WWS Herford

Geschäftsbericht 2021

03 **Editorial**

05 **Blick auf das Jahr 2021**
05 WWS Herford beschreitet mit Energiesprong-Projekt neue Wege in der energetischen Modernisierung
12 Neue Optik für zwei Begegnungszentren
15 WWS-Mieter erzeugen eigenen Strom
19 Außenanlagen sind die grüne Visitenkarte der WWS Herford
20 WWS Herford ist umweltfreundlich unterwegs

23 **Unternehmensdaten**

25 **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**
26 Gegenstand des Unternehmens
26 Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen
36 Darstellung der Lage
38 Chancen- und Risikobericht
46 Finanzinstrumente
47 Zweckerreichung
47 Prognosebericht

49 **Jahresabschluss 2021**
50 Bilanz zum 31. 12. 2021
52 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021
53 **Anhang für das Geschäftsjahr 2021**
53 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
53 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
55 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
57 Sonstige Pflichtangaben
60 Anlagenspiegel 2021

62 **Bestätigungsvermerk**

Herausgeber
WWS
Wohn- und Wirtschafts-Service
Herford GmbH
Text
Regina Doblies
Fotografie
Tamara Pribaten
Archiv der WWS Herford
Layout
Patricia Ludwig
Produktion
B+M Druck

Wir
Wohnen
Schön
3

Editorial

„Seit 2009 liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten auf der energetischen Modernisierung des Bestandes."

Als fünfte Kommune in Deutschland hat die Hansestadt Herford im Mai 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Mit einer entsprechenden Resolution verpflichtet sie sich, bei Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima und die ökologische Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Eine Vorreiterfunktion erfüllt Herford übrigens nicht erst seit 2019. Denn bereits im Jahr 2015 hat die Stadt ein umfassendes Klimaschutzkonzept entwickelt, dessen Hauptziel die Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen ist.

Als kommunales Wohnungsunternehmen fühlt sich die WWS Herford in besonderer Weise verpflichtet, zur Erreichung dieses und anderer Klimaziele beizutragen. Die Tatsache, dass in Deutschland Gebäude durch ihren Energieverbrauch rund ein Viertel der gesamten Treibhaus-Emissionen verursachen, macht deutlich, wie groß die Verantwortung der Wohnungswirtschaft im Bereich des Klimaschutzes ist. Seit 2009 liegt daher der Schwerpunkt der Aktivitäten auf der energetischen Modernisierung des Bestandes, der zum größten Teil aus den 1950er bis 1970er Jahren stammt – also aus einer Zeit, in der sich hierzulande kaum jemand Gedanken über den Klimawandel gemacht hat. Sowohl bei der Modernisierung als auch beim Neubau wird bei jedem Objekt geprüft, ob der Einsatz erneuerbarer Energien sinnvoll und möglich ist.

Ihr in puncto Klimaschutz bislang innovativstes Projekt hat die WWS Herford im Jahr 2021 an der Ulmenstraße umgesetzt: Hier sind im Rahmen des in den Niederlanden entwickelten Energiesprong-Konzeptes vier Wohnhäuser, die einen extrem hohen Energieverbrauch hatten, so umgerüstet worden, dass sie die gesamte benötigte Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom selbst erzeugen. Die Ökobilanz kann sich sehen lassen: An diesem Standort werden jetzt pro Jahr mehr als 170 Tonnen des klimaschädlichen Kohlendioxids eingespart.

Magnus Kasner

Modernisierte Häuser an der Ulmenstraße

Blick auf das Jahr 2021

WWS Herford beschreitet neue Wege bei der energetischen Modernisierung
Energiesprong-Projekt an der Ulmenstraße

Neue Wege hat die WWS Herford im Jahr 2021 bei der energetischen Modernisierung ihrer Gebäude beschritten: Vier Häuser an der Ulmenstraße hat sie nach dem Energiesprong-Prinzip modernisiert. Dieses in den Niederlanden entwickelte Konzept verfolgt das Ziel, klimaneutrales Wohnen für alle bezahlbar zu machen und die Klimawende deutlich zu beschleunigen. Durch die Modernisierung werden die Häuser auf den sogenannten Net-Zero-Standard gebracht, d.h. sie erzeugen die gesamte benötigte Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom selbst.

Die vier Wohnhäuser an der Ulmenstraße 1, 3, 5 und 7 sind im Jahr 1957 für die Unterbringung von Angehörigen der britischen Streitkräfte und ihrer Familien errichtet worden. Aktuell werden die insgesamt 24 Wohnungen von Studierenden der Fachhochschule für Finanzen NRW bewohnt. Vor der Modernisierung wurden die Wohnungen über eine Gaszentralheizung beheizt, die Warmwassererzeugung erfolgte dezentral ebenfalls mit Gas. Der Primärenergiebedarf der vier Häuser betrug 379 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr – damit waren die Häuser in energetischer Hinsicht die schlechtesten Objekte im gesamten Bestand der WWS. Ziel des Projektes war es, diesen Verbrauch um fast 90 Prozent zu senken und den CO_2-Ausstoß deutlich zu reduzieren.

Wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaziele

Energiesprong ist ein innovatives Modernisierungsprinzip mit ganzheitlichem Ansatz. Es wurde in den Niederlanden entwickelt und dort bereits in rund 5.000 Gebäuden umgesetzt. Energiesprong setzt auf einen digitalisierten Bauprozess und ein serielles Bauen mit vorgefertigten Elementen, mit denen bestehende Gebäude innerhalb einer kurzen Bauzeit auf den Net-Zero-Standard gebracht werden können. Eine serielle Modernisierung nach dem Energiesprong-Prinzip eignet sich insbesondere für Mehrfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren mit einfacher Gebäudehülle und einem hohen Energieverbrauch – Eigenschaften, die auch auf die WWS-Häuser an der Ulmenstraße zutreffen. In Deutschland gibt es etwa 500.000 dieser Gebäude.

Mit dem Gesamtprojekt hat die WWS Herford das Unternehmen GAP solution GmbH beauftragt, dessen Firmensitz sich im oberösterreichischen Dimbach befindet und das sich der Entwicklung und Umsetzung von innovativen und wertsteigernden Lösungen für den Bau verschrieben hat. Das von GAP solution realisierte ganzheitliche Modernisierungskonzept bestand aus vorgefertigten Paneelen mit verglaster Solarwaben-Dämmung, gedämmten Dachelementen, einer vollelektrischen Wärme- und Warmwasserversorgung mittels Infrarot-Heizungen und Durchlauferhitzern sowie Photovoltaikanlagen auf beiden Dachseiten und an den Loggia-Brüstungen.

Mit dieser umfangreichen Maßnahme hat die WWS Herford einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Hansestadt Herford geleistet, die als eine der ersten Kommunen in Deutschland den Klimanotstand ausgerufen hat. Ziel war es dabei, die erforderliche Energiewende sozialverträglich für die Mieter und wirtschaftlich darstellbar für die WWS Herford als Vermieterin voranzubringen.

Alle Fassadenelemente wurden millimetergenau vorgefertigt

Zum Start des Projektes sind die vier WWS-Häuser an der Ulmenstraße im Frühjahr 2021 mit Hilfe eines 3D-Laserscanners vermessen worden. Anhand der gewonnenen Daten hat das Unternehmen GAP solution GmbH die Planung erstellt und direkt in die Fertigungsplanung übertragen. Auf deren Basis wurden im Produktionswerk im österreichischen Dimbach sämtliche Fassadenelemente millimetergenau und unter gleichbleibenden Bedingungen vorgefertigt. Dazu gehörten neben Fenstern, Türen, Dämmung und Außenfassaden auch die Photovoltaik-Anlagen und die Fassadenelemente, die nach dem Prinzip einer Bienenwabe die Gebäude im Winter warm und im Sommer kühl halten. Die maßgeschneiderten Elemente wurden anschließend mit Tiefladern zur Ulmenstraße gebracht und an den Gebäuden montiert.

Solarwaben sind wahre Alleskönner

Ein wesentliches Element des Energiesprong-Verfahrens sind die Solarwaben, die in die Glasfassade integriert sind. Die Solarwände sind im Auftrag der WWS Herford von dem Unternehmen GAP solution GmbH ebenso wie alle anderen Fassadenelemente am Firmensitz im österreichischen Dimbach millimetergenau vorgefertigt und anschließend an den Gebäuden angebracht worden. Im Winter dringt das niedrig stehende Sonnenlicht tief in die Waben ein und erwärmt sie. Dadurch werden Wärmebrücken ausgeschaltet und der Wärmeverlust fast vollständig reduziert. In der warmen Jahreszeit wird ein großer Teil der Strahlung reflektiert, und die Waben verschatten sich selbst.

So entstehen im Inneren der Häuser angenehme Temperaturen ohne stromfressende Klimaanlagen. Darüber hinaus sorgt die Glas-Waben-Kombination für einen hohen Schallschutz. Neben den energetischen und ökologischen Eigenschaften sind die Fassaden durch ihre moderne und zeitlose Optik auch ein attraktiver Blickfang.

Mustbe0:
Projektförderung zielt auf Klimaneutralität von Gebäuden

Die Modernisierung der vier Häuser an der Ulmenstraße war Teil des Interreg-Nordwesteuropa-geförderten Projektes Mustbe0, das sich zum Ziel gesetzt hat, in Europa einen Markt für serielle Sanierungen von Mehrfamilienhäusern auf Nullenergie-Standard zu schaffen. Dadurch soll erreicht werden, den Sanierungsstau im Gebäudebereich aufzulösen und so die Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebestand zu beschleunigen. Im Rahmen des Projektes werden dafür erste Prototypen in Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden umgesetzt. Das Projekt Mustbe0 hat ein Gesamtbudget von 34 Millionen Euro.

Die WWS Herford hatte im Vorfeld der Modernisierung die pbr.NETZenergie GmbH aus Osnabrück mit der Beratung im Kontext der Antragsbestätigung für die KfW Effizienzhaus 55-Förderung beauftragt. Der KfW Effizienzhaus 55 Standard wird gemäß pbr.NETZenergie mit dem Projekt erreicht. Auch das Unternehmen GAP solution hatte eine entsprechende Zusicherung abgegeben. Von den Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 3,3 Millionen Euro waren 2,9 Millionen Euro förderfähige Kosten.

Ergebnis: Energiebedarf und CO_2-Ausstoß werden erheblich reduziert

Der Primärenergiebedarf der vier Häuser in der Ulmenstraße belief sich vor der Sanierung auf 379 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Nach der Modernisierung ist der Primärenergiebedarf um etwa 89 Prozent auf 41 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr gesunken. Bei einer Gesamtwohnfläche von 1.932 Quadratmetern verbleibt somit ein Primärenergiebedarf von 79 Megawattstunden pro Jahr. Mit der installierten Photovoltaik (PV)-Leistung von etwa 47 kWp je Gebäude bzw. 202 kWp installierter Gesamtleistung wird der verbleibende Energiebedarf mengenmäßig durch den erzeugten PV-Strom mehr als kompensiert. Planmäßig wird eine erzeugte PV-Strommenge von mehr als 154 Megawattstunden pro Jahr erwartet. Durch den selbst erzeugten PV-Strom werden mehr als 60 Tonnen CO_2 pro Jahr vermieden.

Im Zuge der Modernisierung sind zudem alle mit Erdgas betriebenen Thermen ausgebaut worden. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Infrarotpaneele in den Wohnungen und regenerativ erzeugtem Strom. Durch die eingesparte Erdgasmenge von 510 Megawattstunden werden jährlich weitere mehr als 110 Tonnen CO_2 vermieden.

