



Herausgeber

WWS

Wohn- und Wirtschafts-Service

Herford GmbH

Text

Regina Doblies

Fotografie

Tamara Hornickel

Archiv der WWS Herford

Layout

Patricia Ludwig

Produktion

B+M Druck

03 Editorial

05 Blick auf das Jahr 2022

- 05 WWS Herford setzt energetische Modernisierung ihrer Häuser fort
- 13 "Wohnungshelden" optimiert den Vermietungsprozess
- 14 Heinz-Dieter Klein ist in den Ruhestand gegangen

17 Unternehmensdaten

19 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

- 21 Gegenstand des Unternehmens
- 21 Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen
- 28 Darstellung der Lage
- 30 Chancen- und Risikobericht
- 38 Finanzinstrumente
- 39 Zweckerreichung
- 39 Prognosebericht

41 Jahresabschluss 2022

- 42 Bilanz zum 31. 12. 2022
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022
- 45 Anhang für das Geschäftsjahr 2022
- 45 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
- 45 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 47 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- 49 Sonstige Pflichtangaben
- 52 Anlagenspiegel 2022

54 Bestätigungsvermerk



Editorial

"Die WWS Herford stellt sich der großen Herausforderung der energetischen Modernisierung."

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist die WWS Herford in besonderer Weise den Zielen einer nachhaltigen Unternehmensführung verpflichtet. Dabei misst sie vor allem der ökologischen Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung zu und arbeitet seit Jahren an der Reduzierung der CO2-Menge, die von ihren Immobilien freigesetzt wird. Aktuell entwickeln wir einen Sanierungspfad, der bis zum Jahr 2045 einen möglichst klimaneutralen Gebäudebestand zur Folge hat. Hier befindet sich die WWS Herford als Mitglied des wohnungswirtschaftlichen Vereins InitiativeWohnen.2050 in einem intensiven Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen.

Im Rahmen der "Agenda HerfordWohnen" hat die WWS Herford seit 2010 bei der Modernisierung ihrer Häuser durch die Dämmung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Fenster und Türen sowie die Umstellung der Heiztechnik bereits erhebliche Beiträge zur Reduzierung des Energieverbrauches geleistet. Darüber hinaus haben wir den Ausbau der Photovoltaik-Flächen auf den Dächern der Wohnhäuser vorangetrieben. Eine Sonderstellung nahm dabei das "Energiesprong"-Projekt ein, das die WWS Herford im Jahr 2022 realisiert hat: Vier Häuser an der Ulmenstraße sind so in serieller Bauweise modernisiert worden, dass ihr ohnehin geringer Energiebedarf durch selbst erzeugten PV-Strom bilanziell gedeckt wird.

Bei allen Neubauprojekten, die die WWS Herford seit dem Jahr 2018 umgesetzt hat, kamen Wärmepumpen zum Einsatz. Sie liefern umweltfreundliche Energie für die Kindertagesstätten in der Eichenstraße, der Amselstraße und im Frieda-Nadig-Weg. Auch bei dem aktuellen Neubau, einer Kita und einem Quartierstreff am Westring, wird eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage installiert.

Die weitere energetische Modernisierung des Gebäudebestandes der WWS Herford – mit dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 – wird seit dem Jahr 2022 durch extreme Rahmenbedingungen erschwert. Durch Lieferengpässe, Material- und Personalmangel, Preisexplosionen bei Energie und Baumaterialien, einen extremen Zinsanstieg, unsichere staatliche Förderkonditionen und durch unsichere zukünftige gesetzliche Rahmenbedingungen steht der energetische Bestandsumbau in einem perfekten Sturm. Die WWS Herford stellt sich dieser großen Herausforderung und wird ihre ökologischen, sozialen und ökonomischen Zielsetzungen neu ausbalancieren.

Magnus Kasner



Blick auf das Jahr 2022

WWS Herford setzt energetische Modernisierung ihrer Häuser fort **Umfangreiche Investitionen in den Bestand**

Schwerpunkt lag an der Birkenstraße

Rund 8,5 Millionen Euro hat die WWS Herford im Jahr 2022 in die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes investiert. Dabei lag der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Wohngebiet im Herforder Osten: 22 Wohnhäuser aus dem Ende der 1950er Jahre bewirtschaftet die WWS im Bereich Birkenstraße und Erlenweg, die seit 2019 energetisch, technisch und optisch auf den neusten Stand gebracht werden. Umfangreiche Maßnahmen erfolgten im Jahr 2022 an der Birkenstraße 16/18/20 und 22/24/26. Eine Wärmedämmung der Fassaden führt hier zu einer Reduzierung des Wärmeverlustes und damit zu einer Heizkostenersparnis. Nach der Neueindeckung der Dächer wurden auch die oberste Geschossdecken und die Kellerdecken gedämmt. Die 30 Jahre alten Fenster sind durch Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung ausgetauscht worden. Alle Wohnungen wurden mit Balkonen ausgestattet, auf denen Solarmodule Strom für die eigene Wohnung produzieren.

Im Außenbereich wurden die Pflasterflächen erneuert und neue Stellplätze angelegt. Außerdem hat die WWS die Bepflanzungen umgestaltet und neue Beleuchtungen installiert.

Umfassend modernisiert wurden zudem die Häuser an der Birkenstraße 7, Stadtholzstraße 87 und am Westring 126 und 128.





Türen öffnen sich auf Knopfdruck

Auf Wunsch ihrer Mieterinnen und Mieter hat die WWS Herford in der Seniorenwohnanlage an der Hermannstraße die Zwischentüren in den Fluren durch Automatiktüren ersetzt. Die bisherigen Brandschutztüren waren so schwergängig, dass sie von Bewohnern, die auf einen Rollator angewiesen sind, nur unter großen Mühen geöffnet werden konnten. Die neuen Türen öffnen sich jetzt auf Knopfdruck automatisch.



