sven Grunwald (KHW) und Katrin Barbarisi (Stadtwerke Gütersloh) nach der Vertragsunterzeichnung.

Neue Westfälische 04.02.2016

KHW-Mieter sparen 95 Euro im Jahr

Zusammenarbeit: Die Stadtwerke Gütersloh heizen der KHW zu günstigeren Konditionen ein

■ **Rheda-Wiedenbrück (nw).** Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH (KHW) hat die Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Gütersloh ausgebaut. Der Geschäftsführer der Stadtwerke Gütersloh, Ralf Libuda, und KHW-Geschäftsführer Tobias Schirmer freuen sich über den Abschluss eines Rahmenvertrags für Gaslieferungen und die erweiterte Zusammenarbeit der beiden regionalen Unternehmen.

Seit dem 1. Januar werden 890 Wohnungen der KHW mit Gas von den Stadtwerken Gütersloh versorgt. Der Gasverbrauch dieser Wohnungen liege im Jahresdurchschnitt bei circa sieben Millionen Kilowattstunden (kWh). Durch den Wechsel zu den Stadtwerken Gütersloh habe die KHW „für ihre Mieter sehr günstige Konditionen vereinbaren“ können, heißt es in einer Pressemitteilung. Bei gleichbleibendem

Verbrauch könnten durchschnittlich 95 Euro pro Wohnung im Jahr gespart werden. Dies entspreche einer Gesamtsparsnis für die Mieter von etwa 85.000 Euro gegenüber den vorher geltenden Konditionen. „Wir freuen uns sehr, diese Ersparnis für unsere Mieter, besonders in Zeiten ständig steigender Nebenkosten, ausgehandelt zu haben“, informiert Schirmer.

Als kommunales Unternehmen im Kreis sei es der KHW wichtig, die Zusammenarbeit mit regionalen Anbietern auch künftig auszubauen und zu fördern. Die KHW mit Sitz in Rheda-Wiedenbrück gehört nach eigenen Angaben zu den großen Wohnungsanbietern im Kreis Gütersloh. Derzeit würden rund 1.100 eigene Wohnungen im Kreis Gütersloh bewirtschaftet. Informationen gibt es auch im Internet.

www.khw-rwd.de



WEIHNACHTSAKTION

Jeder Mieter fand in der Adventszeit ein frisch gebackenes Lebkuchenherz als kleines Dankeschön an seiner Wohnungstür.

Traditionsgemäß wurden diese durch die mobilen Hauswarte Andreas Poll und Manfred Linne- mann an alle Mieter verteilt.



Die KHW stellt die Weichen für Wachstum

Wohnungsbau: Das Unternehmen will mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen. Dafür wird das eigene Personal aufgestockt und der Kontakt zu den Kommunen im Kreisgebiet gesucht

■ **Rheda-Wiedenbrück (nw).** Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH (KHW) setzt in den kommenden Jahren auf Wachstum, um der anhaltend großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum begegnen zu können. Erklärtes Ziel der Gesellschaft sei es, preisgünstige Wohnungen für Menschen im Kreis Gütersloh anzubieten und neu zu schaffen, teilt die KHW mit.

Hierbei stelle sich die Suche nach passenden Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau im Kreis Gütersloh als eine große Herausforderung dar. Die Gründe lägen an der derzeitig angespannten Marktlage und den daraus resultierenden hohen Grundstückspreisen. Die Berücksichtigung sozial ausgerichteter Wohnungsunternehmen bei der Vergabe von Grundstücken (nicht nur an Höchstbietende) könne langfristig das Wohnungsangebot im unteren Preissegment sichern und verstärken.

Bauliche Auflagen wie die begrenzte Anzahl von Geschossen und Wohneinheiten bei vielen Bebauungsplänen,



Arbeiten und planen für die KHW: Tobias Schirmer (v.l.), Kai Beckmann, Stanislaw Sabelfeld, Markus Hense und Sven Grunwald.

starke Stellplatzverordnungen beziehungsweise der kostenintensive Bau von Tiefgaragen, die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen 2015 sowie die seit Beginn dieses Jahres verschärfte Energieeinsparverordnung hemmten zusätzlich mögliche Bauvorhaben und steigerten die Baukosten erheblich, so die KHW.

Zur Überwindung dieser Hemmnisse und zur Verwirklichung von Neubauten sei das Unternehmen auf eine enge Kooperation mit den Städten

und Gemeinden angewiesen. „Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die damit verbundenen Überlegungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen sollte oberste Priorität haben“, fordert KHW-Geschäftsführer Tobias Schirmer. Durch ein aktives Flächenmanagement könnten freie Flächen im besten Fall bebaubar gemacht werden. Dies natürlich immer in Anbetracht der städtebaulichen Aufgaben und Herausforderungen.

Bei einer Kaltmiete von ma-

ximal 5,25 Euro je Quadratmeter für öffentlich geförderter Wohnraum im Kreis Gütersloh und den seit Jahren steigenden Baukosten müssten sämtliche Rahmenbedingungen erfüllt sein, um ein Projekt überhaupt kostendeckend realisieren zu können.

Verdichtung der Bebauung in den eigenen Beständen sei für die KHW eine weitere Option, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da es wenig und oft sehr teure Grundstücksflächen zur Bebauung gebe, sei es wichtig, eigene Potenziale im Bestand zu nutzen. „Die Erweiterungsmöglichkeiten durch Aufstockung von Gebäuden, der Ausbau von Dachgeschossen oder die Nachverdichtung durch Nutzung un bebauter Flächen werden derzeit von der Gesellschaft geprüft“, so Schirmer. „Eine aktuelle Planung für ein Projekt wurde bereits bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück eingereicht.“

Die Gesellschaft hat in Vorbereitung auf kommende Neubauaktivitäten ihr Personal aufgestockt und sucht weitere Mitarbeiter.