Politiker zeigten sich beeindruckt vom Sanierungskonzept

Im Rahmen ihrer traditionellen Sommertour haben der SPD-Bundestagsabgeordnete Stefan Schwartze und die beiden SPD-Landtagsabgeordneten Angela Lück und Christian Dahm am 11. August 2021 Station auf der Baustelle an der Ulmenstraße gemacht und sich über das Energiesprong-Projekt der WWS Herford informiert. WWS-Geschäftsführer Magnus Kasner erläuterte, dass man bei der Suche nach einem Modernisierungsverfahren, das Klimaschutz und bezahlbares Wohnen vereint, 2019 bei dem Energiewendekongress in Berlin auf das innovative Sanierungsprinzip Energiesprong aufmerksam geworden sei. Im Jahr 2021 sei die WWS eins von deutschlandweit 22 Wohnungsunternehmen, die dieses Konzept umsetzt. Die drei SPD-Politiker zeigten sich bei ihrem Besuch an der Ulmenstraße ausgesprochen beeindruckt von dem zukunftweisenden Konzept und gaben ihrer Freude darüber Ausdruck, dass es der WWS gelungen sei, solch ein besonderes Projekt nach Herford zu holen.

Klima freundliches Wohnen

Insgesamt führt die umfassende energetische Modernisierung der vier WWS-Häuser an der Ulmenstraße zu einer Einsparung von etwa 170 Tonnen CO_2 pro Jahr – dies entspricht der jährlichen CO_2-Speicherung eines etwa 16 Hektar großen Buchenwaldes.

Im Zuge der Modernisierung mussten die bestehenden Schwalbennester an den Gebäudefassaden entfernt werden. In enger Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford hat die WWS Herford als Ersatz zwei Schwalbenhäuser aufgestellt.

3

Räumlichkeiten am Magdeburger Platz
und an der Kastanienallee wurden renoviert
Neue Optik für zwei Begegnungszentren

Zwei beliebte Begegnungszentren sind im Jahr 2021 von der WWS Herford umfassend renoviert worden.

Bürgertreff Nordstern
Im neuen Gewand präsentiert sich seitdem der Bürgertreff Nordstern am Magdeburger Platz. Die WWS hat die Wände gestrichen, wobei ein Stützpfeiler in WWS-Rot einen farbigen Akzent setzt. Verlegt wurde ein Bodenbelag in heller Holzoptik. Im Gruppenraum ist ein Fenster eingebaut worden, das eine bessere Belüftung ermöglicht. Komplett modernisiert wurden die Sanitäranlagen, die jetzt senioren- und behindertenfreundlich sind.

AWO-Begegnungszentrum
Eine moderne und helle Optik bekam auch das AWO-Begegnungszentrum an der Kastanienallee 29. Alle Räume haben einen Fußbodenbelag in Holzoptik erhalten, Wände und Decken sind gestrichen worden, Heizkörper und Türen wurden erneuert. Auch die Sanitäranlagen sind auf den neuesten Stand gebracht worden. Die AWO hat die frisch renovierten Räumlichkeiten mit neuen Möbeln und einer schicken Küchenzeile ausgestattet.

29
AWO
Arbeiterwohlfahrt
Kreisverband Herford e.V.
Stadtteil-
Begegnungszentrum

Stadtholzstraße:
Balkone mit Solarmodulen

Balkone sind mit Solarmodulen ausgestattet worden
WWS-Mieter erzeugen ihren eigenen Strom

Erstmals hat die WWS Herford bei der Modernisierung ihres Bestandes Solarmodule an der äußeren Balkonverkleidung angebracht: Die Balkone an der Birkenstraße 28-38 und an der Stadtholzstraße 83 und 85 werden dadurch zu einem kleinen Solarkraftwerk. Der durch die Sonnenkraft vor Ort erzeugte Strom fließt über eine Einspeisesteckdose direkt in das auf die jeweilige Wohnung bezogene Stromnetz ein.

Im Rahmen der Modernisierung wurden zudem die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle verkleidet; auch die obersten Geschoss- und die Kellerdecken wurden gedämmt. Die Dächer und die Balkone sind erneuert worden, und die etwa 30 Jahre alten Fenster wurden gegen hochwertige Kunststofffenster ausgetauscht. Die WWS hat alle Elektroleitungen erneuert, Gegensprechanlagen eingebaut und die Haustüren durch moderne Isolier-Hauseingangstüren mit einer neuen Briefkastenanlage ersetzt. Abschließend erfolgte der Neuanstrich der Treppenhäuser und der Kellergänge.

Im Bereich der Birkenstraße hat die WWS Herford im Zuge der Modernisierungsarbeiten die Außenanlagen neu gestaltet. Die gesamten Pflasterflächen wurden erneuert, und es wurden neue Stellplatzbereiche eingerichtet. Außerdem hat die WWS Neubepflanzungen vorgenommen und Beleuchtungssysteme installiert, die in der Dunkelheit das Sicherheitsgefühl verbessern. Modernisiert hat die WWS auch das Haus an der Birkenstraße 5. Hier erfolgte neben der Fassadendämmung und dem Austausch der Fenster die Sanierung der Balkonabdichtung und die Erneuerung der Balkongeländer.

Energetische Modernisierung der Häuser an der Birkenstraße und der Stadtholzstraße:

- Dämmung der Fassadenflächen mit Mineralwolle
- Dämmung der obersten Geschossdecken
- Austausch der Fenster und Haustüren
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Ausstattung der Balkone mit Solarmodulen

Haus an der Birkenstraße 5

5
5

Mietergarteninseln:
Einladung zum Aufenthalt im Freien

WWS Herford pflegt Baumbestand und stellt Mietergärten zur Verfügung

Außenanlagen sind die grüne Visitenkarte

Die großzügigen Außenanlagen, die vor allem das Bild der Wohngebiete aus den 1950er und 1960er Jahren prägen, sind die grüne Visitenkarte der WWS Herford. Ihrer Erhaltung und Pflege misst die WWS daher eine hohe Bedeutung zu.

Ein Bestandteil der Grünflächen sind die Mietergärten, die in etlichen Quartieren von den Mieterinnen und Mietern selbst gestaltet werden können. Sie gehören entweder direkt zur Wohnung und werden vom Balkon bzw. von der Terrasse aus erschlossen oder sie befinden sich in Mietergarteninseln innerhalb der Außenanlagen. Diese werden von der WWS vor allem in Gebieten angelegt, in denen die Häuser keinen Balkon haben. Hierfür fasst die WWS eine ausgesäte Rasenfläche mit einer Hecke ein und vergibt einzelne, bis zu 50 Quadratmeter große Parzellen an die Mieter, die diese zur Erholung nutzen und nach Wunsch bepflanzen können. Die WWS organisiert in diesen Bereichen den regelmäßigen Heckenschnitt.

Um die Durchmischung und die ausgewogene Altersstruktur des großen Baumbestandes in den Wohngebieten zu erhalten, pflanzt die WWS in jedem Herbst den Baum des Jahres an. Der Start erfolgte 2021 mit der Anpflanzung einer Europäischen Stechpalme am Ellersieker Weg. Seit 1989 kürt die von einem Bad Segeberger Forstbeamten gegründete Dr. Silvius Wodarz-Stiftung den Baum des Jahres. Mit der Europäischen Stechpalme wurde eine besonders geschützte Art ausgewählt, die in unseren Wäldern eher selten zu finden ist. Ihre Blüten und die leuchtend roten Früchte sind eine Nahrungsquelle etwa für Vögel, Bienen und Hummeln. Im kommenden Herbst wird die WWS in ihrem Bestand eine Rotbuche anpflanzen, die zum Baum des Jahres 2022 gekürt wurde.

Auch für Vögel und Fledermäuse schafft die WWS Wohnraum: Im Zuge ihrer Baumpflegearbeiten wird sie an mehreren hundert Bäumen in ihrem Bestand verschiedene Vogelnistkästen und Fledermauskästen anbringen, in denen die nachtaktiven Tiere tagsüber schlafen können. Bei der Auswahl der Standorte ist sie von der Abteilung für Naturschutz und Regionalplanung des Kreises Herford beraten worden. Der Start erfolgte im Herbst 2021 mit 50 Kästen in dem Wohngebiet am Ortsieker Weg, An der None, Am Hundebach und am Lübberlindenweg. Die WWS will damit dazu beitragen, die Biodiversität in der Stadt Herford zu fördern.

Die WWS Herford ist umweltfreundlich unterwegs

Die WWS Herford hat ihre Fahrzeugflotte durch Elektro-Autos ersetzt. In sieben Smarts und einem Opel Corsa fahren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu Wohnungsbesichtigungen und Wohnungsübergaben sowie zu allen anderen Terminen in den Wohnquartieren.
Auch ein Pritschenwagen, mit dem die Hausmeister der WWS Herford unterwegs sind, wird mit Strom angetrieben.

wws-herford.de
HF WS 85

WWS Herford

Unternehmensdaten

Gesellschafter
HVV Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH, Hansestadt Herford
und zwei weitere Gesellschafter
Zusätzlich hält die WWS Herford eigene Anteile.

Aufsichtsrat
Dr. Peter Maria Böhm, Beigeordneter
Irene Broßeit, Pfarrsekretärin
Inez Déjà, Produktionshelferin
Andreas Fischer, techn. Angestellter
Birgitt Fischer, Steuerfachwirtin
(ab 11.12.2021)
Gabriele Gieselmann, Staatl. geprüfte Erzieherin
Andreas Gorsler, Unternehmensberater
Claudia Grote-Stallmeier, kfm. Angestellte
(ab 01.02.2021)
Thomas Helmerking, Steuerberater
(Vorsitzender)
Christian Hempelmann, kfm. Angestellter
Andreas Jotzo, freiberuflicher Artisticconsultant
Laura Kleimeyer, kfm. Angestellte
Ulf Kutschewski, Heilerziehungspfleger
Bruno Obens, Heizungs- und Lüftungsbauer
Michèle Saskia Pohle, Geschäftsführerin/
Stadtbezirksmanagerin der Bezirksvertretung
Brackwede
Andreas Rödel, Dipl.-Sozialarbeiter
(Stellvertretender Vorsitzender)
Mario Stach, kfm. Angestellter
Torsten Stellhorn, techn. Angestellter
Meike Voßmerbäumer, Industriekauffrau
Maike Westerholt, kfm. Angestellte
Ralf Wöhler, techn. Angestellter

Geschäftsführung
Magnus Kasner, Diplom-Kaufmann

Sitz der Gesellschaft
Goebenstraße 3–7
32052 Herford
Telefon: 05221 5994-0
Telefax: 05221 5994-36
Email: info@wws-herford.de
www.wws-herford.de

Gründung
25. April 1935

Eintragung im Handelsregister
HR B 6602 des Amtsgerichtes Bad Oeynhausen

Lagebericht 2021

Gegenstand des Unternehmens

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Darstellung der Lage

Chancen- und Risikobericht

Finanzinstrumente

Zweckerreichung

Prognosebericht

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen, sofern sie dem Hauptzweck der Gesellschaft oder der Stadtentwicklung der Hansestadt Herford dienen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten, pachten und Kooperations- und Unternehmensverträge abschließen.

2. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021
Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 Prozent höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 Prozent niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 Prozent bis 1,0 Prozent. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die

Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate im Jahr 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 Prozent. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose[1] für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 Prozent. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 Prozent im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

[1] Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Prognose Herbst 2021, außer Angabe für Deutschland

Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe durch Engpässe gebremst

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 Prozent) als auch in vielen Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4 Prozent).