Neue Stellflächen für Fahrzeuge

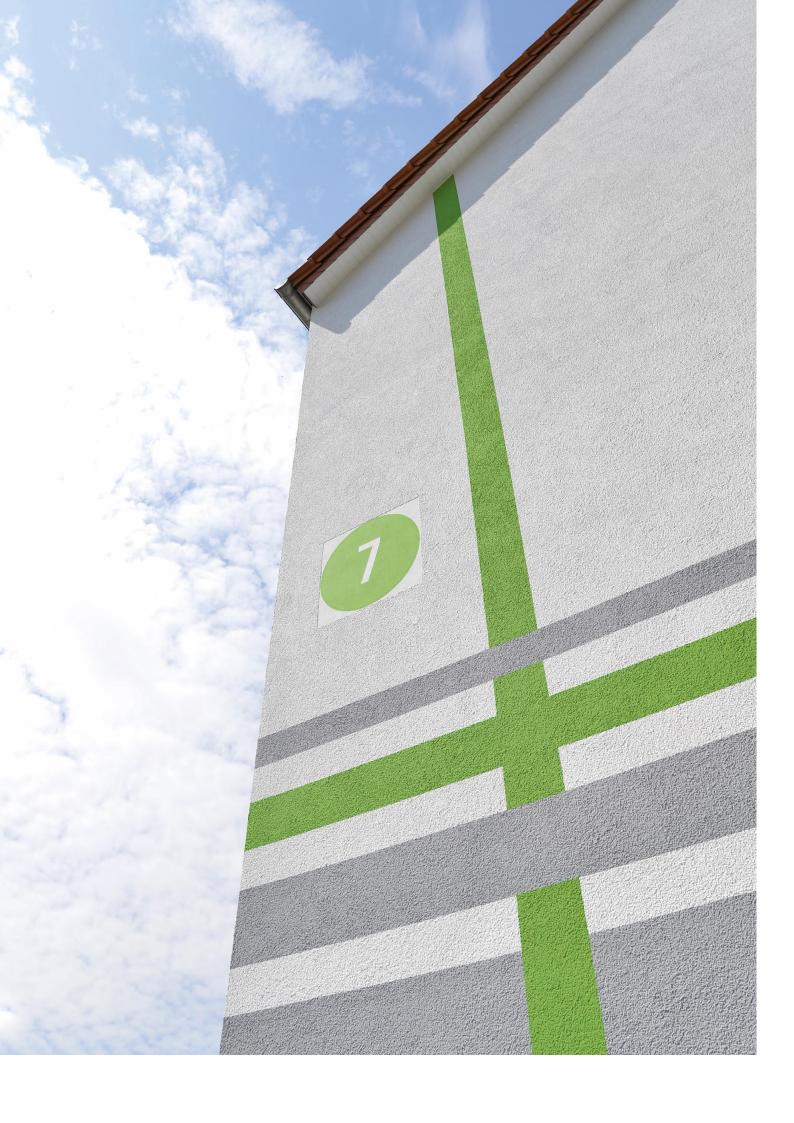
Zur Aufwertung des Parkraumangebotes sind die Carportanlagen Am Jönriet erneuert worden. Daneben wurde die Parkpalette am Nagelskamp 9 mit einem automatischen Rolltor ausgestattet. Die in der Parkpalette bisher vorhandenen Gitterboxen sind entfernt worden, so dass eine geräumige Stellplatzfläche für 16 Fahrzeuge entstanden ist.

Badezimmer wurden modernisiert

Darüber hinaus hat die WWS Herford im Jahr 2022 im Zuge des Wohnungswechsels 83 Vollund 101 Teilmodernisierungen vorgenommen sowie auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter 47 Badezimmer modernisiert.











Mehr Sicherheit im Eingangsbereich

Zur Verbesserung der Sicherheit und des Wohnkomforts sind im Rahmen der Modernisierungen die Elektroleitungen erneuert worden. Die WWS Herford hat Gegensprechanlagen installiert und Isolier-Hauseingangstüren mit neuen Briefkastenanlagen eingebaut. Abschließend sind die Treppenhäuser und Kellergänge gestrichen worden.

iLOQ – die neue digitale Schließanlage

Die WWS Herford hat damit begonnen, ihren Bestand mit einer neuen, digitalen Schließanlage auszustatten. Das von einem finnischen Unternehmen entwickelte System iLOQ sorgt für deutlich mehr Sicherheit: Es beugt unerlaubten Schlüsselkopien und der missbräuchlichen Nutzung von Gemeinschaftsräumen vor.

Ein einziger iLOQ-Schlüssel kann batterielos mit allen Zugangsrechten für die Haustür, die Wohnungseingangstür, Gemeinschaftsräume, Keller und Technikräume programmiert werden, wobei jederzeit eine Neuprogrammierung erfolgen kann. Die für die Überprüfung der Zugangsrechte benötigte Energie wird durch den Einschub des Schlüssels in den Schließzylinder erzeugt. Seit der Entwicklung des Systems vor knapp 20 Jahren hat iLOQ mehr als 3 Millionen Schlüssel und 2 Millionen Schließzylinder ausgeliefert.







Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen

Die WWS Herford hat einige Mietergärten neu angelegt. Sie gehören entweder direkt zur Wohnung und werden vom Balkon oder der Terrasse aus erschlossen oder sie befinden sich in Mietergarteninseln innerhalb der Außenanlagen.

Die Außenanlagen am Alten Postweg wurden naturnah neugestaltet. An der Birkenstraße, an der Stadtholzstraße und an der Ulmenstraße erfolgte eine umfangreiche Modernisierung der Außenanlagen und Spielbereiche.





WWS Herford







Digitales Programm ist 2022 eingeführt worden "Wohnungshelden" optimiert den Vermietungsprozess

Eine schnelle und zielgerichtete Kommunikation mit Wohnungsinteressenten ermöglicht das digitale Vermietungsprogramm "Wohnungshelden", das die WWS Herford im Jahr 2022 einge- führt hat. Das System bietet Kundinnen und Kunden die Gelegenheit, jederzeit – also auch außerhalb der Geschäftszeiten – Anfragen zu den freien Wohnungen an die WWS zu richten und nach Wunsch online einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. 24 Stunden vor diesem Termin werden sie noch einmal automatisch daran erinnert. Darüber hinaus können Selbstauskünfte und Dokumente digital erfasst werden. Durch den Verzicht auf gedruckte Formulare wird die Verschwendung von Papier ebenso vermieden wie aufwendige Dateneingaben.

Die von den Wohnungsinteressenten hinterlegten Daten werden in dem Programm zentral und strukturiert erfasst und können so von allen für die Vermietung zuständigen WWS-Mitarbeitern abgerufen werden. Dadurch wird die Zusammenarbeit im Team zum Vorteil des Kunden deutlich erleichtert. Darüber hinaus bietet das von einem Münchner Softwareentwickler entworfene System, über das bundesweit jährlich mehr als 45.000 Wohnungen vermietet werden, die Möglichkeit, neben Wohnraum auch Stellplätze und Garagen zu vermarkten.