Momentan laufen die Vorarbeiten für den Neubau eines Doppelhauses in Langenberg auf Hochtouren, teilt die KHW mit. Die schnelle Realisierung dieses Projektes sei auf die gute Zusammenarbeit mit der Gemeinde Langenberg zurückzuführen, die die Gesellschaft tatkräftig unterstützt.

Bei möglichen Neubauvorhaben in Verl-Kaunitz, Rietberg-Mastholte und Herzebrock-Clarholz wartet die Gesellschaft gespannt auf die Entscheidung der Kommunen. Man freue sich über die Aktivitäten innerhalb der Kommunen beim Thema Grundstücksversorgung, so Schirmer. Weitere Projekte in anderen Kommunen seien bereits in Planung.

Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH mit Sitz in Rheda-Wiedenbrück steht als Wohnungsgesellschaft seit über 60 Jahren für eine sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung. Das Tätigkeitsgebiet ist der südliche Teil des Kreises Gütersloh. Derzeit werden rund 1.100 eigene Wohnungen bewirtschaftet. www.khw-rwd.de

Neue Westfälische 04.07.2016



SPATENSTICH IN LANGENBERG

Im Herbst konnte mit dem Neubau eines Doppelhauses in der Eichenstraße begonnen werden. KHW-Geschäftsführer Tobias Schirmer setzte gemeinsam mit Vertretern aus Politik und einigen beteiligten Firmen den ersten Spatenstich für das Projekt.



Nach § 12 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat der KHW aus mindestens vier Mitgliedern. Im Jahr 2016 gehörten dem Aufsichtsrat die im Anhang zum Jahresabschluss namentlich genannten Personen an.

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

Er hat sich durch regelmäßige schriftliche Vierteljahresberichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Gesellschaft informiert und sich in drei Sitzungen am 14. Januar, 14. April und 7. Juli 2016 mit der Lage der Gesellschaft und allen wesentlichen Geschäftsvorfällen befasst und die erforderlichen Entscheidungen getroffen. In diesen Sitzungen hat der Aufsichtsrat insbesondere

- den Bericht des Prüfungsausschusses über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2015 entgegengenommen und die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen, den Geschäftsbericht, den Bericht des Aufsichtsrates und den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung anzunehmen sowie den Jahresabschluss 2015 einschließlich Lagebericht festzustellen,
- das Maßnahmen- und Finanzierungsprogramm für das Jahr 2017 genehmigt,
- die Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2016 und die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2017 beschlossen.

Neu im Aufsichtsrat sind seit dem I. Quartal 2016 Marco Diethelm und Michael Esken.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte gemäß § 13 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages einen Prüfungsausschuss berufen, dem die Herren Adenauer, Klöpffer und seit dem I. Quartal 2016 Frau Mittag angehörten.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 23. Juni 2016 u. a. mit dem Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015, dem Gewinnverwendungsbeschluss, der Vorlage des Geschäftsberichtes und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Die gesetzliche Prüfung der Gesellschaft erfolgte durch die Concunia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Prüfgesellschaft hat den Jahresabschluss 2016 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 2016 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 2016 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2016 festzustellen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Allen KHW-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat Dank und Anerkennung für die engagiert geleistete gute Arbeit aus.

Rheda-Wiedenbrück, 6. Juli 2017
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Sven-Georg Adenauer

LAGEBERICHT 2016 GEM. § 289 HGB

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1. Geschäftsmodell

Unternehmenszweck und -gegenstand sind im Gesellschaftsvertrag des Unternehmens in der Fassung vom 24.8.2012 festgelegt.

1.2. Ziele und Strategien

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

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

Die Maßnahmen zur Zielerreichung in ihrem Bestand umfassen vor allem energetische Modernisierungen, altengerechte Umbauten, Wohnumfeldverbesserungen und Quartiersmanagement. Weiter konzentriert sie sich bei Wohnungsneubauten auf die Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes.

1.3. Forschung und Entwicklung ggf. Angaben zu Zweigniederlassungen

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.

Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird. Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 % im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 %. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 % zu.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Die Lage am Arbeitsmarkt war in 2016 weiterhin stabil. Die Arbeitslosenquote betrug in Deutschland zum Jahresende 5,8 % und sank gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Im Kreis Gütersloh lag die Arbeitslosenquote zum Jahresende bei 4,5 % und somit 0,7 % niedriger als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 – Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet. Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind. Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Die Zahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen wird weiterhin zunehmen, auch bedingt durch die Flüchtlingswelle. Die hohe Nachfragesituation lässt darauf schließen, dass es in einigen Regionen an bezahlbaren Wohnungen mangelt.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen stellt die Wohnungswirtschaft, ungeachtet der im Berichtszeitraum günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt, vor besondere Herausforderungen. Hohe Grundstückspreise, steigende Baukosten, Fachkräftemangel etc. erschweren die Realisierung von Neubauprojekten.

2.2. Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr kann als sehr zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Umsatzerlöse stiegen auf Grund moderater Mieterhöhungen nach Modernisierung gegenüber dem Vorjahr um 2,12 %. Der Jahresüberschuss stieg um 55,71 % auf 1,05 Mio. Euro.