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 Prozent) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 Prozent). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf. Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Coronajahr noch stabil durch die Krise gekommen und hatten leichte Zuwächse zu verzeichnen gehabt (+0,5 Prozent). Einen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die nur einen Anteil von weniger als 1 Prozent der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 Prozent zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 Prozent), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 Prozent) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 Prozent), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Demgegenüber lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe trotz des Anstiegs im Jahr 2021 noch 6 Prozent unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier erreichte die Bruttowertschöpfung 2021 lediglich ein Niveau von 90 Prozent des Vorkrisenstandes.

Arbeitsmarkt zeigte nach Coronaeinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 Prozent). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 Prozent), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 Prozent) sowie im Baugewerbe (+1,2 Prozent). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 Prozent). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige (einschließlich mithelfender Familienangehöriger), deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 Prozent der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 auf 5,7 Prozent. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.[2]

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.[3]

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, so dass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

[2] IAB (2021): :
Arbeitsmarkt auf dem Weg aus der Krise, IAB-Kurzbericht 06|2021. Nürnberg

[3] IAB (2015):
Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050
Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0 Prozent der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (34,4 Prozent) und so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 Prozent auf knapp 20 Prozent sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 Prozent, der mit der Befragung von Oktober 2021 nun übertroffen wurde. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Nachfrageseite:
Staatskonsum und Bauinvestitionen legten im Vorkrisenvergleich deutlich zu

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus. Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Coronaeinbruch entfernt waren (- 5,8 Prozent). Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 Prozent. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemiejahren sogar um 7,0 Prozent erhöht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 Prozent zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Nach dem zweistelligen Rückgang im Jahr 2020 wurde zumindest ein Teil der Investitionen nachgeholt. Während die Ausrüstungsinvestition 2021 noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt waren (- 8,3 Prozent), entwickelten sich die Bauinvestitionen über die beiden Pandemiejahre sehr gut: Sie lagen im Jahr 2021 insgesamt 3,0 Prozent höher als vor der Krise.

Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019 (jeweils - 0,8 Prozent). Während bereits wieder etwas mehr Waren exportiert (+ 0,9 Prozent) und importiert (+ 3,0 Prozent) wurden als vor Beginn der Corona-Pandemie, lagen die Exporte (- 7,5 Prozent) und Importe (- 13,1 Prozent) von Dienstleistungen noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung als auch die Besuche von Gaststätten sind in den vergangenen Wochen spürbar zurückgegangen. Zudem korrigierten Einzelhändler und konsumnahe Dienstleister ihre Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Geschäftslage nach unten. Hinter dieser Abschwächung der wirtschaftlichen Aktivität in den Wirt-

schaftsbereichen des sozialen Konsums stehen vor allem freiwillige Einschränkungen der Menschen, die Ansteckungsrisiken durch Kontaktreduktion meiden. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen.

Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staatskonsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um 6 Prozent, während der Konsum des Staates auf seinem, vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert. Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 Prozent und 2023 um rund 2,9 Prozent zulegen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 Prozent einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 Prozent gelegen. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 Prozent deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 Prozent). Mit 101,9 Prozent verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 Prozent). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 Prozent) und Strom (+3,1 Prozent) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerungsrate zu finden (1993: +4,5 Prozent). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 Prozent und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 Prozent). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend:
Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 Prozent betragen.
Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 Prozent. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 Prozent einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 Prozent). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 Prozent) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 Prozent). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 Prozent verteuerten.

Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 Prozent zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 Prozent zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3 Prozent) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 Prozent überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 Prozent der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 Prozent gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 Prozent steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 Prozent voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen dürften 2022 langjährigen Höchststand des Vorjahres leicht übertreffen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 Prozent mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 Prozent) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 Prozent) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 Prozent), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 Prozent). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 51 Prozent der Baugenehmigungen des Jahres 2021. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 Prozent.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

Der weit überwiegende Teil der noch nicht fertig gestellten Wohnungen wird voraussichtlich realisiert werden. Dies zeigen die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren nur leicht erhöht. 2020 machten rund 19.100 erloschene Baugenehmigungen ca. 5,2 Prozent der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Vorjahre. Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.

Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 Prozent auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses der WWS Herford

Die langfristige Unternehmensstrategie der WWS Herford *Agenda HerfordWohnen* wurde im Jahr 2008 durch den Rat der Hansestadt Herford und die Gesellschafterversammlung der WWS Herford beschlossen. Die Agenda wurde bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Im Rahmen dieser Agenda wird das Wohnungsangebot durch gezielte Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen deutlich aufgewertet. Im Zusammenspiel mit Werbemaßnahmen wird die Stellung auf dem lokalen Markt kontinuierlich ausgebaut, so dass die Ertragskraft der WWS Herford durch sinkende Leerstände und ein höheres Mietniveau nachhaltig gesteigert wird.

Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 671 T€ auf 21.946 T€ (Vorjahr 21.275 T€) erhöht. Von den Umsatzerlösen entfielen 21.160 T€ (Vorjahr 20.512 T€) auf die Hausbewirtschaftung, 615 T€ (Vorjahr 594 T€) auf die Betreuungstätigkeit und 171 T€ (Vorjahr 169 T€) auf andere Lieferungen und Leistungen. Von den Erlösen aus Betreuungstätigkeit entfielen im Jahr 2021 auf die Facilitymanagement/Verwaltungstätigkeit für Dritte 256 T€ (Vorjahr 252 T€) und auf den Bereich Wohnraumbeschaffung für Flüchtlinge 359 T€ (Vorjahr 342 T€).

Die Vermietungsquote zum 31.12.2021 beträgt 99,4 Prozent. In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der Leerstandsquote (nicht vermietete Wohnungen und Gewerbeobjekte/Gesamtbestand) nachzuvollziehen.

31.12.21	0,6 %
31.12.20	0,7 %
31.12.19	0,8 %

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der Fluktuation (Anzahl der Kündigungen/Gesamtbestand) nachzuvollziehen.

2021	8,4 %
2020	8,1 %
2019	8,2 %

Die sonstigen betrieblichen Erträge (1.265 T€; Vorjahr 684 T€) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (627 T€), Erträge aus Versicherungserstattungen (310 T€; Vorjahr 217 T€) und Erträge aus Kostenweiterberechnungen (113 T€; Vorjahr 147 T€).

Der Anstieg des Materialaufwandes (9.484 T€; Vorjahr 8.633 T€) ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Instandhaltungsaufwendungen um 474 T€ auf 3.449 T€ und die um 261 T€ auf 5.267 T€ gestiegenen Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der Kosten für die qualitative Bestandspflege (Instandhaltung, Modernisierung) nachzuvollziehen.

2021	56,54 €/m²/a
2020	40,03 €/m²/a
2019	42,58 €/m²/a

Die Zinsaufwendungen (999 T€; im Vorjahr 1.045 T€) liegen bei einem Anstieg des Darlehensvolumens unter dem Vorjahresniveau, da es gelungen ist, das niedrige Zinsniveau für Neu- und Anschlussfinanzierungen zu nutzen.

Das Jahresergebnis liegt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.867 T€ um 104 T€ über dem Vorjahresergebnis (2.763 T€).

Modernisierungen und Investitionen

Den Schwerpunkt des Programms *Agenda Herford-Wohnen* bildeten in dem Jahr 2021 die umfangreichen Modernisierungen in der Birkenstraße an den Hausnummern 5 und 28-38, in der Stadtholzstraße an den Hausnummern 83 und 85 und in der Ulmenstraße 1-7.

Ein weiterer Schwerpunkt der Investitionstätigkeit war die Modernisierung von Wohnungen und Bädern im gesamten Wohnungsbestand.

Immobilieneigentum

Die WWS Herford verwaltet einen eigenen Immobilienbestand, der sich vollständig in Herford befindet und sich wie folgt zusammensetzt (inkl. Eigennutzung):

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Wohnungen	3.728	3.733
Gewerbeflächen	35	35
Garagen	834	834
Carports/Stellplätze	1.181	1.179
Abstellräume	85	85

Vermietungssituation

Durch den modernen Wohnungsstandard der WWS Herford und die Modernisierungsstrategie *Agenda HerfordWohnen* wird seit dem Jahr 2009 eine kontinuierlich bessere Vermietbarkeit erreicht. Im Segment der Wohnungen für 1–2 Personen-Haushalte, der Wohnungen für Großfamilien sowie im Bereich der barrierearmen Wohnungen ist unverändert eine erhöhte Nachfrage zu verzeichnen.

In Kennzahlen ausgedrückt stellte sich die Vermietungssituation wie folgt dar:

		31. 12. 2021	31. 12. 2020
	Anzahl		
Wohnungsleerstand		24	26
vermietungsbedingt		22	22
maßnahmenbedingt		2	4
Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung		1.326	1.326

Grundstücke/Gebäude

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine Grundstücksverkaufsgeschäfte getätigt worden. Es wurden sieben Grundstücke erworben.

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.867 T€ (Vorjahr: 2.763 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

in T€	2021	2020
Hausbewirtschaftung	2.163	2.702
Betreuungstätigkeit	52	56
Sonstiger Geschäftsbereich	41	31
Betriebsergebnis	**2.256**	**2.789**
Beteiligungs-/Finanzergebnis	11	15
Neutraler Geschäftsbereich	600	-41
Jahresüberschuss	**2.867**	**2.763**

Leistungsindikatoren

Kennzahlenvergleich der Jahre 2019 – 2021:

		2021	2020	2019
EK-Quote	%	27,0	27,2	26,9
Jahresergebnis	T€	2.867	2.763	2.578
Sollmieten	€/m²/mtl.	5,17	5,08	4,86
Instandhaltung	€/m²/Jahr	13,55	11,69	12,25

Vermögens- und Finanzlage

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte wurden fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Finanzierung der begonnenen und geplanten Investitionen ist durch Eigenmittel bzw. langfristiges Fremdkapital gewährleistet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WWS Herford stellt sich in der Gegenüberstellung der Jahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

Aktiva	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	134.583	92,8	128.641	93,8	5.942
langfristige Forderungen	1.100	0,8	1.100	0,8	0
kurzfristiges Vermögen	9.321	6,4	7.345	5,4	1.976
Bilanzsumme	**145.004**	**100,0**	**137.086**	**100,0**	**7.918**

Passiva	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	39.152	27,0	37.285	27,2	1.867
langfristige Rückstellungen	285	0,2	483	0,4	-198
kurzfristige Rückstellungen	1.242	0,9	1.535	1,1	-293
langfristiges Fremdkapital	95.971	66,2	90.906	66,3	5.065
kurzfristiges Fremdkapital	8.354	5,7	6.877	5,0	1.477
Bilanzsumme	**145.004**	**100,0**	**137.086**	**100,0**	**7.918**

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 92,8 Prozent der Bilanzsumme. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital, langfristige Rechnungsabgrenzungsposten bzw. langfristige Rückstellungen finanziert. Die Vermögens- und Finanzlage ist mit einer Eigenkapitalquote von 27,0 Prozent und einer annähernd fristenkongruenten Finanzierung geordnet. Wesentliche Veränderungen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Die Konzernholding HVV Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH (HVV) verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Wichtiger Bestandteil des RMS ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem. Das System wird durch das IT-Tool „RISK Manager“ unterstützt. Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die Instrumentenverantwortung für das eingesetzte IT-Tool obliegen dem Bereich „Risikomanagement“ der HVV. Diese implementierte Organisationsstruktur ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen. Dieses System erfüllt die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Ergebnisse der jährlich durch die Geschäftsleitung der WWS Herford durchgeführten Risikoinventuren werden an die Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen der Geschäftsführung und dem Risikomanagement der HVV die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und umgesetzt. Neben den quartalsweisen Risikoberichten an den Aufsichtsrat der WWS Herford besteht anlassbezogen für gravierende Risiken eine sofortige Benachrichtigungspflicht. Die Basis aller Berichterstattungen sind die Risikoinventuren, deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges – getrennt nach Risikozonen und Risikofeldern – werden die Risiken ermittelt und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden in der WWS Herford die Risiken hinsichtlich Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt. Als Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung des Schadensausmaßes eines Risikos dient fast ausschließlich unter Berücksichtigung des vorliegenden Geschäftsmodells die Liquiditätsauswirkung. In den Fällen, in denen ein Risiko keine direkte Liquiditätsauswirkung hat, wird auf den Ergebniseffekt abgestellt. Die Bewertung bzw. Einschätzung bezieht sich in diesen Fällen auf Abweichungen vom geplanten Ergebnis des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplans. In der WWS Herford wird zur Bewertung der Risiken eine Bewertungsmatrix herangezogen, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren gewichteten Erwartungswerten (Auswirkung gewichtet mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert.

