



Meierhoferöffnung im Tierpark Olderdissen mit den Jagdbläsern „Rallye Dampierre“

Bericht des Aufsichtsrates	Seite	15
Bilanz	Seite	16 – 17
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	18
Anhang zum Jahresabschluss	Seite	19
Entwicklung des Anlagevermögens	Seite	20 – 21
Angaben zur Bilanz	Seite	22 – 23
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	24
Sonstige Angaben	Seite	24 – 25
Aufsichtsrat und Geschäftsführung	Seite	26
Verwendung des Bilanzgewinns	Seite	27
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite	27
Lagebericht	Seite	28 – 32

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2003 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2003, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2003 erteilten Prüfungsberichtes eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in 9 Sitzungen im Geschäftsjahr 2003 anstehende Fragen beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefaßt und im übrigen die Geschäfte überwacht.

Der Aufsichtsrat schließt sich den Vorschlägen der Geschäftsführung an und empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

1. den vorgelegten Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr anzunehmen,
2. die Bilanz abschließend auf der Aktiv- und Passivseite mit 294.192.334,31 € nebst Gewinn- und Verlustrechnung zu genehmigen,

3. den Bilanzgewinn von 441.776,61 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende  
brutto 222.920,53 €  
Steuern 0,00 €  

---

222.920,53 €

- Einstellung in andere Gewinnrücklagen  
218.856,08 €

4. die Entlastung des Geschäftsführers Müller zu beschließen.

Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr zu befinden.

Bielefeld, im April 2004

Bielefelder Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Ralf Nettelstroth

# Bilanz zum 31.12.2003

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		933.187,24	127.435,73
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	249.948.001,55		242.178.952,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.432.788,17		6.036.373,88
3. Grundstücke ohne Bauten	187.039,32		187.039,32
4. Technische Anlagen und Maschinen	163.743,57		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	888.660,05		907.310,78
6. Anlagen im Bau	12.343.423,31		1.934.591,82
7. Bauvorbereitungskosten	130.836,69		222.112,57
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	270.094.492,66	235.914,16
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	5.114,43		5.114,43
2. Ausleihungen	606.529,86	611.644,29	641.521,69
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>271.639.324,19</b>	<b>252.476.366,49</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	640,00		640,00
2. Bauvorbereitungskosten	16.455,80		15.179,80
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.761.704,09		2.013.195,28
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	597.346,65		1.028.392,49
5. Erschließungsmaßnahmen	0,00		980.170,64
6. Unfertige Leistungen	14.820.917,00		14.875.382,93
7. Andere Vorräte	31.696,62		21.412,09
8. Geleistete Anzahlungen	77.654,25	18.306.414,41	77.654,25
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	907.024,30		862.960,53
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	397.617,82		568.570,73
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	75.054,56		54.735,58
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.946,60		107.782,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.287.835,06	3.728.478,34	960.269,40
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		299.935,42	4.760.335,86
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	213.063,56		218.340,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.118,39	218.181,95	6.229,88
<b>Bilanzsumme</b>		<b>294.192.334,31</b>	<b>279.027.618,71</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.397.110,18	4.397.110,18
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.198.555,09		2.198.555,09
2. Andere Gewinnrücklagen	37.336.221,06	39.534.776,15	36.963.790,70
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	664.697,14		
2. Vorabausschüttung	222.920,53	441.776,61	595.350,89
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>44.373.662,94</b>	<b>44.154.806,86</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.069.402,00		4.811.550,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		56.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.366.464,55	6.435.866,55	724.576,75
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.505.168,68		188.650.453,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.432.319,01		14.730.233,82
3. Erhaltene Anzahlungen	17.482.225,52		16.701.346,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.132.806,78		4.969.266,73
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	581.242,82		732.697,36
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.121.448,23		3.298.442,70
7. Sonstige Verbindlichkeiten	127.593,78	243.382.804,82	198.190,94
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	53,61
<b>Bilanzsumme</b>		<b>294.192.334,31</b>	<b>279.027.618,71</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. – 31.12.2003

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.989.437,19		47.769.064,36
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.945.939,71		1.147.550,41
c) aus Betreuungstätigkeit	270.613,81		271.117,25
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.092.438,55	52.298.429,26	159.097,77
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-647.167,51	1.940.419,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		758.597,66	465.673,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.006.844,67	1.595.682,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.245.751,73		26.178.287,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.116.860,05		2.057.002,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	188,49	28.362.800,27	325,78
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>26.053.903,81</b>	<b>25.112.989,56</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.633.211,75		5.396.696,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.795.451,87	7.428.663,62	1.663.493,46
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.240.381,18	8.158.789,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.619.882,10	2.463.510,72
10. Erträge aus Beteiligungen		1.035,37	862,81
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20.004,65	23.054,59
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58.777,56	370.393,24
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	12.781,30
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.931.626,34	5.735.505,24
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.913.168,15	2.076.523,59
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
17. Sonstige Steuern		1.248.471,01	1.258.252,17
18. Jahresüberschuss		664.697,14	818.271,42
19. Vorabausschüttung		222.920,53	222.920,53
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>441.776,61</b>	<b>595.350,89</b>