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

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatz aus Mieterlösen	4.199	4.217	4.172
Instandhaltungsaufwendungen	813	579	773
Zinsaufwendungen	448	457	594
Jahresüberschuss	699	1.051	675
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	702		700

Die Position „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ entfällt aufgrund der Änderung im Gliederungsschema nach § 275 Abs. 2 HGB (BilRUG) Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz 2016.

In ihrem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft war die Gesellschaft erneut recht erfolgreich.

Die Leerstandsquote betrug in ihrem Wohnungsbestand am Jahresende erfreuliche 0,00 % (Vorjahr 0,36 %). Die Mieterwechselquote sank gegenüber dem Vorjahr von 10,81 % auf 7,06 %.

Der eigene Wohnungsbestand des Unternehmens betrug im Rechnungsjahr 1.119 Wohnungen. Zusätzlich wurden 182 eigene Garagen, 17 Carport-Stellplätze und 8 kostenlos zur Verfügung gestellte Bikeports verwaltet.

Die Fremdverwaltung wurde zum 31.12.2015 komplett abgegeben.

Die Summe der Grundmieten war im Berichtsjahr nur geringfügig höher als im Vorjahr. Die durchschnittliche Nettomiete pro m² Wohnfläche stieg von 4,60 Euro monatlich auf 4,65 Euro.

Die tatsächlichen durchschnittlichen Gesamtwohnkosten pro m² Wohnfläche konnten auch auf Grund verhandelter Rahmenverträge für Gaslieferungen von 6,71 Euro pro m² monatlich auf 6,62 Euro pro m² reduziert werden.

Die beim Unternehmen traditionell vergleichsweise geringen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen, Mietminderungen und Mietnächlässen sanken im Berichtsjahr auf 12.023,28 Euro (incl. Garagen).

Die Gesellschaft registrierte auch im Berichtsjahr eine unverändert lebhaftere Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Vor allem kleinere Wohnungen für Alleinstehende sowie für große Familien wurden stark nachgefragt. Hinzu kommen noch die wohnungssuchenden Flüchtlinge in allen Wohnungsgrößen.

Die vom Aufsichtsrat beschlossenen Instandhaltungsmaßnahmen wurden planmäßig durchgeführt. Aufgrund von Personalengpässen und Umstrukturierungen in der technischen Abteilung wurden größere Modernisierungsmaßnahmen vorerst zurückgestellt. Die Zahl der Reparaturaufträge war im Berichtsjahr mit 1.592 Aufträgen ein wenig niedriger als im Vorjahr (1.710 Aufträge). Mit 0,57 Mio. Euro lagen die Instandhaltungsaufwendungen durch die genannte Verschiebung einiger Modernisierungen deutlich unter dem Vorjahresniveau von 0,83 Mio. Euro. Der Instandhaltungsaufwand pro m² Wohnfläche fiel demzufolge mit 7,80 Euro entsprechend niedriger aus als im Vorjahr (11,12 Euro).

In Schloß Holte-Stukenbrock wurde der Kauf der bisher als Erbbaugrundstücke im Besitz befindlichen Flächen in der Fallersleben- und Freiligrathstraße vorbereitet. Planungen für Nachverdichtungen mit dringend benötigtem öffentlich gefördertem Wohnraum auf den Grundstücken laufen bereits.

Die 2015 begonnene Modernisierung einer Wohnanlage mit 42 Wohnungen am Pestalozziweg 2-4 in Rheda-Wiedenbrück wurde planmäßig abgeschlossen.

Die KfW-Mittel für die Modernisierung in Höhe von 1,000 Mio. Euro wurden vollständig ausgezahlt. Der Verwendungsnachweis für die erhaltenen Mittel wurde erstellt. Der Tilgungszuschuss für die erbrachten Leistungen wird nach Prüfung der Unterlagen erteilt. Das Investitionsvolumen betrug insgesamt 1,427 Mio. Euro.

Das Projekt wurde im Laufe des Jahres 2016 mit dem Klimaschutzpreis der Stadt Rheda-Wiedenbrück ausgezeichnet.

Aufgrund der sehr günstigen Zinssituation konnte eine Umschuldung von 0,737 Mio. Euro von der Loan Solutions Frankfurt AG zur Bank für Kirche und Diakonie eG vorgenommen werden. Da die Kondition von 0,97 % bei einer Zinsbindung von zehn Jahren in einem außergewöhnlichen Bereich lag, hat man sich entschlossen, im Hinblick auf den Ankauf

von Grundstücken in Schloß Holte-Stukenbrock einen Gesamtbetrag von 1,060 Mio. Euro aufzunehmen und so bereits 0,323 Mio. Euro zu finanzieren.

Es wurden ebenso laufend Möglichkeiten zum Abschluss von Forward Darlehen geprüft. Der Kapitalmarkt zeigte zum Jahresende 2016 minimale Anzeichen für Zinssteigerungen im Darlehensbereich.

In der Eichenstraße in Langenberg wurde im Herbst mit dem Neubau eines Doppelhauses mit insgesamt ca. 250 m² begonnen. Das hierfür neu erworbene Grundstück grenzt an bereits bestehende Wohnanlagen der Gesellschaft. Der Neubau wird künftig über die bereits vorhandene Heizzentrale mitversorgt und es werden so weitere Synergieeffekte genutzt.

Hierfür wurden Wohnungsbaumittel des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von 0,380 Mio. Euro beantragt und genehmigt. Aufgrund der gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen erhält die Gesellschaft darauf einen Tilgungsnachlass von 0,064 Mio. Euro.