4.2 Risikomanagementsystem

Die Strategie der WWS Herford ist nachhaltig und langfristig orientiert. Daraus abgeleitet verfolgt die WWS Herford eine konservative Risikostrategie in ihrer Geschäftstätigkeit. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken. Im 2. Halbjahr 2021 hat die WWS Herford das bisher bestehende Risikomanagementsystem inhaltlich weiterentwickelt.

Im Zentrum der Unternehmensstrategie der WWS Herford stehen Nachhaltigkeitsziele (ökonomische, ökologische und soziale Ziele). Dabei werden wir unsere Aktivitäten auf die CO_2-Reduktion und Handlungsfelder für klimaneutralen Gebäudebestand, auf spezifische quartierbezogene Strategien, Kundenzufriedenheit und Servicequalität, Attraktivität als Arbeitgeber sowie Governance- und Compliance-Aspekte verstärkt ausrichten.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbildes der WWS Herford. Es stellt die frühzeitige

Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter einbezogen.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar bei der Geschäftsführung angesiedelt. Die Geschäftsführung trägt die Gesamtverantwortung, entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Sie verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Aufsichtsrat überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Das Risikomanagementsystem wird operativ gemeinsam vom kaufmännischen Geschäftsführer und vom Compliance Manager geführt, die verantwortlich für das Risiko Controlling ist. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten, periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert und validiert die erfassten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken. Auf Basis einer jährlichen Risikoinventur erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Aufsichtsrat.

Dieses Reportingsystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat berichtet. Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, d. h. die Risikoidentifikation / Risikobewertung / Aggregation der Risiken / Risikosteuerung / Risikoüberwachung. In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur Risikoidentifikation ein Risikouniversum mit den vier Risikofeldern 1. Strategie, 2. Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen, 3. operatives Geschäft sowie 4. Finanzierung, Rechnungslegung und Steuern definiert. Jedem Risikofeld ist jeweils ein Risikokatalog zugeordnet.

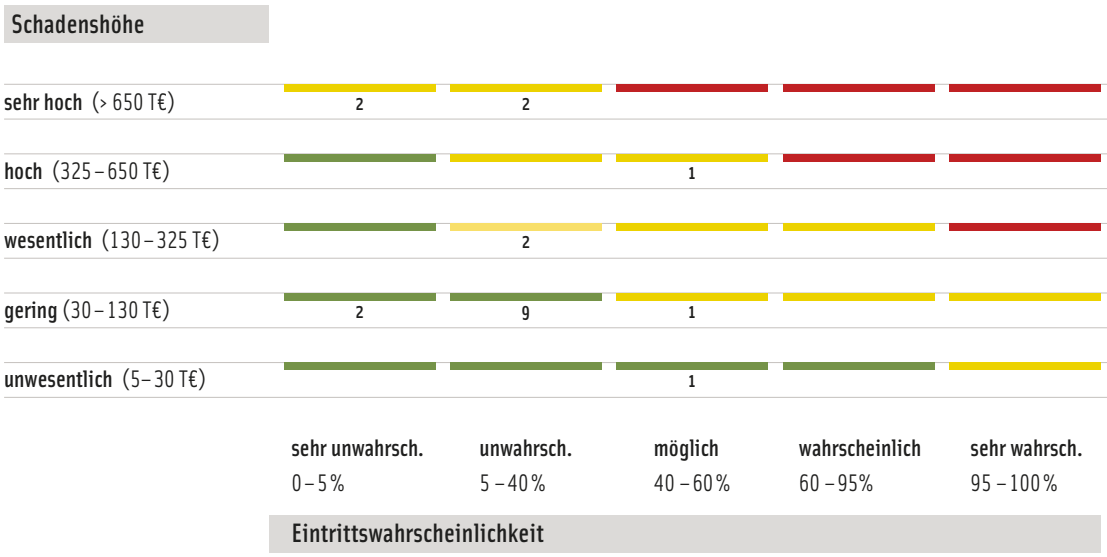
Bei der Risikobewertung werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf den Cashflow. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken können nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte. Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorgenommen worden. Es wurde eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix mit fünf Schadensklassen vorgenommen.

Im Interesse der wesentlichen Interessensgruppen Kunden, Mitarbeitende, Lieferanten, Kapitalgeber und der Gesellschaft als solche verfolgt die WWS Herford eine konservative, auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgelegte Strategie. Zudem sichert das Geschäftsmodell eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

4.3 Risikoprofil

Das Risikoprofil des Unternehmens stellt sich im Jahr 2022 wie folgt dar: In den 20 identifizierten Einzelrisiken sind keine roten, für das Unternehmen existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken enthalten. Es wurden 8 gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 12 weitere grüne, unwesentliche Risiken ermittelt.

Risikobewertung der WWS Herford 2022



Somit sieht die Geschäftsführung der WWS Herford keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der WWS Herford auswirken könnten. Es wurden acht bedeutsame gelbe Risiken für die WWS Herford identifiziert:

Als möglich eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO_2-Steuer“ erfasst. Die Bundesregierung hat die Einführung eines CO_2-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme beschlossen. Die Steuer für CO_2-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 sollen auch Änderungen im Mietrecht im Hinblick auf die Umlagefähigkeit einer CO_2-Steuer geprüft werden. Da aktuell die Umlagefähigkeit der CO_2-Steuer nicht abschließend erörtert ist, gehen wir zunächst davon aus, dass ein Teil der Steuer durch die WWS Herford getragen werden muss. Das erwartete Schadensvolumen wird aktuell mit 500 T€ bewertet.

Das als unwahrscheinlich eingestufte bilanzwirksame Risiko „Marktentwicklung führt zu einer bilanziellen Abwertung der Immobilien“ mit einem Schadenvolumen von 1.000 T€ ist im Jahr 2022 als gelbes Risiko eingestuft. Wir gehen davon aus, dass sich Wohnimmobilen im Herforder Immobilienmarkt weiterhin wertstabil und positiv entwickeln werden.

Die als sehr unwahrscheinlich eingestuften gelben Risiken betreffen die ertragswirksamen Risiken „Krisensituationen aus Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Großbrand, Erdbeben, Extremwetterereignisse etc.)“ mit einem Schadenvolumen von 20 Mio. € sowie das Risiko „Pandemie – langfristiger vollständiger Lockdown“ mit einem Schadenvolumen von 1.000 T€.

Als unwahrscheinlich eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene“ erfasst. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit 1.000 T€ bewertet. Ebenfalls als unwahrscheinlich und gelb wurden die Risiken „Mietausfall/Leerstandsrisiko“ mit einem potentiellen Schadenvolumen von 300 T€ und „technische Bewirtschaftung (Entwicklung der Baukosten, der bautechnischen Regularien, der brandschutztechnischen Regularien)“ mit einem wesentlichen Schadenvolumen von 300 T€ eingestuft.

Als möglich (50 Prozent Eintrittswahrscheinlichkeit) eingestuft wird das gelbe „Risiko aus Gewährleistungsforderungen bei Insolvenz des Generalunternehmers“. Die WWS Herford bewertet das Risiko mit einem geringen Schadenvolumen von 130 T€.

4.4 Risikofelder

Für die vier Risikofelder des Unternehmens ergibt sich im Detail folgendes Bild:

Risikozone	strategische Risiken	operative Risiken		
Risikofeld	Strategie	Regulierungsumfeld, und gesetzliche Rahmenbedingungen	operatives Geschäft	Finanzierung, Rechnungslegung und Steuern
Risiko	Ziel der Klimaneutralität bis 2045 (mit Zwischenschritten) verfehlen	Nachteilige Ausgestaltung der CO_2-Steuer	Mietausfall-, Leerstandsrisiko	Zinsänderungsrisiko
	Ziel der nachhaltigen Unternehmnsentwicklung verfehlen	Mietendeckel NRW/bundesweit	Technische Bewirtschaftung (Entwicklung der Baukosten, der bautechnischen und brandschutztechnischen Regularien)	Stabilität der Bankenpartner
		Pandemie (langfristiger vollständiger Lockdown)	Krisensituationen aus Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Großbrand, Erdbeben, Extremwetterereignisse etc.)	Liquiditätsrisiko
		Nachteilige Steuergesetzgebung mit höherer Steuerbelastung	Risiko aus Gewährleistungsforderungen bei Insolvenz des Generalunternehmers	
		Verstöße gegen Verhaltenskodex der WWS	Marktentwicklung führt zu bilanziellen Abwertungen der Immobilien	
		Langfristige Konjunktureintrübung durch makroökonomische und geopolitische Risiken	Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen im Bereich Arbeitsschutz/ Arbeitssicherheit	
		IT-/Datenschutzrisiken	Stark steigende Energiekosten führen zu einer Verschlechterung der Marktsituation durch eine Zunahme der Warmmieten	
		Pandemie (kurzfristiger partieller Lockdown)		

4.4.1 Risiken aus der Strategie

Aus der Strategie der WWS Herford heraus ergeben sich aus Sicht der Geschäftsführung keine bedeutsamen, bedrohlichen oder gar existenzgefährdenden Risiken für das Unternehmen.

Die WWS Herford hat sich das Ziel der Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 gesetzt. Aktuell bewerten wir das Risiko einer Nichteinhaltung mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und sehen dies als unwahrscheinlich (25 Prozent) an. Darüber hinaus können sich für die WWS Herford Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen zur Nachhaltigkeitsentwicklung ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenhöhe (100 T€) und sehen dieses Risiko als unwahrscheinlich (25 Prozent) an.

4.4.2 Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Als wahrscheinlich (50 Prozent) eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO_2-Steuer“ erfasst. Die Bundesregierung hat die Einführung eines CO_2-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme beschlossen. Die Steuer für CO_2-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 sollen auch Änderungen im Mietrecht im Hinblick auf die Umlagefähigkeit einer CO_2-Steuer geprüft werden. Da aktuell die Umlagefähigkeit der CO_2-Steuer nicht abschließend erörtert ist, gehen wir zunächst davon aus, dass ein Teil der Steuer durch die WWS Herford getragen werden muss. Das erwartete Schadensvolumen ist aktuell mit 500 T€ bewertet.

Die gesetzlichen Regelungen zur Festsetzung von Miethöhen haben für die Geschäftsentwicklung der WWS Herford eine hohe Bedeutung. So ergeben sich aus den Initiativen zur Mietenregulierung konkrete Risiken. Das vom Berliner Senat verabschiedete „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ könnte auch Ausstrahlung auf eine Mietenregulierung auf Bundesebene oder in NRW haben. Dieses Risiko hätte eine sehr hohe Auswirkung (1 Mio. €) auf die WWS Herford, wir schätzen es aber als unwahrscheinlich (25 Prozent) ein.