Mit "Wohnungshelden" hat die WWS Herford einen weiteren Schritt auf dem Weg zur Digitalisierung unternommen. Das Programm verbessert die Effizienz der Arbeitsabläufe und macht den Vermietungsprozess von der ersten Anfrage bis zum unterzeichneten Mietvertrag schneller, flexibler und kundenorientierter.

Dipl.-Ing. Heinz-Dieter Klein ist in den Ruhestand gegangen 20 Jahre lang technischer Geschäftsführer der WWS Herford

Nach 26-jähriger Tätigkeit bei der WWS Herford, davon 20 Jahre als Geschäftsführer, ist Heinz-Dieter Klein zum 1. April 2022 in den Ruhestand gegangen. Der Diplom-Ingenieur trat am 1. Januar 1996 als Leiter der technischen Abteilung in den Dienst des städtischen Wohnungsunternehmens, das damals noch den Namen Wohnbau Herford trug. Im Juli desselben Jahres wurde ihm die Prokura erteilt. Seit dem 1. April 2002 leitete er (seit dem 29. Mai 2008 gemeinsam mit Magnus Kasner) als Geschäftsführer die Geschicke der WWS Herford: außerdem war er Geschäftsführer der Elsbach Areal Verwaltungsgesellschaft und hat in dieser Funktion die Kernsanierung des Elsbach Hauses und die Quartiersentwicklung im Elsbach Areal mitverantwortet.

Unter der Leitung von Heinz-Dieter Klein realisierte die WWS Herford zahlreiche Neubauprojekte. Aufgrund des hohen Zuzugs nach der Öffnung der Grenzen ist in den 1990er Jahren zusätzlicher Wohnraum in den Bereichen Schreinerstraße, Töpferweg und Schusterweg, Am Jönriet, Frieda-Nadig-Weg und Heiko-Plöger-Weg geschaffen worden. Im Jahr 2000 wurde die neue Seniorenwohnanlage an der Hermannstraße bezogen. 2009 eröffnete das Nachbarschaftszentrum an der Lerchenstraße, das Senioren und jüngeren Menschen mit Behinderung ermöglicht, auch bei steigendem Hilfebedarf selbstbestimmt im vertrauten Umfeld wohnen bleiben zu können. Darüber hinaus hat die WWS Herford seit dem Jahr 2012 vier Kindertagesstätten gebaut.

Heinz-Dieter Klein war gemeinsam mit Magnus Kasner auch verantwortlich für die Umsetzung der vom Rat der Hansestadt Herford beschlossenen *Agenda HerfordWohnen*, einem groß angelegten Programm zur energetischen Modernisierung des WWS-Bestandes.





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 Gabriele Gieselmann, Staatl. geprüfte Erzieherin Andreas Gorsler, Unternehmensberater Claudia Grote-Stallmeier, kfm. Angestellte 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 der Bezirksvertretung Brackwede/Stadtbezirksmanagerin 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 für das Geschäftsjahr 2022

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 wirtschaftliche Lage in Deutschland 2022 1,2

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschnellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geldund Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.

- 1) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust Herbst 2022
- ²⁾ Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, VdW Januar 2023

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

- 3) Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. 020 vom 13. Januar 2023
- ⁴⁾ Statistisches Bundesamt 2022: Pressemitteilung Nr. 556 vom 21. Dezember 2022
- 5) Destatis Pressemitteilung Nr. 002 vom 3. Januar 2023
- 6) Deutsche Bundesbank MFI-Zinsstatistik – Kredite an nicht-finanzielle Kapitalgesellschaften

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1 % dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern Entlastung des Staatshaushalts durch auslaufende Corona-Maßnahmen.³ Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6 % in Relation zum Brutto-inlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60 %. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekrieges stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2022 bei 2,325 Billionen Euro. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht einberechnet worden.4

Arbeitsmarkt 5

- Erwerbslose in 2022: 1.250.000(= 132.000 gegenüber 2021)
- Erwerbslosenquote in 2022: 2,8% (2021: 3,2%)
- Erwerbstätige in 2022: 45.900.000(= + 459.000 gegenüber 2021)

Kapitalmarkt 6

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

Zinsbindung			< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre	
Termin	D	ez. 2021	Nov. 2022	+/-	Dez. 2021	Nov. 2022	+/-	Dez. 2021	Nov. 2022	+/-
	in	%	%	%	%	%	%	%	%	%
< 1 Mio. Euro		1,94	3,53	82,0	2,28	4,71	106,6	1,45	3,80	162,1
> 1 Mio. Euro		1,05	2,94	180,0	1,40	3,51	150,7	1,18	3,33	182,2

Immobilienmarkt Deutschland 7

346 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücksund Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2021. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 62 % mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5 %. Darunter knapp 10 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr.

2021 wurden insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt, das sind 3,3 % mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.

Der unerwartete Stopp der KFW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und die Unklarheit bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Der Bevölkerungszuwachs war im Jahr 2021 mit 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen moderat. In Folge der Covid-19-Pandemie war der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen.

Die Zahl der Studierenden blieb im Wintersemester 2021/2022 auf einem Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies allerdings nur 4.000 Studierende mehr. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

Daraus lässt sich eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (11,2 %), Sachsen und Thüringen (jeweils 9 %) weisen bei den GdW-Unternehmen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

⁷⁾ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Mit einer Sondererhebung wurde 2021 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Mittel 27 % unter dem Durchschnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubauten liegen GdW-Unternehmen um 21 % unter dem Niveau der Onlineportale.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 EUR/m² und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 EUR/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

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 Investitionsund 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 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 990 T€ auf 22.936 T€ (Vorjahr 21.946 T€) erhöht. Von den Umsatzerlösen entfielen 21.884 T€ (Vorjahr 21.160 T€) auf die Hausbewirtschaftung, 869 T€ (Vorjahr 615 T€) auf die Betreuungstätigkeit und 183 T€ (Vorjahr 171 T€) auf andere Lieferungen und Leistungen. Von den Erlösen aus Betreuungstätigkeit entfielen im Jahr 2022 auf die Facilitymanagement/Verwaltungstätigkeit für Dritte 239 T€ (Vorjahr 256 T€) und auf den Bereich Wohnraumbeschaffung für Flüchtlinge 631 T€ (Vorjahr 359 T€).

Die Vermietungsquote zum 31.12.2022 beträgt 99,7 %. In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der Leerstandsquote (nicht vermietete Wohnungen und Gewerbeobjekte/Gesamtbestand) nachzuvollziehen.