Da die Anlagezinssituation momentan sehr angespannt ist, hat die Gesellschaft außer auf ein aktives Darlehensmanagement zu setzen, beschlossen, Darlehen aus eigenen liquiden Mitteln zu tilgen und vorzeitig abzulösen. Im Laufe des Jahres 2016 konnten so Darlehen in Höhe von 0,070 Mio. Euro zurückgezahlt werden.

Im Geschäftsjahr 2016 musste die Gesellschaft keine Verwarentgelte an Kreditinstitute für Guthaben zahlen. Im Jahr 2017 wurden allerdings bereits von der Hausbank Verwarentgelte eingeführt. Um nicht außerhalb der Freigrenzen zu liegen, wurde eine Anlagestrategie entwickelt, um so die Zahlung von Verwarentgelten zu vermeiden.

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Durch Rückzahlung nach Zinsfestschreibung in Höhe von 0,07 Mio. Euro verringerten sich die langfristigen Verbindlichkeiten und die liquiden Mittel. Die kurzfristigen Forderungen sind gestiegen. Somit stieg die Bilanzsumme um 0,40 Mio. Euro auf 47,04 Mio. Euro.

Das Anlagevermögen sank von 42,90 Mio. Euro auf 42,09 Mio. Euro. Die liquiden Mittel betragen am Jahresende 1,79 Mio. Euro (Vorjahr 1,68 Mio. Euro).

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

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1	0
Sachanlagen	41.969	42.683	-714
Finanzanlagen	118	218	-100
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
mittel- und langfristig	0	0	0
kurzfristig	4.950	3.738	1.212
Gesamtvermögen	47.038	46.640	398

Im Anlagevermögen der Gesellschaft sind Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Buchwert von insgesamt 41,81 Mio. Euro enthalten. Dies entspricht einem Anteil von 88,89 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt mit 4,93 Mio. Euro (Vorjahr 3,66 Mio. Euro) 10,48 % der Bilanzsumme.

Finanzlage

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Eigenkapital			
langfristig	20.453	19.402	1.051
kurzfristig	-	-	-
	20.453	19.402	1.051
Rückstellungen			
langfristig	929	1.016	-87
kurzfristig	305	156	149
	1.234	1.172	62
Verbindlichkeiten			
langfristig	21.235	23.248	-2.013
kurzfristig	4.115	2.818	1.297
	25.350	26.066	-716
Gesamtkapital	47.037	46.640	397

Das Eigenkapital von 20,45 Mio. Euro (Vorjahr 19,40 Mio. Euro) finanziert 43,48 % der Bilanzsumme (Vorjahr 41,60 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Gesellschaftern sanken um 0,73 Mio. Euro und betragen 22,58 Mio. Euro, was 48,00 % der Bilanzsumme gegenüber 49,97 % im Vorjahr entspricht.

Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen betragen 3,98 Mio. Euro (Vorjahr 3,93 Mio. Euro) und damit 8,46 % der Bilanzsumme (Vorjahr 8,43 %).

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

Im Bereich des kurzfristigen Umlaufvermögens ergeben sich Veränderungen in Höhe von 1,29 Mio. Euro aufgrund der Kaufpreiszahlungen für die Grundstücke in 2016 mit wirtschaftlichem Übergang in 2017.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil gehalten. Somit konnte eine zufriedenstellende Eigenkapitalrentabilität von 5,14 % (Vorjahr 3,48 %) erwirtschaftet werden. Der Jahresüberschuss betrug 1,05 Mio. Euro (Vorjahr 0,67 Mio. Euro).

Insbesondere die Sollmieten haben sich um 0,06 Mio. Euro erhöht, da sich die Mieterhöhungen für die Modernisierung an der Freiligrathstraße in Schloß Holte-Stukenbrock und der Zugang des Neubaus Am Potthoff 3 in Rietberg in 2016 voll ausgewirkt haben.

Erträge aus aktivierten Eigenleistungen in den Bereichen Neubau und Modernisierung konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr aufgrund von Personalengpässen nicht erwirtschaften.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind wie bereits erwähnt im Berichtsjahr um 0,26 Mio. Euro zurückgegangen. Dagegen sind die Verwaltungsaufwendungen insbesondere durch die Suche nach Personal gestiegen.

2.4. Finanzielle und ggf. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr wieder eine erfreulich niedrige Fluktuation, was sicher auch die gute Wohnqualität und die fairen Mietpreise der Gesellschaft zusätzlich unterstreicht. Nachhaltiges Modernisieren fördert auch die Zufriedenheit der Mieter in den Wohnanlagen. Die Kündigungsgründe waren überwiegend Veränderungen in der familiären Situation, wodurch eine Anpassung der Wohnungsgröße notwendig wurde. Weitere Gründe waren altersbedingt, wobei hier der demografische Wandel deutlich sichtbar wird. Berufsbedingte oder private Standortwechsel gehörten ebenfalls zu den genannten Kündigungsgründen.

Der langjährige Mitarbeiterstamm trägt zum Erfolg bei und trägt die Veränderungen im Unternehmen positiv mit. Im technischen Bereich ist der Fachkräftemangel bei der Personalsuche deutlich spürbar.

Der Handwerkerpool des Unternehmens wird ständig erweitert, um Wettbewerb zu wahren. Gleichzeitig kann die Gesellschaft auf viele langjährige Partner zurückgreifen und vertrauen.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1. Prognosebericht

Die Gesellschaft konzentriert sich darauf, bezahlbaren Wohnraum im Kreis Gütersloh marktfähig zu erhalten und neu zu schaffen. Dabei steht sicheres und stetiges Wachstum im Vordergrund.