In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 waren wir der Corona-Pandemie ausgesetzt und konnten dieser ohne bedeutsame Auswirkungen auf die Unternehmensziele begegnen. Durch ein umgehend eingesetztes, effizientes Krisenmanagement und eine deutliche Reduzierung der betrieblichen Sozialkontakte konnten wir unseren Geschäftsbetrieb durchgehend sicherstellen. Auch unsere Handwerker-, Service- und Bauleistungen vor Ort konnten wir ohne nennenswerte Einschränkungen erbringen. Ein verantwortungsbewusstes Handeln unserer Mitarbeiter hat dazu geführt, dass es insgesamt zu keinen nennenswerten Einschränkungen des Geschäftsbetriebs gekommen ist. Gemäß der aktuellen Einschätzung sehen wir einen langfristigen Corona-bedingten Lockdown als sehr unwahrscheinlich (5 Prozent) an und bewerten ein solches Risiko mit einer Schadenshöhe von 1 Mio. €. Das Risiko eines weiteren kurzfristigen Lockdowns sehen wir als wahrscheinlich (50 Prozent) an und bewerten ein solches Risiko mit einer unwesentlichen Schadenshöhe (20 T€).

Neben den Risiken aus den gesetzlichen Vorgaben zur Mietenfestsetzung gibt es eine Reihe von Risiken aus möglichen Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für unser Geschäft relevant sind. So können Änderungen in den steuerlichen Vorschriften zu einer höheren laufenden Steuerbelastung führen. Ebenso können weitere Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten zu einem höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung führen. Die Auswirkungen dieser Risiken schätzen wir als gering (100 T€) und unwahrscheinlich (25 Prozent) ein. Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, ist die WWS Herford in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Langfristige Konjunktureintrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z. B. Verschärfungen von Handelskonflikten, wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie oder außenpolitische Konflikte können die Rahmenbedingungen für die WWS Herford beeinträchtigen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€), sehen dies jedoch als unwahrscheinlich (25 Prozent) an.

Verstöße gegen den Verhaltenskodex der WWS Herford durch dolose Handlungen können für die WWS Risiken beinhalten. Dolose Handlungen können immer dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der WWS Herford und externen Personen bestehen. Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. Diesen wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier u. a. die Anwendung standardisierter Mietverträge und die Festlegung von Zielmieten unter Beachtung eines mehrstufigen Kontrollprozesses. Bei der Leistungserbringung durch Dritte kann es zu nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen existiert ein Verhaltenskodex, der für alle WWS Herford-Mitarbeiter und -Organe Gültigkeit besitzt. Als weitere organisatorische Maßnahme sind bei der Auftragsvergabe eine klare Funktionstrennung und eine Mitarbeit des Compliance-Managers bzw. der Geschäftsleitung eingeführt. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und sehen diese als unwahrscheinlich (25 Prozent) an.

Die Risiken, die aus IT und Datenschutz resultieren, werden als unwahrscheinlich (25 Prozent) eingestuft und mit einer geringen Schadenhöhe von 100 T€ bewertet.

4.4.3 Risiken aus dem operativen Geschäft

Für die WWS Herford können unterschiedlichste Risiken in der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen. Wesentliche Risiken (Schadenvolumen 1 Mio. €) ergeben sich dabei aus einer sich verschlechternden Marktentwicklung für Wohnimmobilien. So kann ein marktbedingter Rückgang der Immobilienwerte zu einer nicht liquiditätswirksamen Abwertung der Bilanzwerte des Immobilien-Portfolios führen. Die WWS Herford tritt diesem Risiko durch eine konsequente und langfristige Modernisierungsstrategie für das Portfolio entgegen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als unwahrscheinlich eingestuft (25 Prozent). Das Immobilienportfolio der WWS Herford befindet sich ausschließlich in der Hansestadt Herford.

Innerhalb von NRW können verschiedene Teilmärkte beobachtet werden, die hinsichtlich ihrer demografischen und wirtschaftlichen Eigenschaften unterschiedliche Ausprägungen vorweisen. Insbesondere hohes Bevölkerungswachstum, das vornehmlich in wirtschaftlich starken Ballungszentren wie z. B. Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster beobachtbar ist, korreliert mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend steigenden Mieten sowie Kaufpreisen. Dementsprechend ist in Regionen mit geringerem Bevölkerungswachstum und entsprechend geringerer Nachfrage nach Wohnraum ein stärkerer Wettbewerb zwischen Anbietern von Wohnraum zu beobachten. In solchen Mietermärkten, zu denen der Herforder Wohnungsmarkt zählt, ist die Mieten- und Preisentwicklung in Relation geringer als in den Wachstumsmärkten. Im Rahmen der Marktbeobachtung bildet sich die WWS Herford auf Basis von internen und externen Datenquellen ein umfassendes Bild über die einzelnen Teilmärkte. Dabei werden historische Daten ebenso herangezogen wie Zukunftsprognosen. Wesentliche Quellen sind Veröffentlichungen der statistischen Ämter und anderer Behörden, Marktstudien unabhängiger Dritter und Analysen der eigenen Datenbestände. Insgesamt setzte sich auch im Jahr 2021 der Trend der Vorjahre fort und führte im Wohnungsmarkt der Hansestadt Herford zu steigenden Mieten bei zunehmender Nachfrage. Die in den Jahren nach 2015 hohen Flüchtlingszahlen sowie weitere Migration lassen die auf den fortgeschriebenen Daten der Vorjahre basierenden Bevölkerungsprognosen unsicher erscheinen. Derzeit scheint die Zuwanderung insgesamt zu stagnieren, so dass der Einfluss der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage wieder steigen könnte.

Eine Verschlechterung der Marktsituation könnte sich auch mittelbar aus den stark steigenden Energiekosten (Strom und Erdgas) ergeben, denen nur eingeschränkt durch die WWS Herford begegnet werden kann. Im Ergebnis sind Erlösrisiken bei der

WWS gegeben, weil die Mieter nicht mehr in der Lage sind, die stark steigenden Strom- und Heizkosten als Betriebskostenkomponente aus ihrem Haushaltsnettoeinkommen zu bezahlen. Andererseits besteht das Risiko, dass die modernisierungsbedingten oder mietpreisbedingten Mieterhöhungen durch die WWS Herford nicht mehr am Markt realisiert werden können, weil die Warmmiete insgesamt zu stark steigt. Aktuell bewerten wir dieses Risiko für das Jahr 2022 mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und sehen diese als unwahrscheinlich (40 Prozent) an. Die Wahrscheinlichkeit steigt für die Folgejahre auf wahrscheinlich 75 Prozent. Somit wird dieses Risiko im Geschäftsjahr 2023 bedeutsam.

Eine verschlechterte Marktentwicklung hat neben den bilanziellen Risiken auch ergebnis-/liquiditätswirksame Risiken zur Folge. Ein erhöhter Leerstand und ein höherer Mietausfall könnten die Folge sein. Das Risiko wird mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (25 Prozent) und einer Schadenhöhe von 300 T€ bewertet.

Ebenso können sich Risiken aus der technischen Bewirtschaftung ergeben. Die Nichteinhaltung sich ändernder bautechnischer Regularien kann zu einem Schaden führen. Die WWS Herford begegnet diesen Risiken mit regelmäßigen Begehungen und Kontrollen in den Beständen, einem sofortigen Abstellen festgestellter Mängel, der Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Brandschutzkonzepten sowie der strukturierten Umsetzung geänderter bautechnischer Regularien. Im Rahmen der Integration erworbener Immobilienbestände (z.B. von der BImA) ist diese Vorgehensweise ebenfalls unmittelbar sichergestellt. Es können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Nachfrage bei der Vermietung modernisierter Wohnungen zu nennen. Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken beinhalten im Wesentlichen veränderte Gesetzgebungen bzw. Verordnungen zum Thema Verkehrssicherheit oder vergleichbare Auflagen z. B. zur Energieeffizienz. Soweit rechtzeitig bekannt, werden die entsprechenden Änderungen mit ihren monetären Auswirkungen in der Wirtschaftsplanung erfasst und durch die zuständigen Gremien genehmigt. Sofern unvorhergesehene Risiken der Verkehrssicherheit auftreten, werden umgehend Maßnahmen ergriffen, das Risiko abzuwenden oder zu mildern.

Um Risiken in der technischen Bewirtschaftung entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren, wird die WWS Herford weiterhin verstärkt auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, die Optimierung von Prozessen sowie einem integrierten Dienstleistungsmanagement hinwirken. Die technische Aufnahme und Dokumentation des Immobilienbestandes erfolgt digital und wird permanent aktualisiert. Mit Hilfe einer Softwarelösung kann die Kontrolle der Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten jederzeit überprüft werden. Trotz des immer größer werdenden Fokus auf die Einhaltung der o.g. Vorschriften wird das Risiko dank der eingeführten Systeme als wesentlich mit Blick auf die Schadenhöhe (300 T€) und als unwahrscheinlich (25 Prozent) eingeschätzt.

Durch die Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement können für die WWS Herford Risiken entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und sehen diese als unwahrscheinlich (25 Prozent) an.

Darüber hinaus können Krisensituationen aus Naturkatastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Aktuell sehen wir nur sehr unwahrscheinliche Gefahren (unter 1 Prozent) bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Eine Beurteilung möglicher Klimarisiken mit langfristigem Fokus steht noch aus. Die Schadenhöhe wäre sehr hoch (20 Mio. €).

Mögliche Rechtsstreitigkeiten aus Gewährleistungen bei Bauträgerprojekten können im Fall der Insolvenz von regresspflichtigen Generalunternehmern für die WWS Herford Risiken beinhalten. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe (130 T€) und sehen diese als möglich (50 Prozent) an.

4.4.4 Risiken aus der Finanzierung, der Rechnungslegung und Steuern

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie der jederzeit umfassende Zugang zu Eigen- und Fremdkapital ist von hoher Wichtigkeit für die Geschäftsentwicklung der WWS Herford. Diese Ausrichtung spiegelt sich auch in den erfassten Risiken für den Bereich Finanzierung wider. Es bestehen eine Reihe von finanzierungsbedingten Risiken, die eine nicht wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung der WWS Herford haben. So kann eine ungünstige Zinsentwicklung zu einem dauerhaft höheren Zinsaufwand für die WWS Herford führen. Mit einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil, mit einem hohen Anteil festverzinslicher Finanzverbindlichkeiten und einer steigenden Eigenkapitalquote wirkt die WWS Herford diesem Risiko entgegen. Das Risiko ist mit einer geringen Schadenhöhe (100 T€) und als unwahrscheinlich (25 Prozent) bewertet.

Andererseits kann eine langfristig anhaltende Niedrigzinsphase die Nachfrage nach Bauinvestitionen weiter erhöhen, so dass marktbedingt mit weiter steigenden Kosten im Bereich der Modernisierungen und Neubauten zu rechnen ist. Eine sich verstetigende inflationäre Baukostenentwicklung kann dann möglicherweise nur teilweise durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen kompensiert werden. Dieses Risiko wird durch das aufgeführte operative Risiko der Baukostensteigerung bei dem Risiko aus der der technischen Bewirtschaftung erfasst.