# Anhang zum Jahresabschluss

## mit dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die nach dem Handelsrecht zulässigen Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt ausgeübt:

Alle aus Aufwendungsdarlehen erhaltenen Beträge (§ 88 II. WoBauG) sind entsprechend den allgemeinen Grundsätzen passiviert worden.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und auf die Laufzeit abgeschrieben (bei öffentlichen Baudarlehen auf 10 Jahre).

### BEWERTUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Aktiviert werden die technischen Eigenleistungen. Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden bei den Anlagen im Bau aktiviert.

#### Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf immaterielle Vermögensgegenstände wurden wie folgt vorgenommen:

- immaterielle Vermögensgegenstände mit linearer Abschreibung von 20 % bzw. 25 %,
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden wie folgt abgeschrieben:
  - a) bei Altbauten auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,

b) bei Neubauten und modernisierten Bauten entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen von 2 % bzw. 2,5 %,

c) bei Garagen auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 10 Jahren,

- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25, 33,3 bzw. 50 Jahren,
- Aussenanlagen nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,6 % bzw. 10 %.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 %
- Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Bei den Bauvorbereitungskosten war eine außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. 16,0 T€ wegen Aufgabe des Projektes notwendig.

Die Ausleihungen sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen wurden nach Abzinsung (Zinssatz 5,5 %) mit dem Barwert angesetzt.

### BEWERTUNG DES UMLAUVERMÖGENS

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Herstellungskosten beinhalten auch die notwendigen Eigenleistungen.

Die Wertansätze für die Vorräte (Heiz- und Reparaturmaterialien sowie Kantinenbestand) wurden unter Anwendung des FIFO-Verfahrens ermittelt.

Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen sowie dem allgemeinen Kreditrisiko durch Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12. Euro
	01.01. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	852.949,09	881.941,70	14.162,45	0,00	1.720.728,34
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	387.833.008,90	12.555.668,54	40.399,18	0,00 2.825.878,37	403.174.156,63
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.911.468,45	346.102,45	0,00	343.494,28	9.601.065,18
Grundstücke ohne Bauten	187.039,32	442.217,38	0,00	235.914,16 -678.131,54	187.039,32
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	172.030,61	0,00	0,00	172.030,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.612.951,14	240.507,82	243.187,09	0,00	2.610.271,87
Anlagen im Bau	1.934.591,82	12.680.063,64	0,00	829.410,41 -3.100.642,56	12.343.423,31
Bauvorbereitungskosten	222.112,57	75.956,25	15.953,26	-151.278,87	130.836,69
Geleistete Anzahlungen	235.914,16	0,00	0,00	-235.914,16	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>401.937.086,36</b>	<b>26.512.546,69</b>	<b>299.539,53</b>	<b>68.730,09</b>	<b>428.218.823,61</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	17.895,73	0,00	0,00	0,00	17.895,73
Ausleihungen	641.521,69	50.004,65	84.996,48	0,00	606.529,86
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>659.417,42</b>	<b>50.004,65</b>	<b>84.996,48</b>	<b>0,00</b>	<b>624.425,59</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>403.449.452,87</b>	<b>27.444.493,04</b>	<b>398.698,46</b>	<b>68.730,09</b>	<b>430.563.977,54</b>
				Umbuchung aus dem Umlaufvermögen	68.730,09

## Anlagenspiegel 2003

Abschreibungen					Buchwert	
01.01. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchung Euro	31.12. Euro	01.01. Euro	31.12. Euro
725.513,36	76.190,19	14.162,45	0,00	787.541,10	127.435,73	933.187,24
145.654.056,79	7.599.396,82	27.298,53	0,00	153.226.155,08	242.178.952,11	249.948.001,55
2.875.094,57	293.182,44	0,00	0,00	3.168.277,01	6.036.373,88	6.432.788,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.039,32	187.039,32
0,00	8.287,04	0,00	0,00	8.287,04	0,00	163.743,57
1.705.640,36	247.371,43	231.399,97	0,00	1.721.611,82	907.310,78	888.660,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.934.591,82	12.343.423,31
0,00	15.953,26	15.953,26	0,00	0,00	222.112,57	130.836,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.914,16	0,00
150.234.791,72	8.164.190,99	274.651,76	0,00	158.124.330,95	251.702.294,64	270.094.492,66
12.781,30	0,00	0,00	0,00	12.781,30	5.114,43	5.114,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	641.521,69	606.529,86
12.781,30	0,00	0,00	0,00	12.781,30	646.636,12	611.644,29
150.973.086,38	8.240.381,18	288.814,21	0,00	158.924.653,35	252.476.366,49	271.639.324,19