Die nächsten Jahre stehen dabei im Zeichen von Neubauten. Um dieses Ziel erreichen zu können wurde das Personal der Technik qualitativ aufgestockt. Der Fachkräftemangel im technischen Bereich ist bei der Personalsuche deutlich zu spüren.

Um Neubauvorhaben im öffentlich geförderten Bereich umsetzen zu können, ist das Unternehmen weiter stark von der Unterstützung der Kommunen abhängig. Für die Gesellschaft allein gestaltet sich der Grundstückskauf auf dem freien Markt bei der großen Nachfrage weiterhin sehr schwierig.

Das Risiko bei Neubauten wird durch die derzeitige Zinssituation und hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gesenkt. Gleichwohl muss aber auch die langfristige Nachfragesituation und Vermarktbarkeit berücksichtigt werden.

Neben Neubauvorhaben achtet die Gesellschaft auf die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie auf die Quartiersentwicklung, um die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen dauerhaft zu sichern und die Kundenzufriedenheit und -bindung zu stärken.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft dürfte auch im laufenden Geschäftsjahr gefestigt bleiben und keinen Anlass zur Besorgnis geben. So wird für das Geschäftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss von 1,12 Mio. Euro erwartet.

3.2. Risikobericht

Erkennbare und gravierende Risiken für die Gesellschaft bestehen nicht. Auf Grund der guten Marktbedingungen und der florierenden Wirtschaft in OWL sieht die Gesellschaft die Umsätze auch in Zukunft nicht gefährdet. Die erfolgreichen Investitionen in die Modernisierung der Bestände hält die Nachfrage weiter stabil. Es sind weder den Bestand gefährdende noch andere Risiken erkennbar, die sich in wesentlichem Umfang nachteilig auf den Geschäftsverlauf oder die wirtschaftliche Lage auswirken könnten. Trotz dieser Erkenntnisse ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich die Mieterwechselquote wieder erhöht und auch die Zahl der Wohnungsleerstände wieder zunehmen wird. Durch die anhaltende Flüchtlingswelle ist davon mittelfristig allerdings nicht auszugehen.

Durch eine deutlich gestiegene Bautätigkeit in der Region wird das Angebot an Wohnraum größer und die Konkurrenz steigen. Die Marktbedingungen müssen weiterhin beobachtet werden, um auf Veränderungen rechtzeitig reagieren zu können. Die Ertragssituation der Gesellschaft ist gut und somit besteht keine Gefährdung der Existenz des Unternehmens.

Es ist zu erwarten, dass die Ertragslage des Unternehmens relativ stabil bleibt und mittelfristig insbesondere die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht nur energetisch und ökologisch positive Effekte haben werden, sondern auch zu einer nachhaltigen Wohnzufriedenheit führen und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft gesichert wird.

Der demografische Wandel und die Flüchtlingswelle stellen die Gesellschaft vor große Herausforderungen. Die Zielgruppen verändern sich und somit auch die Ansprüche an das Wohnen. Im Rahmen des Quartiersmanagement versucht die Gesellschaft sich weiterhin strategisch auf diese Marktbedingungen einzustellen und sieht diesen Wandel nach wie vor nicht als Bedrohung, sondern als Chance.

Durch die geplante Umsetzung von Neubauvorhaben werden der Anteil am Fremdkapital und auch die Zinsbelastung wieder steigen.

Die Ausschüttung einer Dividende an die Gesellschafter soll hinsichtlich des Einsatzes der liquiden Mittel und der betriebswirtschaftlichen sowie steuerlichen Rahmenbedingungen jedes Jahr neu geprüft werden.

Das Risikomanagement ist darauf gerichtet, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen und das Eigenkapital weiter zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen können und Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet.

Die niedrige Zinssituation am Kapitalmarkt wird von der Gesellschaft weiterhin positiv genutzt. Durch Umschuldungen, Abschluss von Forward-Darlehen und vorzeitige Ablösungen von Verbindlichkeiten werden weitere Zinszahlungen eingespart. Gravierende Risiken aus dem Ablauf von Zinsbindungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. In der Regel handelt es sich bei den Fremdmitteln fast ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren. Aktuell werden aufgrund der günstigen Zinssituation auch langfristige Laufzeiten und Volltilgungsdarlehen abgeschlossen. Die Zinsänderungsrisiken halten sich im Rahmen.

3.3. Chancenbericht

Die niedrige Zinsphase nutzt die Gesellschaft in mehrfacher Weise. Darlehen werden als Volltilger mit fester Zinsbindung abgeschlossen. So wird das Zinssteigerungsrisiko ausgeschlossen. Forward-Darlehen werden vereinbart, um die derzeit günstige Zinssituation für die Zukunft zu sichern. Die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten werden für Neubauvorhaben genutzt.

Insgesamt finanziert und legt die Gesellschaft Gelder konservativ an. Darlehen werden auf den Investitionsobjekten mit Grundschulden besichert. Es werden keine variablen Zinsvereinbarungen getroffen.

Große Chancen sieht die Gesellschaft beim Neubau bezahlbaren Wohnraums im Kreis Gütersloh. Durch die Flüchtlingswelle ist der Bedarf an günstigen Wohnungen enorm gestiegen und das Vermietungsrisiko hält sich derzeit in Grenzen.

4. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Um Verwarentgelte zu umgehen verteilt die Gesellschaft die liquiden Mittel auf verschiedenen Geschäftskonten. Außerdem werden aktiv konservative Anlagemöglichkeiten gesucht.