Dem Risiko der gefährdeten Stabilität der Bankenpartner wirkt die WWS Herford damit entgegen, dass sie ihre Darlehen auf eine Vielzahl von Kreditinstituten verteilt hat, um eine Risikoreduzierung zu erreichen. Das Risiko ist mit einer geringen Schadenhöhe (100 T€) und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (5 Prozent) bewertet.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt die WWS Herford auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür steht jederzeit eine ausreichende Betriebsmittelkreditlinie zur Verfügung. Somit verfügt die WWS Herford zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Das Risiko ist mit einer geringen Schadenhöhe (100 T€) und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (5 Prozent) bewertet.

4.5 Chancenbericht

Chancen bestehen für die WWS Herford in der erfolgreichen Umsetzung der *Agenda HerfordWohnen*. Als großer Vermieter in der Stadt Herford kann die Gesellschaft ihre Marktstellung nutzen und durch die gezielten Investitionen ein attraktives „Produkt“ Wohnen anbieten. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich dies in einer hohen Vermietungsquote, in einer geringeren Fluktuation und in höheren Durchschnittsmieten niederschlagen wird. Die ersten Monate des Jahres 2022 bestätigen diese Annahmen. Ein begünstigender Faktor ist, dass die überregionalen Anbieter mit größeren Immobilienbeständen in Herford geringere Investitionen in ihre Wohnungsbestände tätigen. Mittelfristig wird sich das Qualitätsgefälle zu den Wohnungen der WWS Herford weiter verstärken.

Im frei finanzierten Wohnraum sind regelmäßige Mietspiegelanpassungen und Anpassungen an Marktmieten als wesentliche Wachstumstreiber zu betrachten. Im preisgebundenen Bestand werden in regelmäßigen Abständen Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt. Da langfristig Mietpreisbindungen in Teilen des öffentlich geförderten Bestands auslaufen, ergeben sich langfristig deutliche Mietanpassungspotenziale.

5. Finanzinstrumente

Zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommene langfristige Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht eingesetzt worden.

[vordringliches Ziel ist ...]

„...die weitere Steigerung der Attraktivität des gesamten Wohnungsangebotes gekoppelt mit einer energetischen Sanierung des Bestandes."

6. Zweckerreichung

Mit der Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand hat die WWS Herford der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung „eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsschichten" auch im Jahr 2021 entsprochen. Die planmäßigen Investitionen der nächsten Jahre können als Nebeneffekt bei der Sicherung vieler Arbeitsplätze im heimischen Raum in Handwerksbetrieben ebenso wie in mittelständischen Unternehmen ihren Beitrag leisten. Die planmäßigen Zielsetzungen der Gesellschafter für die WWS Herford betreffen ökonomische, ökologische und soziale Ziele. Die im Wirtschaftsplan festgelegten wesentlichen Ziele für das Geschäftsjahr 2021 wurden erreicht.

7. Prognosebericht

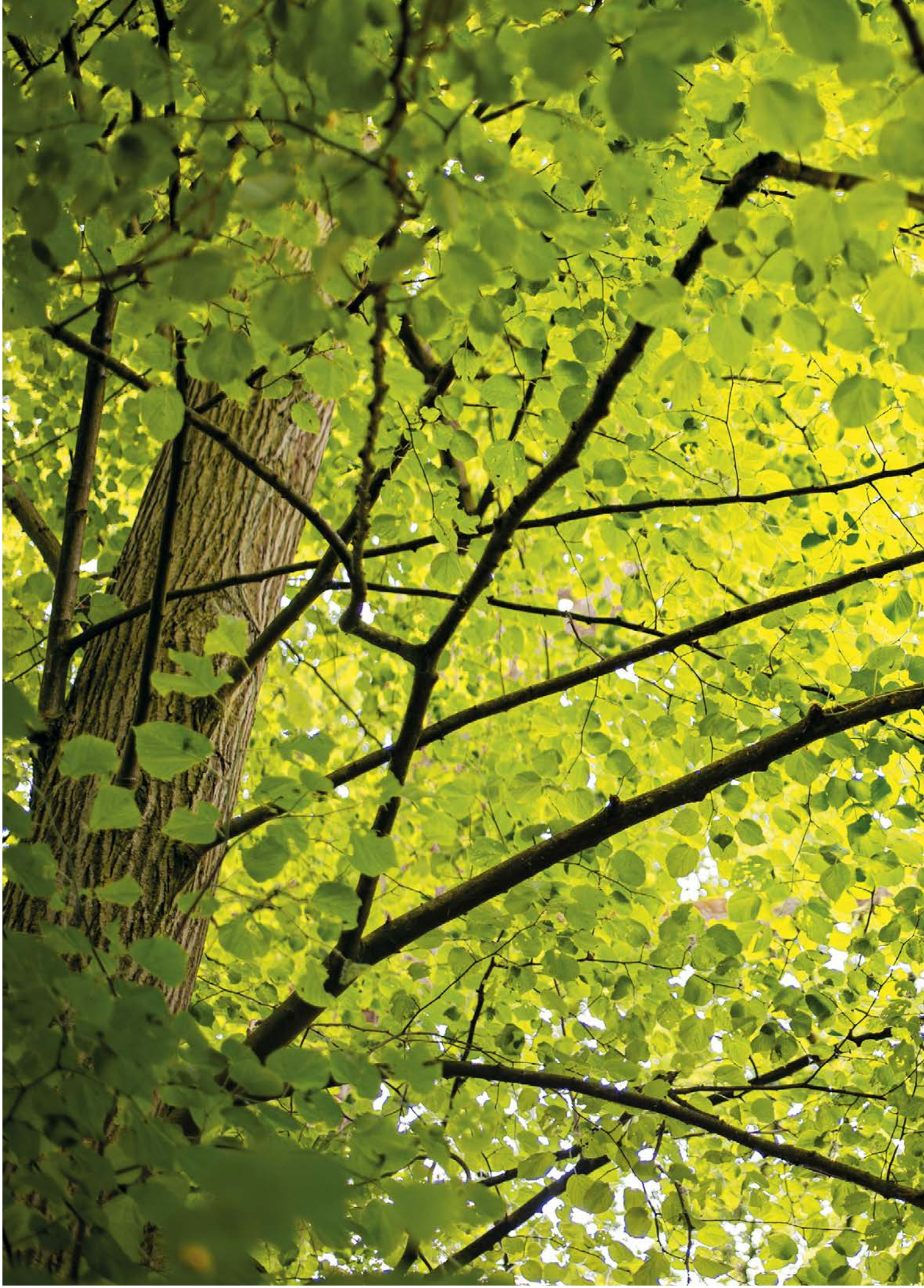
Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten beiden Jahren zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen auch im Jahr 2022 noch anhalten.

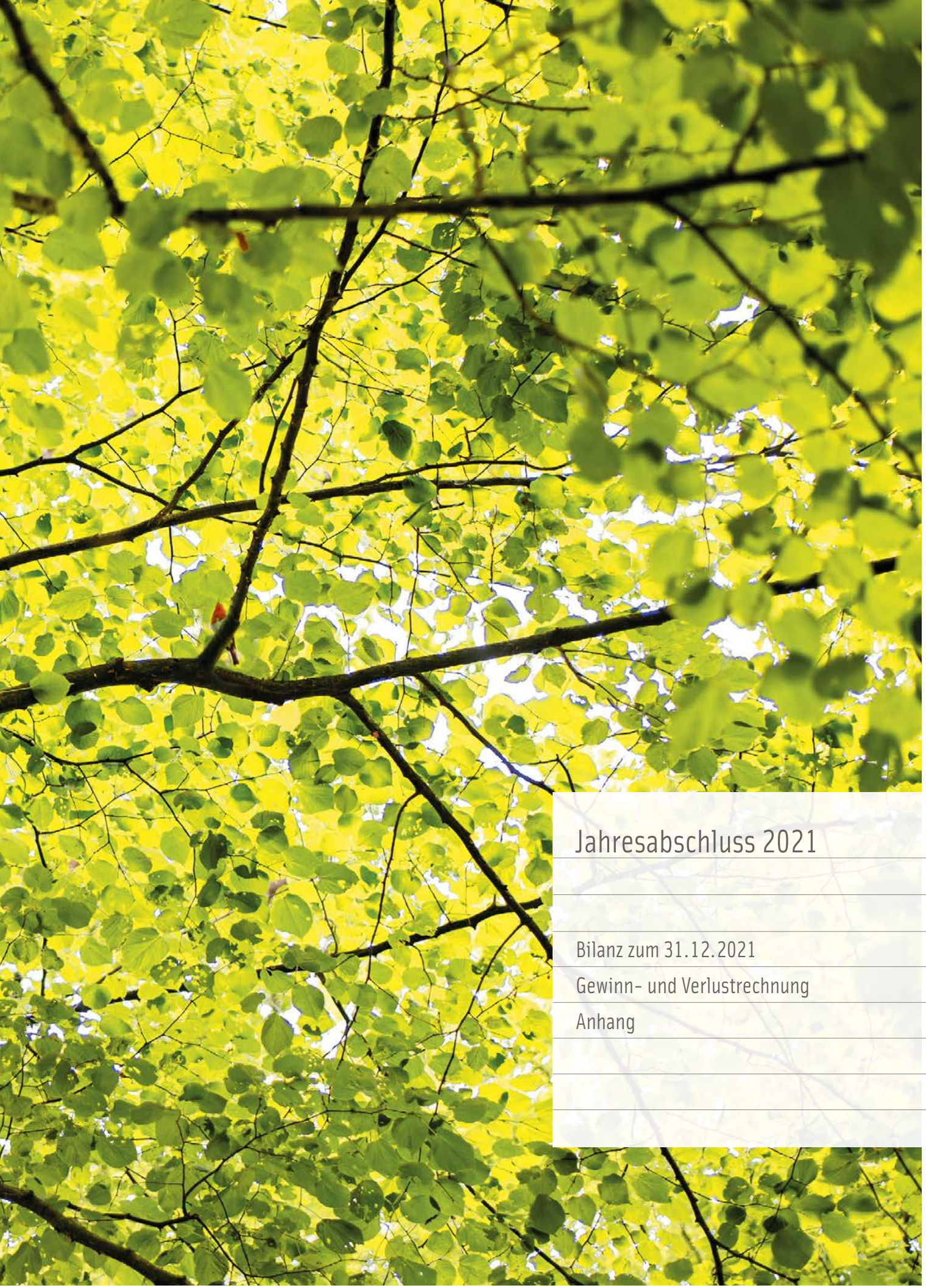
Vor dem Hintergrund des im Februar 2022 begonnenen Ukrainekrieges ist im Jahr 2022 von einer anhaltenden Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von erheblichen Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, da der extreme Anstieg der Energiekosten die verfügbaren Einkommen der Mieter enorm belastet.

Für die nächsten Jahre ist die weitere Steigerung der Attraktivität des gesamten Wohnungsangebotes gekoppelt mit einer energetischen Sanierung des Bestandes das vordringliche Ziel der WWS Herford. Durch eine geringe Anzahl leerstehender Wohnungen, eine sinkende Fluktuation und Mietanpassungen soll die Ertragskraft der Gesellschaft weiter verbessert werden. Erforderliche Maßnahmen hierzu sind die konsequente Umsetzung der in der *Agenda HerfordWohnen* festgeschriebenen Investitionsmaßnahmen.

Die WWS Herford erwartet eine Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.822 T€ bzw. für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.804 T€ erwartet. Es wird ein leichter Anstieg der Eigenkapitalquote in den beiden kommenden Geschäftsjahren erwartet.