31.12.22	0,3 %
31.12.21	0,6 %
31.12.20	0,7 %

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

2022	7,4 %
2021	8,4 %
2020	8,1 %

Die sonstigen betrieblichen Erträge (992 T€; Vorjahr 1.265 T€)) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen (506 T€; Vorjahr 310 T€) und Erträge aus Kostenweiterberechnungen (122 T€; Vorjahr 113 T€).

Der Rückgang des Materialaufwandes (9.478 T€; Vorjahr 9.484 T€) ist im Wesentlichen auf die Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen um 284 T€ auf 3.035 T€ zurückzuführen.

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

2022	47,47 €/m²/a
2021	56,74 €/m²/a
2020	40,03 €/m²/a

Die Zinsaufwendungen (988 T€; im Vorjahr 999 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 2.832 T€ um 35 T€ über dem Vorjahresergebnis (2.867 T€).

Modernisierungen und Investitionen

Den Schwerpunkt des Programms Agenda HerfordWohnen bildeten in dem Jahr 2022 die umfangreichen Modernisierungen in der Birkenstraße an den Hausnummern 7, 16-20 und 22-26, in der Stadtholzstraße an der Hausnummer 87 und im Westring an den Hausnummern 126-128. Außerdem fand Im Jahr 2022 der Beginn der Bauarbeiten zum Neubau von Kindertagesstätte und Quartiersräumen im Westring mit den Hausnummern 96 und 98 statt.

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. 2022	31. 12. 2021
Wohnungen	3.726	3.728
Gewerbeflächen	34	35
Garagen	833	834
Carports/Stellplätze	1.183	1.181
Abstellräume	88	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 hohe Nachfrage zu verzeichnen.

In Kennzahlen ausgedrückt stellte sich die Vermietungssituation wie folgt dar:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Anzahl		
Wohnungsleerstand	11	24
vermietungsbedingt	11	22
maßnahmenbedingt	0	2
Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	1.326	1.326

Grundstücke/Gebäude

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Grundstücksgeschäfte getätigt worden.

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss 2.832 T€ (Vorjahr: 2.867 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	2022	2021
in T€		
Hausbewirtschaftung	2.704	2.163
Betreuungstätigkeit	93	52
Sonstiger Geschäftsbereich	42	41
Betriebsergebnis	2.839	2.256
Beteiligungs-/Finanzergebnis	11	11
Neutraler Geschäftsbereich	-18	600
Jahresüberschuss	2.832	2.867

Le is tung sindikatoren

Kennzahlenvergleich der Jahre 2020 – 2022:

		2022	2021	2020
EK-Quote	%	27,3	27,0	27,2
Jahresergebnis	T€	2.832	2.867	2.763
Sollmieten	€/m²/mtl.	5,44	5,17	5,08
Instandhaltung	€/m²/Jahr	12,66	13,55	11,69

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 2022 und 2021 wie folgt dar:

Aktiva	20	122	;	2021	Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	137.564	91,5	134.583	92,8	2.981	
langfristige Forderungen	1.330	0,9	1.100	0,8	230	
kurzfristiges Vermögen	11.367	7,6	9.321	6,4	2.046	
Bilanzsumme	150.261	100,0	145.004	100,0	5.257	

Passiva	2	2022	2	2021	Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Eigenkapital	40.984	27,3	39.152	27,0	1.832	
langfristige Rückstellungen	344	0,2	285	0,2	59	
kurzfristige Rückstellungen	600	0,4	1.242	0,9	-642	
langfristiges Fremdkapital	98.149	65,3	95.971	66,2	2.178	
kurzfristiges Fremdkapital	10.184	6,8	8.354	5,7	1.830	
Bilanzsumme	150.261	100,0	145.004	100,0	5.257	

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 91,5 % der Bilanzsumme. Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital, langfristige Rechnungsabgrenzungsposten bzw. langfristige Rückstellungen finanziert. Die Vermögens- und Finanzlage ist mit einer Eigenkapitalquote von 27,3 % und einer fristenkongruenten Finanzierung geordnet. Wesentliche Veränderungen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Die Konzernholding HVV Herforder Versorgungsund 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 $\rm CO_2$ -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 und 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 der 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 2023 wie folgt dar. In den 20 identifizierten Einzelrisiken ist 1 rotes, für das Unternehmen entwicklungsgefährdendes Risiko enthalten. Es wurden 8 gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 11 weitere grüne, unwesentliche Risiken ermittelt.

Risikobewertung der WWS Herford 2023

Schadenshöhe					
sehr hoch (> 650 T€)	1	2			
hoch (325-650 T€)	1		1		
wesentlich (130-325 T€)		2			1
gering (30-130 T€)	2	7	1		1
unwesentlich (5-30 T€)	1				
	sehr unwahrsch. $0-5\%$	unwahrsch. 5 – 40 %	möglich 40 – 60 %	wahrscheinlich 60 –95%	sehr wahrsch. 95 – 100 %
	Eintrittswahrsch	einlichkeit			

Die Geschäftsführung der WWS Herford sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ein rotes Risiko in der drastischen Erhöhung des Zinsniveaus, dem das Unternehmen nicht wesentlich entgegenwirken kann und das sich entwicklungsbeeinträchtigend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der WWS Herford auswirken könnte.

Im Jahr 2022 haben sich die Finanzierungszinsen für die WWS Herford von ca. 1,0 % auf 3,6 % um 260 % erhöht. Diese Zinsexplosion wirkt sich bei Prolongationen des schon bestehenden Kreditportfolios aus. Außerdem werden die laufenden Kreditneuaufnahmen zur Finanzierung des Investitionsvolumens verteuert.

Für das Jahr 2023 ergibt sich ein Risiko von ca. 210 T€ p.a. Zinsmehraufwand, der sich aber nicht ganzjährig im Jahr 2023 auswirkt. Für das Jahr 2024 beträgt das Zinsrisiko dann ca. 130 T€ p.a., für das Jahr 2025

120 T€ p.a., für das Jahr 2026 310 T€ p.a. und für das Jahr 2027 230 T€ p.a. Kumuliert ergibt sich ein Zinsund Ergebnisrisiko von ca. 1,0 Mio. € p.a. bei einer Fortsetzung des aktuellen Zinsniveaus von 3,6 % und einer Umsetzung der geplanten Investitionsplanungen. Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann noch zu einem Anstieg der Zinsaufwendungen führen.