Das Risiko von unvorhersehbaren Zusatzkosten, der Vollvermietung und Preissteigerungen bedingt durch die gute Auftragslage in der Baubranche ist bei Neubauten zu berücksichtigen.

5. ANGABEPFLICHTEN NACH ANDEREN GESETZEN

Die Vergütung der Belegschaft orientiert sich am LEG Tarifvertrag.

Der Vergütungsbericht für den Geschäftsführer entfällt im Lagebericht, da es sich um keine börsennotierte Aktiengesellschaft handelt.

Rheda-Wiedenbrück, 19. Mai 2017



Tobias Schirmer
Geschäftsführer

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen	599,00	997,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.815.729,59	42.644.312,84
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.620,12	38.334,12
3. Anlagen im Bau	121.696,15	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	2.398,50	0,00
	<u>41.969.444,36</u>	<u>42.682.646,96</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	17.875,00	17.875,00
2. andere Finanzanlagen	100.000,00	200.000,00
	<u>117.875,00</u>	<u>217.875,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
unfertige Leistungen	1.759.053,65	1.878.900,99
andere Vorräte	46.475,45	67.084,20
	<u>1.805.529,10</u>	<u>1.945.985,19</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	13.751,36	9.091,51
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.313.346,86	25.109,71
	<u>1.327.098,22</u>	<u>34.201,22</u>
III. Flüssige Mittel		
Schecks, Kassenbestand, Postgiro- und Bankguthaben	1.791.793,47	1.680.225,29
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.853,78	78.027,63
	<u>24.853,78</u>	<u>78.027,63</u>
BILANZSUMME	47.037.192,93	46.639.958,29

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
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	8.130.117,73	7.680.171,92
3. andere Gewinnrücklagen	8.435.000,00	8.015.000,00
	<u>17.656.472,73</u>	<u>16.786.526,92</u>
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	13.078,03	14.385,86
2. Jahresüberschuss	1.051.022,93	674.979,08
3. Zuführung (-) / Entnahme Gewinnrücklagen	-449.945,81	-256.286,91
	<u>614.155,15</u>	<u>433.078,03</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	928.848,00	1.015.551,00
2. Steuerrückstellungen	19.996,30	7.266,00
3. sonstige Rückstellungen	284.541,83	149.078,87
	<u>1.233.386,13</u>	<u>1.171.895,87</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.064.662,33	22.774.153,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	228.788,78	233.788,49
3. erhaltene Anzahlungen	2.335.801,46	2.322.036,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.841,72	150.790,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	285.553,79	251.730,22
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	286.202,35	298.130,20
7. sonstige Verbindlichkeiten	26.618,49	35.118,51
davon aus Steuern 974,75 € (Vorjahr 1.457,08 €)		
	<u>25.350.468,92</u>	<u>26.065.747,47</u>
BILANZSUMME	47.037.192,93	46.639.958,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. – 31.12.2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.199.077,00		6.040.318,08
b) aus der Betreuungstätigkeit	0,00		27.242,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	6.199.077,00	2.864,00
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-119.847,34	129.339,73
3. andere aktivierte Eigenleistungen			
a) aus der Neubautätigkeit	0,00		37.546,34
b) aus der Modernisierungstätigkeit	0,00	0,00	52.676,19
4. sonstige betriebliche Erträge		118.746,82	30.993,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.439.998,13	-2.847.692,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-667.202,63		-670.656,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 47.559,58 € (Vorjahr 77.625,99 €)	-186.490,05	-853.692,68	-212.000,74
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		-1.134.358,17	-1.134.733,59
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-242.786,28	-170.416,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		994,00	981,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.176,64	7.575,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 26.960,00 € (Vorjahr 88.557,00 €)		-457.090,24	-594.265,61
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-21.420,23	-22.832,50
13. Ergebnis nach Steuern		1.052.801,39	676.939,54
14. sonstige Steuern		-1.778,46	-1.960,46
15. Jahresüberschuss		1.051.022,93	674.979,08
16. Gewinnvortrag		13.078,03	14.385,86
17. Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage		-449.945,81	-256.286,91
18. Bilanzgewinn		614.155,15	433.078,03

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

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 HR B 5560 eingetragen.

2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

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

Die Umsatzerlöse sind nicht mit dem Vorjahr vergleichbar, da diese durch die Neudefinition gem. § 277 I HGB n.F. erheblich ausgeweitet wurden. Bei Anwendung des § 277 I HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Jahr 2015 hätte sich ein Umsatzerlöse auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von 6.070.424,62 Euro ergeben. Unter der Bilanzposition unfertige Leistungen wurden bisher auch die anderen Vorräte ausgewiesen. Diese Positionen wurden getrennt. Aufgrund der Vergleichbarkeit wurden auch die Posten im Vorjahr so dargestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

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

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

Im Berichtsjahr waren wie im Vorjahr die Ausgaben für Instandhaltung geringer als die mit der Miete vereinnahmten Instandhaltungskostenpauschalen, so dass eine Zuführung in Höhe von 449.945,81 Euro zur Bauerneuerungsrücklage erfolgte. Zum 31.12.2016 beträgt diese nun 8.130.117,73 Euro.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Rückstellungen für Pensionen bzw. Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem HGB Anwartschaftsbarwertverfahren (PUCM) unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren mit 3,91 % (Stichtag Januar 2016) bzw. 4,06 % (Stichtag Dezember 2016/10-Jahres-Zinssatz laut Bundesbank) zugrunde gelegt.