## BEWERTUNG DER PASSIVA

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6 a EStG (Rechnungszinsfuß 6%) Rückstellungen bilanziert worden. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 1998 zugrunde.

Die Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt bezüglich des Erfüllungsrückstandes ratierlich. Der Aufstockungsbetrag wurde nach Abzinsung (Zinssatz 6%) mit dem Barwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet.

## C. ANGABEN ZUR BILANZ

### Unfertige Leistungen

In den unfertigen Leistungen zum 31.12.2003 sind abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern enthalten. Die abzurechnenden Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 14.777,8 T€ (Vorjahr 14.875,4 T€) beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierten Personal- und Sachaufwand. Wegen des Ausfallrisikos infolge Leerstand wurde dieser Betrag mit 300,0 T€ pauschal wertberichtigt .

### Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr	gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€
aus Vermietung	907,0	151,2	863,0	284,7
aus Verkauf von Grundstücken	397,6	0,0	568,6	0,0
aus Betreuungstätigkeit	75,1	0,0	54,7	0,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	60,9	0,0	107,9	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.287,8	1,6	960,3	2,1
Summe	3.728,4	152,8	2.554,5	286,8

### Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital beträgt laut Eintragung im Handelsregister DM 8.600.000,00.

## Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.	Einstellung aus dem Bilanzgewinn Vorjahr	Stand 31.12.
	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.198,6	0,0	2.198,6
Andere Gewinnrücklagen	36.963,8	372,4	37.336,2
<b>Summe</b>	<b>39.162,4</b>	<b>372,4</b>	<b>39.534,8</b>

## Rückstellungen

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	T€	T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen			5.069,4	4.811,6
Zuführung 2003	563,1			
Inanspruchnahme 2003	253,0			
Auflösung 2003	52,3			
Rückstellung für Steuern			0,00	56,0
Sonstige Rückstellungen für				
Prüfungskosten		37,5		
Geschäftsbericht		7,0		
Restkosten für verkaufte Eigentumsmaßnahmen		5,0		
Rückständigen Urlaub		119,2		
Rückstellungen für Altersteilzeit		758,8		
Rückstellung betreffend Lebensarbeitszeitkonto		21,0		
Rückstellung für ausstehende Rechnungen		418,0	1.366,5	724,6
<b>Summe</b>			<b>6.435,9</b>	<b>5.592,2</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Die Grundpfandrechte sowie die Fälligkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Geschäftsjahr			Vorjahr
		mit einer Laufzeit von			Laufzeit
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahren	unter 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	203.505,2	5.692,9	16.015,1	181.797,2	4.914,4
gegenüber anderen Kreditgebern	14.432,3	298,4	1.041,8	13.092,1	313,6
Erhaltene Anzahlungen	17.482,2	17.482,2			16.701,3
aus Vermietung	5.132,8	907,2		4.225,6	927,4
aus Betreuungstätigkeit	581,2	581,2			732,7
aus Lieferungen und Leistungen	2.121,5	356,1	830,8	934,6	1.325,3
Sonstige Verbindlichkeiten	127,6	127,6			198,2
<b>Summe</b>	<b>243.382,8</b>	<b>25.445,6</b>	<b>17.887,7</b>	<b>200.049,5</b>	<b>25.112,9</b>

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.633,9 T€	Vorjahr	170.952,9 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.151,9 T€	Vorjahr	14.534,0 T€
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.973,1 T€	Vorjahr	2.180,8 T€
Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:			
Verbindlichkeiten aus Steuern	101,4 T€	Vorjahr	177,1 T€
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherung	0,0 T€	Vorjahr	1,1 T€
Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:			
Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen	854,6 T€	Vorjahr	1.041,6 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	16.627,6 T€	Vorjahr	15.659,8 T€

## D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 334,2 T€ (Vorjahr 330,0 T€).

### Personalaufwendungen

Der Gesamtbetrag von 7.428,7 T€ enthält 640,5 T€ an Aufwendungen für Altersversorgung (Vorjahr 719,6 T€).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten 84,5 T€ (Vorjahr 41,0 T€) Aufwendungen aus früheren Jahren sowie 56,9 T€ (Vorjahr 48,9 T€) an Spenden.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### Beteiligungen

Die Gesellschaft besitzt einen Kapitalanteil von nominal 5.752,03 € = 0,62 % am Stammkapital der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH in Düsseldorf. Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Jahre 1981 konnte wegen des Anschaffungsprinzips in die Bewertung nicht mit einbezogen werden, so dass sich ein Bilanzwert von 5.112,92 € ergibt.