Durch ein geringeres Investitionsvolumen in der Hochzinsphase kann die bestehende Verschuldung abgebaut und einer Neuverschuldung entgegengewirkt werden. Mit einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil, mit einem hohen Anteil festverzinslicher Finanzverbindlichkeiten und einer steigenden Eigenkapitalquote wirkt die WWS Herford diesem Risiko mindernd entgegen. Das Risiko ist für das Jahr 2023 mit einer wesentlichen Schadenhöhe (130 T€) und als sehr wahrscheinlich (95 %) bewertet worden.

Durch die bisherige langfristig anhaltende Niedrigzinsphase hatte sich die Nachfrage nach Bauinvestitionen enorm erhöht, so dass marktbedingt steigende Kosten im Bereich der Modernisierungen und Neubauten die Folge waren. Eine inflationäre Baukostenentwicklung ist in Kombination mit dem aktuellen Zinsschock ein Signal für eine erhebliche Reduktion der Investitionstätigkeit.

Es wurden acht bedeutsame gelbe Risiken für die WWS Herford identifiziert:

Als sehr wahrscheinlich eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko "Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer" erfasst. Die Bundesregierung hat die Einführung eines CO₂-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme beschlossen. Die Steuer für CO₂-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt. Ein Teil der Steuer wird durch den Vermieter (hier durch die WWS Herford) getragen. Das erwartete Risikovolumen wird aktuell mit 115 T€ bewertet. Der Eintritt des Risikos wird mir 95 % als sehr wahrscheinlich 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.

Das als sehr unwahrscheinlich eingestufte gelbe Risiko betrifft das ertragswirksame Risiko "Krisensituationen aus Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Großbrand, Erdbeben, Extremwetterereignisse etc.)" mit einem Schadenvolumen von 20 Mio. €.

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 % 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€ bewertet.

Eine Verschlechterung der Marktsituation könnte sich 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 2023 mit einer hohen Schadenshöhe (500 T€) und sehen diese als möglich (50 %) an. Die Wahrscheinlichkeit bleibt auch in den Folgejahren bei 50 %. Somit bleibt dieses Risiko auch im Geschäftsjahr 2024 bedeutsam.

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
Risiken	Ziel der Klimaneutralität bis 2045 (mit Zwischen- schritten) verfehlen	Nachteilige Ausgestaltung der CO ₂ -Steuer	Mietausfall-/ Leerstandsrisiko	Zinsänderungsrisiko
	Ziel der nachhaltigen Unternehmnsentwicklung verfehlen	Mietendeckel NRW/bundesweit	Technische Bewirtschaf- tung (Entwicklung der Baukosten, der bautech- nischen und brandschutz- technischen Regularien)	Stabilität der Bankenpartner
		Pandemie (langfristiger vollständiger Lockdown)	Krisensituationen aus Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Großbrand, Erdbeben, Ex- tremwetterereignisse etc.)	Liquiditätsrisiko
		Nachteilige Steuer- gesetzgebung mit höherer Steuerbelastung	Risiko aus Gewährleis- tungsforderungen bei Insolvenz des General- unternehmers	
		Verstöße gegen Verhaltenskodex der WWS Herford	Marktentwicklung führt zu bilanziellen Abwertungen der Immobilien	
		Langfristige Konjunktur- eintrübung durch makro- ökonomische und geopolitische Risiken	Stark steigende Energie- kosten führen zu einer Verschlechterung der Marktsituation durch eine Zunahme der Warmmieten	
		IT-/Datenschutzrisiken	Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen im Bereich Arbeitsschutz/ Arbeitssicherheit	
		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 %) 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 Schadenshöhe (100 T€) und sehen dieses Risiko als unwahrscheinlich (25 %) an.

4.4.2 Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Als sehr wahrscheinlich (95%) eingestuftes Risiko ist das ertragswirksame Risiko "Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer" erfasst. Die Bundesregierung hat die Einführung eines CO₂-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme beschlossen. Die Steuer für CO₂-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt Ein Teil der Steuer wird durch den Vermieter (hier durch die WWS Herford) getragen. Das erwartete Risikovolumen wird aktuell mit 115 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 %) ein.

In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 war die Gesellschaft der Corona-Pandemie ausgesetzt und konnte dieser ohne bedeutsame Auswirkungen auf die Unternehmensziele begegnen. Durch ein umgehend eingesetztes, effizientes Krisenmanagement und einer deutlichen Reduzierung der betrieblichen Sozialkontakte konnten wir den 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 (1 %) an und bewerten ein solches Risiko mit einer Schadenshöhe von 500 T€. Das Risiko eines weiteren kurzfristigen Lockdowns sehen wir als sehr unwahrscheinlich (5 %) an und bewerten ein solches Risiko mit einer unwesentlichen Schadenshöhe (30 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 %) 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 %) an.

Verstöße gegen den Verhaltenskodex der WWS Herford durch dolose Handlungen können für die WWS Herford 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 %) an.

Die Risiken, die aus IT und Datenschutz resultieren, werden als unwahrscheinlich (25 %) eingestuft und mit einer geringen Schadenshöhe 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 %). 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 nach der erneuten hohen Zahl an Flüchtlingen aus der Ukraine insgesamt zu stagnieren, so dass der Einfluss der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage wieder steigen könnte.

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 %) und einer Schadenhöhe von 300 T€ bewertet.

Eine Verschlechterung der Marktsituation könnte sich 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 2023 mit einer hohen Schadenshöhe (500 T€) und sehen diese als möglich (50 %) an. Die Wahrscheinlichkeit bleibt auch in den Folgejahren bei 50 %. Somit bleibt dieses Risiko auch im Geschäftsjahr 2024 bedeutsam.

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, um 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 %) 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 %) 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%) 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 %) 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.

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 %) bewertet.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt die WWS Herford auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür steht der WWS Herford 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 %) bewertet.

Im Jahr 2022 haben sich die Finanzierungszinsen für die WWS Herford von ca. 1,0 % auf 3,6 % um 260 % erhöht. Diese Zinsexplosion wirkt sich bei Prolongationen des schon bestehenden Kreditportfolios aus. Außerdem werden die laufenden Kreditneuaufnahmen zur Finanzierung des Investitionsvolumens verteuert.