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sind im Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ mit 26.960,00 Euro enthalten. Der Zinssatz bei der bisherigen Betrachtung über 7 Jahre ergibt 3,32 %. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung bzw. 10-Jahres-Betrachtung ergibt einen Zinsertrag in Höhe von 54.269,00 Euro. Dieser Betrag in Höhe von: 54.269,00 Euro unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2016. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2016 die verbleibenden verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

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

Für unterlassene Instandhaltung wurde eine Rückstellung in Höhe von 196.500 Euro gebildet. Andere Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgte zu Erfüllungsbeträgen. Die als Mietsubvention erhaltenen Aufwendungsdarlehen wurden passiviert.

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.

Umlaufvermögen

Die Forderungen setzen sich hinsichtlich der Restlaufzeit wie folgt zusammen:

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
1. Forderungen aus Vermietung	13.751,36 (9.091,51)	0,00 (0,00)
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.313.346,86 (25.109,71)	0,00 (0,00)
	1.327.098,22 (34.201,22)	0,00 (0,00)

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zahlungen für den Kauf von Grundstücken in Höhe von 1.289.902,50 Euro mit wirtschaftlichen Übergängen in 2017 ausgewiesen.

Eigenkapital

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2016	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme im Geschäftsjahr	Einstellung im Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€	€
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.091.355,00 (1.091.355,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.091.355,00 (1.091.355,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	7.680.171,92 (7.423.885,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	449.945,81 (256.286,91)	8.130.117,73 (7.680.171,92)
3. andere Gewinnrücklagen	8.015.000,00 (7.565.000,00)	420.000,00 (450.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	8.435.000,00 (8.015.000,00)

Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung und Entwicklung	Stand am 01.01.2015	Auflösung/ Verbrauch	Zuführung	Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€
Jahresabschlussprüfung	20.000,00	20.000,00	14.400,00	14.400,00
Urlaubsansprüche	9.076,87	9.076,87	9.974,83	9.974,83
Personalaufw. Jahresabschluss + Betriebskosten	18.812,00	18.812,00	18.047,00	18.047,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00
Kosten der Veröffentlichung	3.000,00	3.000,00	2.000,00	2.000,00
Kosten der steuerlichen Beratung	4.265,00	4.265,00	3.000,00	3.000,00
unterlassene Instandhaltung	72.925,00	72.925,00	196.500,00	196.500,00
sonstige	18.000,00	15.046,41	34.666,41	37.620,00
insgesamt	149.078,87	143.125,28	278.588,24	284.541,83

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

Die Rückstellung der unterlassenen Instandhaltung beinhaltet Maßnahmen der Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden. Für das Objekt Franz-von Sales-Str. 26 in Gütersloh sind für die Balkonsanierung, Nachrüstung der 2-Wege Notrufe im Aufzug sowie für brandschutztechnische Ertüchtigung 100.000,00 Euro zurückgestellt. Des Weiteren sind beim Objekt Kirchstr. 6 in Rheda-Wiedenbrück für Fenster 40.000,00 Euro berücksichtigt und für die Erneuerung des Hausanschlusses der Elektrik beim Objekt Gazellenweg 9-15 in Gütersloh 22.000,00 Euro einkalkuliert. Zusätzlich sind noch für weitere kleinere Maßnahmen insgesamt 30.500,00 Euro berücksichtigt.

Die Position „sonstige“ beinhaltet im wesentlichen die Rückstellung von Tantiemen in Höhe von 15.000,00 Euro sowie eine Rückstellung von 17.200,00 Euro für Straßenausbaubeiträge beim Objekt Bismarckstr. 59, 61 in Rheda-Wiedenbrück.

Verbindlichkeiten

Laufzeit und Sicherung der Verbindlichkeiten:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert durch Grundpfandrechte €	Art, Form, Sicherheit
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	22.064.662,33 (22.744.153,32)	1.309.771,61 (1.578.926,63)	4.620.677,02 (4.553.609,66)	16.134.213,70 (16.641.617,03)	22.064.662,33 (22.774.153,32)	Hypothek, Buchgrundschuld
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	228.788,78 (233.788,49)	5.140,43 (4.999,68)	22.098,31 (21.469,93)	201.550,04 (207.318,88)	228.788,78 (233.788,49)	Hypothek, Buchgrundschuld
3. erhaltene Anzahlungen	2.335.801,46 (2.322.036,09)	2.335.801,46 (2.322.036,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.841,72 (150.790,64)	122.841,72 (150.790,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	285.553,79 (251.730,22)	285.553,79 (251.730,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	286.202,35 (298.130,20)	29.484,69 (29.284,24)	49.845,85 (49.309,38)	206.871,81 (219.536,58)	269.641,26 (281.569,11)	Hypothek, Buchgrundschuld
7. sonstige Verbindlichkeiten	26.618,49 (35.118,51)	26.618,49 (35.118,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
insgesamt	25.350.468,92 (26.065.747,47)	4.115.212,19 (4.372.886,01)	4.692.621,18 (4.624.388,97)	16.542.635,55 (17.068.472,49)	22.563.092,37 (23.289.510,92)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten langfristig gewährte Annuitätendarlehen und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 16.561,09 Euro.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Das Ertragskonto 66060000 Nutzungsentschädigung für Antenneninstallation beinhaltet die Vermietung der Dachfläche für Antennen. Nach der Neudefinition der Umsatzerlöse ist dieses eine Dienstleistung und wird unter Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Die Vorjahreszahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach den BilRUG-Vorschriften ermittelt und sind insoweit teilweise nicht wie im Vorjahr ausgewiesen.