Darüber hinaus hält die Gesellschaft eine Kommanditeinlage von nominal 12.782,30 € an der BSB Bewirtschaftungs- und Servicegesellschaft des wohnungswirtschaftlichen Bildungszentrums Bochum-Springorum mbH Besitz- und Betriebs KG. Diese Beteiligung wurde im Vorjahr auf einen Erinnerungsposten von 1,00 € außerplanmäßig abgeschrieben.

Seit 1.1.1997 hält die Gesellschaft einen Kommanditanteil von 2.556,46 € (=10%) an der Bielefelder Bäder- und Freizeiteinrichtungen GmbH & Co Betriebs KG, Bielefeld. An der Komplementärgesellschaft Bielefelder Bäder und Freizeiteinrichtungen GmbH, Bielefeld, ist die BGW ebenfalls mit 10% bzw. 11.248,42 € beteiligt.

### Rückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden folgenden Rückstellungen gebildet:

für laufende Pensionen	594.792 €
für Anwartschaften	174.736 €

### Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Für Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 13.968 T€ an. Diesen Verpflichtungen stehen 13.425 T€

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bei Verkaufsmaßnahmen in Höhe von 785,0 T€.

### Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte	Gesamt	Vorjahr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	45	15	60	61
Technische Mitarbeiter	22	2	24	25
Hausmeister, Regiebetrieb u. a.	29	15	44	38
Summe	96	32	128	124

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

### Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene offene Beträge:

2003	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposition
T€	T€	
496,7	555,2	Ausleihungen
0,0	5,5	Forderungen aus Vermietung
23,8	23,8	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
802,9	9,3	Sonstige Vermögensgegenstände
1.323,4	593,8	
13.785,3	14.028,7	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
0,0	1.041,6	Erhaltene Anzahlungen
90,4	103,2	Verbindlichkeiten aus Vermietung
457,6	338,4	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
2,4	175,0	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
14.335,7	15.686,9	

## Aufsichtsrat

Ralf Nettelstroth, Ratsmitglied Rechtsanwalt	Bielefeld	Vorsitzender
Dr. Rainer Wend, Ratsmitglied Mitglied des Bundestages	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender
Ursula Bernecker, Ratsmitglied Hausfrau	Bielefeld	
Günter Garbrecht, Ratsmitglied Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	
Angelika Gemkow, Ratsmitglied Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	
Marcus Kleinkes, Ratsmitglied Rechtsanwalt	Bielefeld	
Bernhard Koppmann Vorstandsvorsitzender	Bielefeld	
Wilfried Lütke-meier, Ratsmitglied Geschäftsführer	Bielefeld	
Gregor Moss Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Berthold Prunzel Geschäftsführer	Bielefeld	
Veronika Rosenbohm, sachkundige Bürgerin Schulleiterin	Bielefeld	
Horst Schaede, Ratsmitglied Schlosser	Bielefeld	
Ralf Schulze, Ratsmitglied Richter	Bielefeld	
Werner Eppert, Abteilungsleiter	Münster	
Axel Strunkmann-Meister, Ratsmitglied Geschäftsführer	Bielefeld	
Wolfgang Wagener, Sparkassen-Betriebswirt	Herford	Ab 7.1.2003
Jan-Helge Henningsen, Ratsmitglied Lehrer	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter

## Geschäftsführung

Norbert Müller	Bielefeld	
----------------	-----------	--

## F. VORSCHLAG FÜR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 441.776,61 € (Jahresüberschuss 664.697,14 € abzüglich 222.920,53 € Vorabausschüttung) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	€	€
Brutto	222.920,53	
Steuern	0,00	
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		218.856,08

Bielefeld, den 16. Februar 2004

Der Geschäftsführer

Müller

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

„Wir haben den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung der „Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH“, Bielefeld, und den Lagebericht der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2003 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 12. März 2004

GdW Revision AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

# Lagebericht 2003

## Geschäftsverlauf und -entwicklung

### Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um rd. 1,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erhöht. Neben erhöhten Umlagen stiegen auch die Sollmieten durch Mietanpassungen, Neubezüge und Wertverbesserungszuschläge um rd. 800 T€.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich weiterhin nahezu unverändert. Die Fluktuation lag mit 12,0% exakt auf dem Niveau des Vorjahres. Die Erlösausfälle wegen Leerstands dagegen stiegen noch einmal. Im Durchschnitt des Jahres 2003 standen 1,47% der Wohnungen leer; im Vorjahr waren es 1,28%.