Für das Jahr 2023 ergibt sich ein Risiko von ca. 210 T€ p.a. Zinsmehraufwand, der sich aber nicht ganzjährig im Jahr 2023 auswirkt. Für das Jahr 2024 beträgt das Zinsrisiko dann ca. 130 T€ p.a., für das Jahr 2025 120 T€ p.a., für das Jahr 2026 310 T€ p.a. und für das Jahr 2027 230 T€ p.a. Kumuliert ergibt sich ein Zinsund Ergebnisrisiko von ca. 1,0 Mio. € p.a. bei einer Fortsetzung des aktuellen Zinsniveaus von 3,6 % und einer Umsetzung der geplanten Investitionsplanungen. Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann noch zu einem weiteren Anstieg der Zinsaufwendungen führen.

Durch ein geringeres Investitionsvolumen in der Hochzinsphase kann die bestehende Verschuldung abgebaut und einer Neuverschuldung entgegengewirkt werden. Mit einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil, mit einem hohen Anteil festverzinslicher Finanzverbindlichkeiten und einer steigenden Eigenkapitalquote wirkt die WWS Herford diesem Risiko mindernd entgegen. Das Risiko ist für das Jahr 2023 mit einer wesentlichen Schadenhöhe (130 T€) und als sehr wahrscheinlich (95 %) bewertet worden.

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 2023 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.

"... Zielsetzung: eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsschichten."

aus dem Gesellschaftsvertrag

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 2022 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 2022 wurden erreicht.

7. Prognosebericht

Vor dem Hintergrund des im Februar 2022 begonnenen Ukrainekrieges ist im Jahr 2023 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.

Die stark gestiegenen Finanzierungszinsen, der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe, die Aufwandsteigerungen durch die anhaltend hohe Inflation belasten die Ergebnisse der WWS Herford in den kommenden Jahren. Die Geschäftsführung rechnet daher mit rückläufigen Jahresüberschüssen.

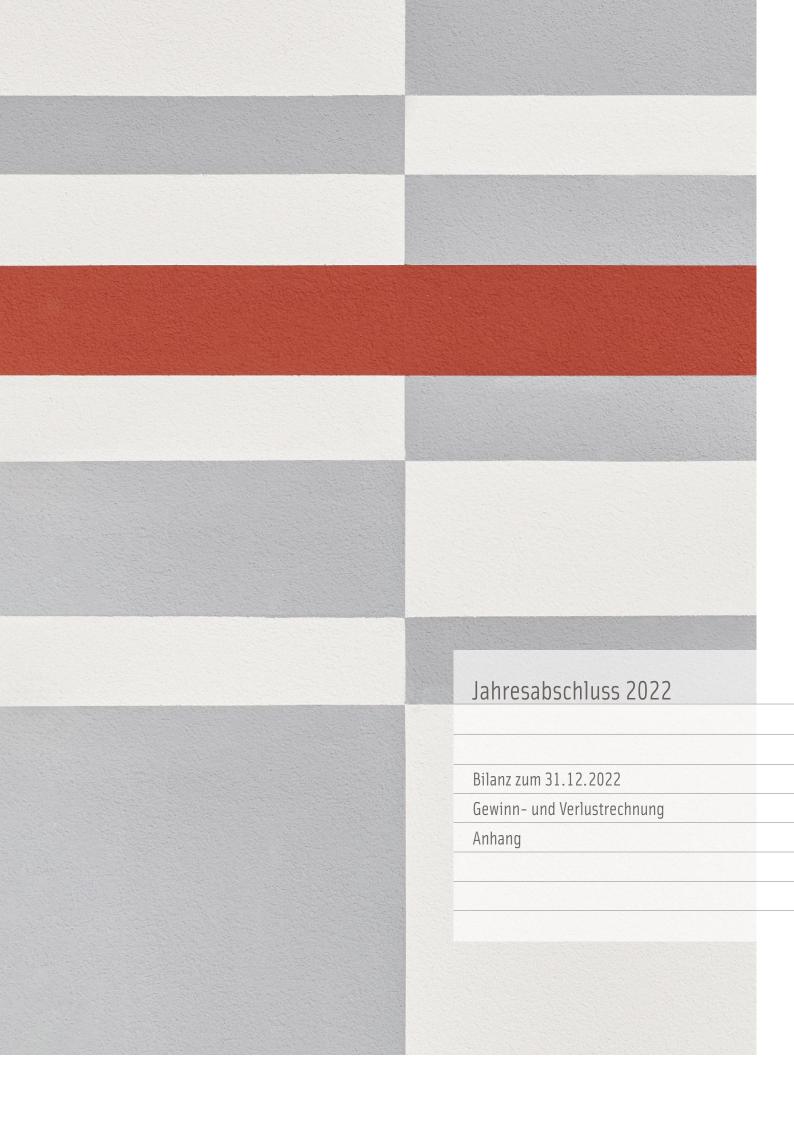
Die WWS Herford erwartet für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.543 T€ bzw. für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.488 T€ erwartet. Es wird ein leichter Anstieg der Eigenkapitalquote in den beiden kommenden Geschäftsjahren erwartet.

Die Ergebnisplanungen für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 beruhen auf der Annahme, dass die im Geschäftsjahr 2022 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 2023 und das Jahr 2024 basieren auf den Wirtschaftsplanansätzen aus dem Jahr 2022.





Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	31.12	2. 2022	31. 12.	. 2021
i	n€			
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte				
und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		418.700,95		534.798,17
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.529.239,07		114.709.352,83	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.632.871,11		8.932.037,47	
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	42.470,64		82.947,48	
6. technische Anlagen und Maschinen	5.349.099,11		5.219.662,54	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.272,84		172.389,48	
8. Anlagen im Bau	1.026.301,73		3.640.343,73	
9. Bauvorbereitungskosten	85.820,76		11.900,00	
10. geleistete Anzahlungen	14.625,10		4.975,24	
-01 3-10-10-10-1	1 11020/20	136.243.145,83		133.193.054,24
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	173.000,00		149.000,00	
2. Beteiligungen	1,00		1,00	
3. sonstige Ausleihungen	729.412,55		705.945,68	
		902.413,55		854.946,68
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	2.359.590,02		2.154.941,76	
3. unfertige Leistungen	5.521.121,98		5.573.264,66	
5. 45. 1gc 2	0.0221222700	7.886.677,85	310.1 3120 1,000	7.734.172,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	119.349,32		78.838,24	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	94.181,10		73.017,63	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.440,13		2.405,85	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.564.728,15		1.160.068,97	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	333,83		0,00	
6. sonstige Vermögensgegenstände	792.373,96		74.141,08	
o. Jonatige vermogenagegenaturue	132.313,30	2.572.406,49	74.141,00	1.388.471,77
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.175.800,73		1.223.080,31
m. Nassembestana ana datnasen ser nreatmistraten		2.173.000,73		1.223.000,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten		62.245,20		75.307,03
		150.261.390,60		145.003.830,47
Treuhandvermögen		2.295.630,72		2.188.298,35