Die Ergebnisplanungen für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 beruhen auf der Annahme, dass die im Geschäftsjahr 2021 erreichten Verbesserungen bei der Anzahl der vermieteten Wohnungen und der Steigerung der durchschnittlichen Miete fortgeschrieben werden können. Die Aufwendungen für Instandhaltung werden in den beiden Folgejahren in einer branchenüblichen Bandbreite von 11 bis 12 €/m²/Jahr erwartet. Die Prognosen für das Jahr 2022 und das Jahr 2023 basieren auf den Wirtschaftsplanansätzen aus dem Jahr 2021. Durch die Coronavirus-Pandemie und den Ukraine-Krieg sind diese Ergebnisprognosen mit hohen Risiken behaftet.





Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31.12.2021

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
in €				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		534.798,17		489.845,28
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.709.352,83		112.342.824,95	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.932.037,47		9.050.604,65	
3. Grundstücke ohne Bauten	50.652,51		50.652,51	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	368.792,96		368.792,96	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	82.947,48		4.388,48	
6. technische Anlagen und Maschinen	5.219.662,54		5.074.962,22	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.389,48		182.544,81	
8. Anlagen im Bau	3.640.343,73		146.970,73	
9. Bauvorbereitungskosten	11.900,00		12.840,99	
10. geleistete Anzahlungen	4.975,24		84.578,76	
		133.193.054,24		127.319.161,06
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00		149.000,00	
2. Beteiligungen	1,00		1,00	
3. sonstige Ausleihungen	705.945,68		682.442,21	
		854.946,68		831.443,21
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	5.965,85		5.965,85	
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.154.941,76		0,00	
3. unfertige Leistungen	5.573.264,66		5.358.721,63	
		7.734.172,27		5.364.687,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	78.838,24		90.646,49	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.017,63		70.603,57	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.405,85		2.537,28	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.160.068,97		1.173.691,72	
5. sonstige Vermögensgegenstände	74.141,08		27.923,25	
		1.388.471,77		1.365.402,31
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.223.080,31		1.713.971,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten		75.307,03		1.420,94
		145.003.830,47		**137.085.932,00**
Treuhandvermögen		2.188.298,35		2.036.366,44

Passivseite	31. 12. 2021			31. 12. 2020		
in €						
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital						
1. gezeichnetes Kapital lt. Gesellschaftsvertrag	3.600.000,00			3.600.000,00		
2. Nennbeträge eigener Anteile	-30.840,00			-30.840,00		
		3.569.160,00			3.569.160,00	
II. Kapitalrücklage		13.140.124,24			13.140.124,24	
III. Gewinnrücklagen						
1. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.543.845,95			1.543.845,95		
2. Bauerneuerungsrücklage	6.038.275,25			6.038.275,25		
3. andere Gewinnrücklagen	8.082.164,33			8.082.164,33		
		15.664.285,53			15.664.285,53	
IV. Bilanzgewinn		6.778.564,14			4.911.308,13	
			39.152.133,91			37.284.877,90
B. Rückstellungen						
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		0,00			254.280,00	
2. Rückstellungen für Pensionen		285.333,00			228.669,00	
3. Steuerrückstellung		48.508,00			31.128,00	
4. sonstige Rückstellungen		1.193.175,00			1.504.200,00	
			1.527.016,00			2.018.277,00
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		90.455.528,86			83.734.499,63	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.515.825,11			5.812.497,93	
3. erhaltene Anzahlungen		5.764.964,19			5.648.676,18	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		324.380,58			331.312,06	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		949.200,72			806.449,22	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		13.994,12			26.511,83	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		592,08			4.286,74	
8. sonstige Verbindlichkeiten		45.817,99			59.886,69	
(aus Steuern: 45.254,78 €; Vorjahr 59.765,18 €)						
			103.070.303,65			96.424.120,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten			1.254.376,91			1.358.656,82
			145.003.830,47			**137.085.932,00**
Treuhandverbindlichkeiten			2.188.298,35			2.036.366,44

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021		2020	
in €				
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.160.323,44		20.511.571,16	
b) aus Betreuungstätigkeit	615.038,09		594.380,05	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	170.735,56		169.458,73	
		21.946.097,09		21.275.409,94
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		214.543,03		387.926,40
3. andere aktivierte Eigenleistungen		498.663,00		489.879,91
4. sonstige betriebliche Erträge		1.265.011,75		683.875,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.947.090,41		8.135.500,42	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.220,68		0,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	531.658,63		497.994,00	
		9.483.969,72		8.633.494,42
6. Rohergebnis		**14.440.345,15**		**14.203.597,61**
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.530.806,93		2.624.773,16	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	666.953,51		661.101,39	
(davon für Altersversorgung 198.659,83 €; Vorjahr 190.573,26 €)				
		3.197.760,44		3.285.874,55
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.374.584,29		5.090.013,39
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.516.830,61		1.530.891,95
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		23.631,29		23.617,88
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.386,86		12.093,84
(davon aus verbundenen Unternehmen 6.648,51 €; Vorjahr 9.757,14 €)				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		998.927,83		1.044.575,59
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26.500,00		40.871,61
14. Ergebnis nach Steuern		**3.357.760,13**		**3.247.082,24**
15. sonstige Steuern		490.504,12		484.125,87
16. Jahresüberschuss		**2.867.256,01**		**2.762.956,37**
17. Gewinnvortrag		4.911.308,13		3.148.351,76
18. Vorabausschüttung		1.000.000,00		1.000.000,00
19. Bilanzgewinn		**6.778.564,14**		**4.911.308,13**

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH hat ihren Sitz in Herford und ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Bad Oeynhausen (Nr. 6602).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften sowie den Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte

Bei folgenden Posten wurden Bilanzierungswahlrechte wie folgt ausgeübt:

- Aus tarifvertraglichen Regelungen resultierende mittelbare Pensionsverpflichtungen (Versicherung der Mitarbeiter bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) wurden nicht passiviert.

- Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 II. WoBauG) wurden in voller Höhe passiviert.

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

Bewertung

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Der Abschreibung liegt grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ggf. abzüglich verrechneter Zuschüsse sowie planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Wohngebäude werden grundsätzlich mit 2 Prozent der ursprünglichen, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten, abgeschrieben. Die 1995 und 1997 angeschafften städtischen Häuser werden mit 4 Prozent abgeschrieben. Die in den Jahren 2012, 2019 und 2020 fertiggestellten Kindertagesstätten werden über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren linear abgeschrieben.

Garagengebäude werden mit 2 bzw. 4 Prozent, Carportanlagen mit 10 Prozent und Außenanlagen mit 10 bzw. 15 Prozent abgeschrieben.

Modernisierungsaufwendungen wurden aktiviert, soweit sie entsprechend § 255 Abs. 2 HGB aktivierungspflichtig sind.

Den Aktivierungen eigener Personalaufwendungen für technische Leistungen der Gesellschaft bei Modernisierungsmaßnahmen liegen Schätzungen zugrunde. Bei Kosten für Verwaltungsleistungen wurde vom Aktivierungswahlrecht (§ 255 Abs. 2 HGB) kein Gebrauch gemacht.

Die Abschreibung auf Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte planmäßig in Höhe von 5 bis 33 Prozent.

Für geringwertige Anlagegüter wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, entsprechend des strengen Niederstwertprinzips vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund eingetretener Wertminderungen, bilanziert. Die Ausleihungen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich Tilgung angesetzt. In den anderen Finanzanlagen ausgewiesene Lebensversicherungen wurden mit ihrem Rückkaufswert bewertet.

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten unbebauten Grundstücke erfolgte zu Anschaffungskosten.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand und allgemeine Abrechnungsrisiken – ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit den Nennbeträgen ausgewiesen. Erkennbare Risiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen werden abgeschrieben.

Der Ansatz des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten erfolgt mit den Nominalbeträgen.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Pensionsverpflichtungen sind auf Grund der Werte eines durch die Heubeck AG erstellten versicherungsmathematischen Gutachtens passiviert und unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen von 2,0 bzw. 1,5 Prozent errechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß der Projected Unit Credit (PUC) – Methode unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Zinsstrukturkurve für die Abzinsung ist den von der Deutschen Bundesbank für den Bilanzstichtag bekannt gegebenen Abzinsungssätzen entnommen. Der Zinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren beträgt 1,87 Prozent. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 42.521,00 €.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen Verbilligungsabschläge aus dem Erwerb von Immobilien, die über die Laufzeit der Nutzung bzw. Mietbindung aufgelöst werden.

III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem auf den Seiten 60/61 beigefügten Anlagenspiegel.

Die unfertigen Leistungen betreffen abzurechnende Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) und Heizkosten.

Die Restlaufzeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Posten	2021		2020	
in T€	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	78,8	3,0	90,6	1,7
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73,0	0,0	70,6	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,4	0,0	2,5	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.160,1	1.100,0	1.173,7	1.100,0
Sonstige Vermögensgegenstände	74,2	0,0	27,9	0,0
Gesamtbetrag	**1.388,5**	**1.103,0**	**1.365,3**	**1.101,7**

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen 60 T€ (Vorjahr 74 T€) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit stellen – wie im Vorjahr – Forderungen an Gesellschafter dar.

Kapital

Das gezeichnete Kapital der WWS Herford GmbH beträgt 3,6 Mio. €. Es wird zu 94,44 Prozent von der Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH (Sitz in Herford), zu 4,69 Prozent von der Stadt Herford, zu 0,007 Prozent von der Wilhelm Scheidt GmbH Bauunternehmung, Herford, zu 0,003 Prozent von Frau Münter, Herford, und zu 0,86 Prozent von der WWS Herford GmbH (eigene Anteile) gehalten.

Die Nennbeträge der eigenen Anteile wurden offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag (70,5 T€) zwischen dem Nennbetrag (30,8 T€) und den Anschaffungskosten (101,3 T€) wurde mit den frei verfügbaren Gewinnrücklagen verrechnet.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung waren im Berichtsjahr vollständig aufzulösen.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen 445 T€ Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung, 282 T€ Personalaufwendungen sowie 96 T€ Jahresabschlussaufwendungen.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	2021				2020			
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
in T€		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 J.		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 J.
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.455,5	3.506,8	86.948,7	69.604,5	83.735	3.270	80.456	67.505
davon durch Grundpfandrechte gesichert	90.455,5	3.506,8	86.948,7	69.604,5	83.735	3.270	80.456	67.505
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.515,8	1.935,7	3.580,1	902,3	5.813	297	5.516	1.405
davon durch Grundpfandrechte gesichert	3.258,5	1.850,8	1.407,7	283,6	3.470	212	3.258	777
erhaltene Anzahlungen	5.765,0	5.765,0	0,0	0,0	5.649	5.649	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	324,4	324,4	0,0	0,0	331	331	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	949,2	949,2	0,0	0,0	806	806	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14,0	14,0	0,0	0,0	26	26	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,6	0,6	0,0	0,0	4	4	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	45,8	45,8	0,0	0,0	60	60	0	0
Gesamtbetrag	**103.070,3**	**12.541,5**	**90.528,8**	**70.506,8**	**96.424**	**10.443**	**85.981**	**68.910**

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen mit 2.257 T€ (Vorjahr: 2.342 T€) sowie die Verbindlichkeiten aus Vermietung 1 T€ (Vorjahr: 1 T€) auf Gesellschafter.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen in voller Höhe auf Lieferungen und Leistungen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Erträgen und Aufwendungen sind neben den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (626,8 T€) keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten.

In den Zinsaufwendungen sind Beträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 5,3 T€ (Vorjahr: 4,9 T€) enthalten.

IV. Sonstige Pflichtangaben

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Für bereits vergebene Bauaufträge besteht ein Bestellobligo von 1,5 Mio €.

Aus Leasingverträgen (insbesondere für Kraftfahrzeuge) wird eine jährliche Belastung von 85 T€ erwartet.