Gemäß den BilRUG-Vorschriften ergeben sich für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015 (Vorjahr) folgende Änderungen bei den folgenden Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung:

	Veränderung	Ausweis 2015 (Vorjahr)
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	+ T€ 32	T€ 6.008
Sonstige betriebliche Erträge	- T€ 32	T€ 63

Ohne BILRUG in 2016 würden sich folgende Veränderungen bei der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben:

	Veränderung	Ausweis 2016
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	- T€ 32	T€ 6.167
Sonstige betriebliche Erträge	+ T€ 32	T€ 151

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

In der Position Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für die Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 77.002,44 Euro enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Personal

Neben dem Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	3	2
technische Mitarbeiter	4	1
Auszubildende/-r	1	0
	8	3

Desweiteren waren 8 Hauswarte, Aushilfen und Reinigungskräfte stundenweise für die Gesellschaft tätig.

Gesamtbezüge

Für ihre Teilnahme an Organsitzungen der KHW erhielten in 2016 die Aufsichtsratsmitglieder Esken und Diethelm jeweils 160,00 Euro, Erichlandwehr, Klöpfer, Nowak, Serges und Schulz jeweils 240,00 Euro, Adenauer und Mittag jeweils 320,00 Euro. Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich auf 113.010,00 Euro einschließlich 4.830,00 Euro geldwerter Vorteil für die private Nutzung des Dienstwagens und Tantiemen von 15.000,00 Euro.

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen haben in 2015 insgesamt 64.347,12 Euro erhalten.

Für Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen in Höhe von 490.404,00 Euro gebildet.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr zurückgestellte Honorar für die Abschlussprüfung beträgt 11.400,00 Euro.

Sonstige Verpflichtungen

Zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, erklären wir, dass Investitionen nach dem Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen und andere Investitionen) durch vorhandene Liquiditätsreserven und durch noch nicht valutierte langfristige Darlehen gedeckt werden. Zum 31.12.2016 bestehen keine Treuhandkonten für Fremdverwaltung mehr.

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

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

Organe

Geschäftsführer: Tobias Schirmer

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sven-Georg Adenauer

Landrat des Kreises Gütersloh

Vorsitzender

Bernd Klöpfer

LEG Management GmbH, Münster

stellvertretender Vorsitzender

Hubert Erichlandwehr

Bürgermeister

der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Paul Hermreck (bis 25.11.2015)

Bürgermeister der Stadt Verl

Michael Esken (ab 27.01.2016)

Bürgermeister der Stadt Verl

Dieter Nowak

Beigeordneter der Stadt Rietberg

Henning Schulz

Bürgermeister der Stadt Gütersloh

Jürgen Lohmann (bis 21.10.2015)

Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Marco Diethelm (ab 27.01.2016)

Bürgermeister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Susanne Mittag

Bürgermeisterin der Gemeinde Langenberg

Gerhard Serges

Technischer Beigeordneter der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Um liquide Mittel für die geplanten Neubauinvestitionen zu sichern, schlägt die Geschäftsführung vor, eine Dividende von 4 % auszuschütten und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 614.155,15 Euro wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende (4 %)	87.308,40
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	510.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	16.846,75
	614.155,15

Rheda-Wiedenbrück, 19. Mai 2017

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH



Tobias Schirmer

Entwicklung des Anlagevermögens:

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsstand 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Um- buchungen €	Endstand 31.12.2016 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	38.512,49	514,08	0,00	0,00	39.026,57
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.186.344,16	291.096,65	0,00	0,00	67.477.440,81
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	219.502,58	5.052,19	0,00	0,00	224.554,77
3. Anlagen im Bau	0,00	121.696,15	0,00	0,00	121.696,15
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.398,50			2.398,50
	67.405.846,74	420.243,49	0,00	0,00	67.826.090,23
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	17.875,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00
2. andere Finanzanlagen	200.000,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
	217.875,00	0,00	100.000,00	0,00	117.875,00
Anlagevermögen insgesamt	67.662.234,23	420.757,57	100.000,00	0,00	67.982.991,80

Entwicklung der Abschreibungen					Restbuchwerte	
Anfangsstand der kumm. Afa 01.01.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Entnahme für Abgänge €	Umbuchungen	Endstand 31.12.2016 €	31.12.2016	31.12.2015 €
37.515,49	912,08	0,00	0,00	38.427,57	599,00	997,00
24.542.031,32	1.119.679,90	0,00	0,00	25.661.711,22	41.815.729,59	42.644.312,84
181.168,46	13.766,19	0,00	0,00	194.934,65	29.620,12	38.334,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.696,15	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00		2.398,50	0,00
24.723.199,78	1.133.446,09	0,00		25.856.645,87	41.969.444,36	42.682.646,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.875,00	17.875,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	200.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.875,00	217.875,00
24.760.715,27	1.134.358,17	0,00	0,00	25.895.073,44	42.087.918,36	42.901.518,96

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Prüfungsgesellschaft hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Münster, am 19. Mai 2017

Concunia GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Graf
Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

HERAUSGEBER



KHW

Gut und sicher wohnen im Kreis Gütersloh

KHW

Kommunale Haus und Wohnen GmbH

Am Neuen Werk 4

33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon 05242 9259-0

Telefax 05242 9259-25

Internet www.khw-rwd.de

E-Mail info@khw-rwd.de

TEXT & KONZEPT

Tobias Schirmer, *Geschäftsführung*

Sabine Karl, *Sekretariat*

GESTALTUNG & SATZ

Zweiender Design, Daniela Gaus

FOTOGRAFIEN

KHW – Archiv

Fotografien Pestalozziweg: Firma Brillux – Fotograf Christian Eblenkamp