Passivseite	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
in€				
. 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	
	25.00 1.203,33		25.001.203/33	
IV. Bilanzgewinn	8.610.476,61		6.778.564,14	
	0.010.1110,01	40.984.046,38	0.110.001,11	
				55.152.155,5
. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	344.342,00		285.333,00	
2. Steuerrückstellungen	23.352,00		48.508,00	
3. sonstige Rückstellungen	576.600,00		1.193.175,00	
3. 30113tige Nachsterlangen	310.000,00	944.294,00	1.133.113,00	
		311.231,00		1.521.010,0
. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.943.933,58		90.455.528,86	
2. Verbindlichkeiten gegenüber	52.5 .5.555,55		551.551525755	
anderen Kreditgebern	5.204.851,11		5.515.825,11	
3. erhaltene Anzahlungen	6.326.171,17		5.764.964,19	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	377.514,03		324.380,58	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen	311.314,03		524.300,30	
und Leistungen	973.811,05		949.200,72	
_	973.011,05		949.200,72	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1 445 26		12.004.12	
	1.445,26		13.994,12	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	880,49		592,08	
8. sonstige Verbindlichkeiten	58.165,58		45.817,99	
(davon aus Steuern: 54.785,81 €;				
Vorjahr 45.254,78 €)				
		105.886.772,27		103.070.303,6
Dochumanh waren er et en		2 446 277 05		1 254 270 0
. Rechnungsabgrenzungsposten		2.446.277,95		1.254.376,9
		150.261.390,60		145.003.830,4
reuhandverbindlichkeiten		2.295.630,72		2.188.298,3

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	2022	2021
in € 1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.884.180,55	21.160.323,44
b) aus Betreuungstätigkeit	869.440,62	615.038,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.666,88	170.735,56
·	22.936.288,05	21.946.097,09
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	152.505,58	214.543,03
3. andere aktivierte Eigenleistungen	519.632,04	498.663,00
4. sonstige betriebliche Erträge	992.111,27	1.265.011,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.538.203,88	8.947.090,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	204.648,30	5.220,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	735.460,79	531.658,63
	9.478.312,97	9.483.969,72
6. Rohergebnis	15.122.223,97	14.440.345,15
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.653.729,07	2.530.806,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für		
Altersversorgung und für Unterstützung	688.892,79	666.953,51
(davon für Altersversorgung 208.404,36 €; Vorjahr 198.659,83 €)		
	3.342.621,86	3.197.760,44
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.667.688,96	5.374.584,29
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.758.843,54	1.516.830,61
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23.594,69	23.631,29
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen 7.052,94 €; Vorjahr 6.648,51 €)	9.363,32	8.386,86
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	988.131,55	998.927,83
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	77.346,39	26.500,00
14. Ergebnis nach Steuern	3.320.549,68	3.357.760,13
15. sonstige Steuern	488.637,21	490.504,12
16. Jahresüberschuss	2.831.912,47	2.867.256,01
17. Gewinnvortrag	6.778.564,14	4.911.308,13
18. Vorabausschüttung	1.000.000,00	1.000.000,00
19. Bilanzgewinn	8.610.476,61	6.778.564,14

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 Anschaffungsbzw. Herstellungskosten ggf. abzüglich verrechneter Zuschüsse sowie planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Wohngebäude werden grundsätzlich mit 2 % der ursprünglichen, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten abgeschrieben. Die 1995 und 1997 angeschafften städtischen Häuser werden mit 4 % 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 %, Carportanlagen mit 10 % und Außenanlagen mit 10 % bzw. 15 % 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 Betriebsund Geschäftsausstattung erfolgte planmäßig in Höhe von 5 bis 33 %.

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 Grundstücke und Gebäude 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 Gutachtes passiviert und unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehaltsund Rentenanpassungen von unverändert jeweils 2,0 % 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 1,78 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 32 T€.

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 52/53 beigefügten Anlagenspiegel.

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

Die Restlaufzeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Posten	2022		2	021
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	119	2	79	3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	94	0	73	0
Forderungen aus anderen Lieferungen				
und Leistungen	1	0	2	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.565	1.330	1.160	1.100
Sonstige Vermögensgegenstände	792	0	74	0
Gesamtbetrag	2.572	1.332	1.388	1.103

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen 235 T€ (Vorjahr 60 T€) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit stellen – wie im Vorjahr – Forderungen an Gesellschafter dar. Die Forderungen gegen Gesellschafter resultieren aus der laufenden Verrechnung.

Kapital

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

Die Nennbeträge der eigenen Anteile wurden offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag (71 T€) zwischen dem Nennbetrag (31 T€) und den Anschaffungskosten (101 T€) wurde mit den frei verfügbaren Gewinnrücklagen verrechnet.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten mit 170 T€ Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungen, mit 268 T€ Personalaufwendungen sowie 98 T€ Jahresabschlussaufwendungen.

Verbindlichkeiten

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

		2	2022			2	021	
in⊤€	insgesamt	davo bis 1 Jahr	on mit einer Re über 1 Jahr	stlaufzeit davon über 5 J.	insgesamt	davo bis 1 Jahr	on mit einer Re über 1 Jahr	stlaufzeit davon über 5 J.
Verbindlichkeiten gegenüber								
Kreditinstituten	92.944	4.047	88.897	67.305	90.455	3.507	86.948	69.605
davon durch								
Grundpfandrechte gesichert	92.944	4.047	88.897	67.305	90.455	3.507	86.948	69.605
Verbindlichkeiten gegenüber								
anderen Kreditgebern	5.205	313	4.892	3.324	5.516	1936	3.580	903
davon durch								
Grundpfandrechte gesichert	3.032	241	2.791	284	3.258	1.851	1.407	284
erhaltene Anzahlungen	6.326	6.326	0	0	5.765	5.765	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	378	378	0	0	324	324	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen								
und Leistungen	974	974	0	0	949	949	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber								
verbundenen Unternehmen	1	1	0	0	14	14	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber								
Gesellschaftern	1	1	0	0	1	1	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	58	58	0	0	46	46	0	0
Gesamtbetrag	105.887	12.098	93.789	70.629	103.070	12.542	90.528	70.508

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen mit 2.172 T€ (Vorjahr 2.257 T€) sowie die Verbindlichkeiten aus Vermietung im Vorjahr mit 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 Zuschreibung von Finanzanlagen (24 T€) keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten.