Aus Verpflichtungen aus Mietverträgen mit einer Laufzeit bis zum 30. April 2025 werden jährlich 216 T€ Mieten und Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten fällig.

Die unterhalb der Bilanz ausgewiesenen Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Kautionen.

Nachtragsbericht

Die aktuelle Flüchtlingskrise und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Konsequenzen werden sich auch auf die WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH auswirken. Eine Schätzung der finanziellen Auswirkungen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2021		2020	
	Mitarbeiter/-innen	davon Teilzeit	Mitarbeiter/-innen	davon Teilzeit
Kaufm. Immobilienmanagement	13	3	13	3
Kaufm. Dienstleistungen	10	4	10	4
Techn. Immobilienmanagement	16	2	15	2
Reinigungskräfte	2	2	2	2
	41	**11**	**40**	**11**
Auszubildende	7	–	7	–

Altersversorgung

Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer aufgrund des Tarifvertrages über die Versorgung der Arbeitnehmer des Bundes und der Länder sowie von Arbeitnehmern kommunaler Verwaltung und Betriebe ergibt sich eine mittelbare Pensionsverpflichtung gem. Art. 28 EGHGB. Der Arbeitgeber hat den Arbeitnehmer nach Maßgabe des § 4 des Versorgungs-TV bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder zu versichern. Der VBL-Umlagesatz beträgt 8,26 Prozent. Auf den Arbeitgeber entfallen 6,45 Prozent, auf den Arbeitnehmer 1,81 Prozent. Die Summe der zuletzt festgestellten umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug 2.148 T€.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar beträgt 36 T€. Davon entfallen 33 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen und 3 T€ auf sonstige Leistungen.

Geschäftsführung

Magnus Kasner
Diplom-Kaufmann
Heinz-Dieter Klein
Diplom-Ingenieur

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat [1)]

[1)] Die jeweilige Aufsichtsratvergütung in Klammern

Dr. Peter Maria Böhm
Beigeordneter (800,00 €)
Irene Broßeit
Pfarrsekretärin (Vergütung 800,00 €)
Inez Déjà
Produktionshelferin (600,00 €)
Andreas Fischer
techn. Angestellter (600,00 €)
Birgitt Fischer
Steuerfachwirtin (ab 11.12.2021)
Gabriele Gieselmann
Staatl. geprüfte Erzieherin (800,00 €)
Andreas Gorsler
Unternehmensberater (800,00 €)
Claudia Grote-Stallmeier
kfm. Angestellte (800,00 €; ab 01.02.2021)
Thomas Helmerking
Steuerberater (**Vorsitzender**; 1.200,00 €)
Christian Hempelmann
kfm. Angestellter (800,00 €)
Andreas Jotzo
freiberuflicher Artisticconsultant (800,00 €)
Laura Kleimeyer
kfm. Angestellte (600,00 €)
Pascal Kuhfus
Sozialbetreuer (800,00 €; bis 11.12.2021)
Ulf Kutschewski
Heilerziehungspfleger (800,00 €)
Bruno Obens
Heizungs- und Lüftungsbauer (800,00 €)
Michèle Saskia Pohle
Geschäftsführerin/Stadtbezirksmanagerin der Bezirksvertretung Brackwede (400,00 €)
Andreas Rödel
Dipl.-Sozialarbeiter
(Stellvertretender Vorsitzender, 800,00 €)

Mario Stach
kfm. Angestellter (800,00 €)
Torsten Stellhorn
techn. Angestellter (800,00 €)
Meike Voßmerbäumer
Industriekauffrau (400,00 €)
Maike Westerholt
kfm. Angestellte (800,00 €)
Ralf Wöhler
techn. Angestellter (800,00 €)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates einschließlich der Stellvertreter betrugen 16.800 €

Konzernzugehörigkeit
Ein Konzernabschluss wird von der Gesellschafterin HVV Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH, Herford, aufgestellt. Er wird beim Bundesanzeiger veröffentlicht.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses
Auf den Jahresüberschuss erfolgte eine Vorabausschüttung von 1.000 T€. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Herford, 31. März 2022
WWS
Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH

Kasner Klein

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
in €	01. 01. 2021	Zugang	Abgang	Umbuchung	31. 12. 2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**2.229.210,20**	**268.734,11**	**0,00**	**0,00**	**2.497.944,31**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.554.785,29	6.688.736,90	0,00	104.716,30	229.348.238,49
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.305.283,58	147.909,42	0,00	46.466,26	12.499.659,26
3. Grundstücke ohne Bauten	50.652,51	0,00	0,00	0,00	50.652,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	368.792,96	0,00	0,00	0,00	368.792,96
5. Bauten auf fremden Grundstücken	376.398,38	82.909,28	0,00	0,00	459.307,66
6. technische Anlagen und Maschinen	6.910.092,90	422.819,15	0,00	77.115,91	7.410.027,96
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.251.828,61	41.194,54	1.654,81	0,00	1.291.368,34
8. Anlagen im Bau	146.970,73	3.631.714,57	0,00	-138.341,57	3.640.343,73
9. Bauvorbereitungskosten	12.840,99	11.900,00	0,00	-12.840,99	11.900,00
10. geleistete Anzahlungen	84.578,76	0,00	2.487,61	-77.115,91	4.975,24
	244.062.224,71	**11.027.183,86**	**4.142,42**	**0,00**	**255.085.266,15**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	371.152,50	0,00	0,00	0,00	371.152,50
2. Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
3. sonstige Ausleihungen	685.227,08	23.622,00	118,53	0,00	708.730,55
	1.058.936,04	**23.622,00**	**118,53**	**0,00**	**1.082.439,51**
	247.350.370,95	**11.319.539,97**	**4.260,95**	**0,00**	**258.665.649,97**

Abschreibungen					Restbuchwerte	
01. 01. 2021 in €	Zugang	Abgang	Umbuchung	31. 12. 2021	31. 12. 2021 in €	31. 12. 2020
1.739.364,92	**223.781,22**	**0,00**	**0,00**	**1.963.146,14**	**534.798,17**	**489.845,28**
110.211.960,34	4.426.925,32	0,00	0,00	114.638.885,66	114.709.352,83	112.342.824,95
3.254.678,93	312.942,86	0,00	0,00	3.567.621,79	8.932.037,47	9.050.604,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.652,51	50.652,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.792,96	368.792,96
372.009,90	4.350,28	0,00	0,00	376.360,18	82.947,48	4.388,48
1.835.130,68	355.234,74	0,00	0,00	2.190.365,42	5.219.662,54	5.074.962,22
1.069.283,80	51.349,87	1.654,81	0,00	1.118.978,86	172.389,48	182.544,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.640.343,73	146.970,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.900,00	12.840,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.975,24	84.578,76
116.743.063,65	**5.150.803,07**	**1.654,81**	**0,00**	**121.892.211,91**	**133.193.054,24**	**127.319.161,06**
222.152,50	0,00	0,00	0,00	222.152,50	149.000,00	149.000,00
2.555,46	0,00	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
2.784,87	0,00	0,00	0,00	2.784,87	705.945,68	682.442,21
227.492,83	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**227.492,83**	**854.946,68**	**831.443,21**
118.709.921,40	**5.374.584,29**	**1.654,81**	**0,00**	**124.082.850,88**	**134.582.799,09**	**128.640.449,55**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers (Wiedergabe)

An die WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH, Herford

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH, Herford – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH, Herford, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- *entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und*
- *vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.*

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.
Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.
Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers
für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.
Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.
Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- *identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter –- falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken,Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.*

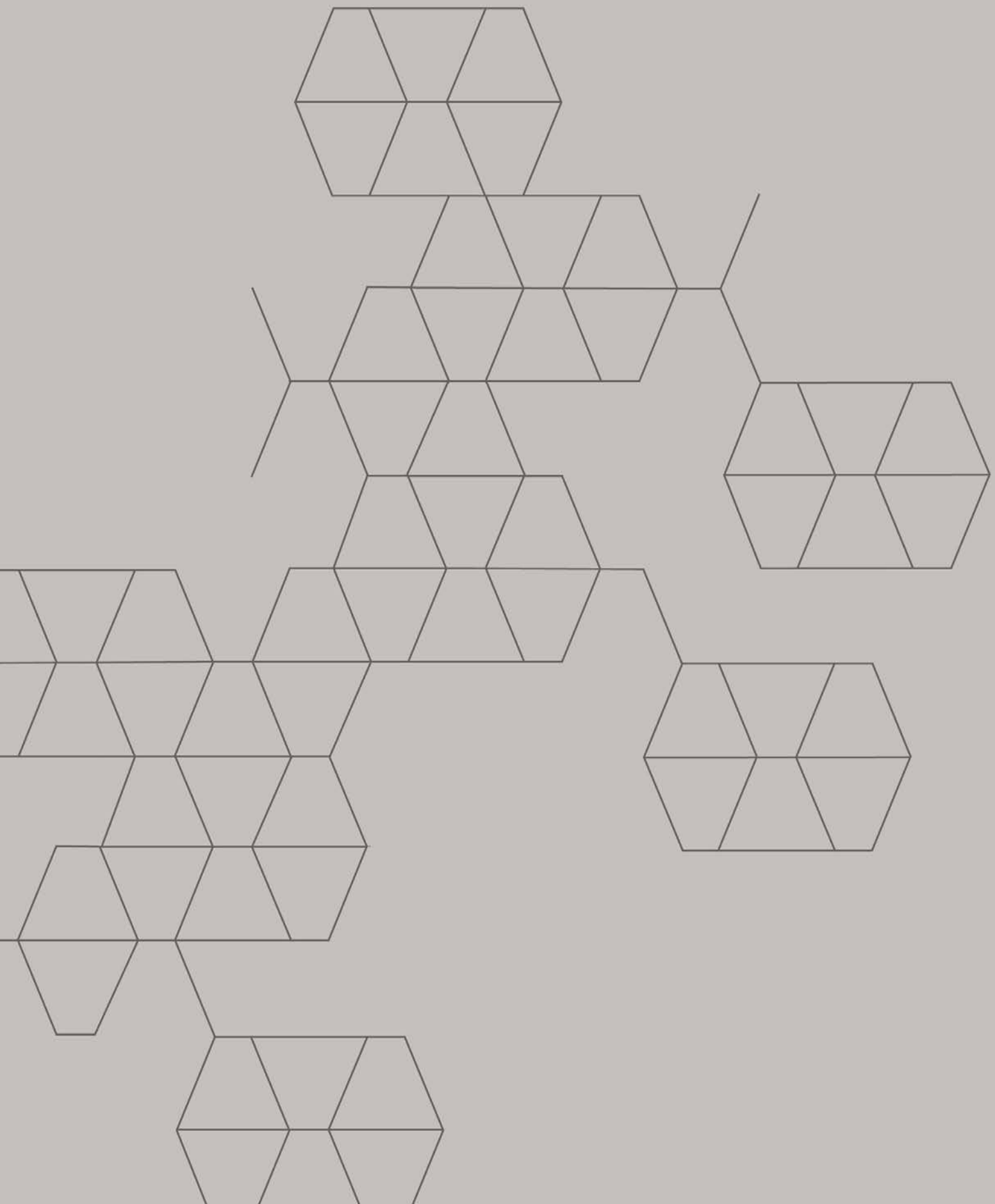
- *gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.*
- *beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.*
- *ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.*
- *beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass er unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.*
- *führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.*

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bielefeld, 29. April 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hubert Ahlers	ppa. Christian Mersch
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



WWS
Wohn- und Wirtschafts-Service
Herford GmbH
Goebenstraße 3–7
32052 Herford

wws-herford.de