In den Zinsaufwendungen sind Beträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen von unverändert 5 T€ enthalten.

IV. Sonstige Pflichtangaben

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Für bereits vergebene Bauaufträge besteht ein Bestellobligo von 0,4 Mio €.

Aus Leasingverträgen (insbesondere für Kraftfahrzeuge) wird eine jährliche Belastung von 0,1 Mio € erwartet.

Aus Verpflichtungen aus Mietverträgen mit einer Laufzeit bis zum 30. April 2026 werden jährlich 0,2 Mio € Mieten und Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten fällig.

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

Nach tragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die sich wesentlich auf die WWS Herford auswirken.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2022		2021		
	Mitarbeiter/-innen	davon Teilzeit	Mitarbeiter/-innen	davon Teilzeit	
Kaufm. Immobilienmanagement	14	6	13	3	
Kaufm. Dienstleistungen	8	2	10	4	
Techn. Immobilienmanagement	16	2	16	2	
Reinigungskräfte	2	2	2	2	
	40	12	41	11	
Auszubildende	8	0	7	0	

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 %. Auf den Arbeitgeber entfallen 6,45 %, auf den Arbeitnehmer 1,81 %. Die Summe der zuletzt festgestellten umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug 2.205 T€.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer 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 (bis 31.03.2022)

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

Aufsichtsrat¹

 Die jeweilige Aufsichtsratvergütung in Klammern

Dr. Peter Maria Böhm

Beigeordneter (800,00 €)

Irene Broßeit

Pfarrsekretärin (Vergütung 800,00 €)

Inez Déjà

Produktionshelferin (400,00 €)

Andreas Fischer

techn. Angestellter (800,00 €)

Birgitt Fischer

Steuerfachwirtin (600,00 €)

Gabriele Gieselmann

Staatl. geprüfte Erzieherin (800,00 €)

Andreas Gorsler

Unternehmensberater (600,00 €)

Claudia Grote-Stallmeier

kfm. Angestellte (600,00 €)

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 €)

Ulf Kutschewski

Heilerziehungspfleger (800,00 €)

Bruno Obens

Heizungs- und Lüftungsbauer (600,00 €)

Michèle Saskia Pohle

Geschäftsführerin der Bezirksvertretung Brackwede/Stadtbezirksmanagerin (600,00 €)

Andreas Rödel

Dipl.-Sozialarbeiter

(Stellvertretender Vorsitzender, 600,00 €)

Mario Stach

kfm. Angestellter (800,00 €)

Torsten Stellhorn

techn. Angestellter (800,00 €)

Meike Voßmerbäumer

Industriekauffrau (800,00 €)

Maike Westerholt

kfm. Angestellte (800,00 €)

Ralf Wöhler

techn. Angestellter (600,00 €)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates einschließlich der Stellvertreter betrugen 15.200 €.

Konzernzugehörigkeit

Ein Konzernabschluss wird von der Gesellschafterin HVV Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH, Herford, aufgestellt. Er wird beim Unternehmensregister 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 2023

WWS

Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH

Kasner

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2022

		und Herstellungskost			
	01.01.2022 in€	Zugang	Abgang	Umbuchung	31. 12. 2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen					
und ähnliche Rechte und Werte sowie					
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.497.944,31	143.121,67	0,00	0,00	2.641.065,98
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche					
Rechte mit Wohnbauten	229.348.238,49	6.846.103,42	0,00	3.630.002,45	239.824.344,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und					
anderen Bauten	12.499.659,26	14.057,65	0,00	0,00	12.513.716,91
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	459.307,66	2.687,47	36.640,00	0,00	425.355,13
6. technische Anlagen und Maschinen	7.410.027,96	496.871,57	0,00	15.316,52	7.922.216,05
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.291.368,34	20.633,96	0,00	0,00	1.312.002,30
8. Anlagen im Bau	3.640.343,73	1.026.301,73	0,00	-3.640.343,73	1.026.301,73
9. Bauvorbereitungskosten	11.900,00	73.920,76	0,00	0,00	85.820,76
10. geleistete Anzahlungen	4.975,24	14.625,10	0,00	-4.975,24	14.625,10
	255.085.266,15	8.495.201,66	36.640,00	0,00	263.543.827,81
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	708.730,55	23.586,00	119,13	0,00	732.197,42
	1.082.439,51	23.586,00	119,13	0,00	1.105.906,38

Abschreibungen			
01.01.2022 in€	Zugang	Zuschreibung	31. 12. 2022
1.963.146,14	259.218,89	0,00	2.222.365,03
114.638.885,66	4.656.219,63	0,00	119.295.105,29
3.567.621,79	313.224,01	0,00	3.880.845,80
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
376.360,18	6.524,31	0,00	382.884,49
2.190.365,42	382.751,52	0,00	2.573.116,94
1.118.978,86	49.750,60	0,00	1.168.729,46
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
121.892.211,91	5.408.470,07	0,00	127.300.681,98
222.152,50	0,00	24.000,00	198.152,50
2.555,46	0,00	0,00	2.555,46
2.784,87	0,00	0,00	2.784,87
227.492,83	0,00	24.000,00	203.492,83
124.082.850,88	5.667.688,96	24.000,00	129.726.539,84

Restbuchwerte	!
31.12.2022 in €	31. 12. 2021
418.700,95	534.798,17
120.529.239,07	114.709.352,83
8.632.871,11	8.932.037,47
50.652,51	50.652,51
368.792,96	368.792,96
42.470,64	82.947,48
5.349.099,11	5.219.662,54
143.272,84	172.389,48
1.026.301,73	3.640.343,73
85.820,76	11.900,00
14.625,10	4.975,24
136.243.145,83	133.193.054,24
173.000,00	149.000,00
1,00	1,00
729.412,55	705.945,68
902.413,55	854.946,68
137.564.260,33	134.582.799,09
131.304.200,33	134.302.133,03

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bielefeld, den 4. Mai 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Moritz Meyer ppa. Christian Mersch Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



WWS
Wohn- und Wirtschafts-Service
Herford GmbH
Goebenstraße 3-7
32052 Herford
wws-herford.de