Nach derzeitigem Stand muss davon ausgegangen werden, dass sich der Wohnungsmarkt kurzfristig nicht verändert und damit auch im Jahr 2004 Erlösausfälle in etwa gleicher Höhe anfallen wie im abgelaufenen Jahr.

### Verkauf von Grundstücken

Wegen der geringen Nachfrage sowie durch Verzögerungen im Baufortschritt konnten die erwarteten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken im Jahr 2003 nicht erreicht werden. Im Geschäftsjahr wurden 7 Doppelhaushälften und eine Eigentumswohnung für rd 1,9 Mio. € veräußert.

Für das Jahr 2004 ist der Abverkauf der restlichen Doppelhaushälften am Ernst-Rein-Bad und der Verkauf der bauträgerfreien unbebauten Grundstücke auf dem Gelände am Hof Hallau geplant.

### Betreuungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen mit rd. 271 T€ auf dem Niveau des Vorjahres. Für das Jahr 2004 werden Umsatzerlöse in etwa gleicher Höhe wie im abgelaufenen Jahr erwartet.

### Andere Leistungen

Neben den Umsatzerlösen für die Betreuung von Bädern sind hier Erlöse aus Dienstleistungen für Erschließungen ausgewiesen.

### Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 1.1.2003	Baubeginne 2003	Fertigstellungen 2003	Überhang 31.12.2003
Neubauwohnungen	27	165	28	164
Gewerbliche Einheiten	1	8	2	7
Garagen				

Die im Bau befindliche Maßnahme konnte im Geschäftsjahr planmäßig fertig gestellt werden. Die Fertigstellung der in 2003 begonnenen Maßnahmen ist für 2004 und 2005 vorgesehen. Im Jahr 2004 ist der Baubeginn für 10 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit geplant.

## Modernisierung

	Fertigstellungen	
	2003	Vorjahr
Energetische Nachrüstung	479	547
Einzelheizungen	111	105
Bäder	226	232

Die Modernisierungstätigkeit wird im Jahr 2004 mit insgesamt 557 Wohnungen und Gesamtkosten von rd. 13,1 Mio € weiter verstärkt.

## Bautätigkeit Umlaufvermögen

Für 2004 ist die Fertigstellung der restlichen Doppelhaushälften auf dem Gelände des ehemaligen Ernst-Rein-Bades geplant.

## Baubetreuung

Nach derzeitigem Stand wird im Jahr 2004 die Baubetreuung für die evangelische Kirchengemeinde sowie für die BBVG bezüglich der Stadthalle planmäßig fortgeführt.

## Wohnungsbestand

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbesitz setzt sich am 31.12.2003 wie folgt zusammen:

	Stand 1.1.2003	Zugänge 2003	Abgänge 2003	Stand 31.12.2003
Wohnungen	11.197	28	9	11.216
Heimplätze	1.355		54	1.301
Gewerbliche Einheiten	77	2	1	78
Garagen	1.214	6		1.220

Durch Bezugsfertigstellung sind 28 Wohnungen zugegangen. Die Abgänge betreffen 5 Wohnungen, die mit anderen Wohnungen zusammengelegt worden sind sowie 4 Abgänge durch Abriss. Der Heimplatzbestand verringerte sich um 54 Einheiten durch Nutzungsaufgabe.

## Wohnungsverwaltung für Dritte

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 1.1.2003	Zugänge 2003	Abgänge 2003	Stand 31.12.2003
Wohnungen	472	33		505
Gewerbliche Einheiten	17	7		24
Garagen	40	9		49
Eigentumswohnungen	78	1		79
Eigentumsgaragen	51		11	40

## Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2003 waren im kaufmännischen Bereich 27, in der Hausbewirtschaftung 33 und im technischen Bereich 25 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 44. Darüber hinaus wurden 12 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 31 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen Teilzeit.

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2003 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 665 T€ (2002: 818 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	430	1.176
Grundstückswirtschaft und Bautätigkeit	-78	-398
Betreuungstätigkeit	92	-33
Sonstiger Geschäftsbereich	64	-151
Betriebsergebnis	508	594
Finanzergebnis	-39	286
Neutrales Ergebnis	196	-62
Ertragsteuern	0	0
Jahresüberschuss	665	818

Die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung und das neutrale Ergebnis wurden neu gegliedert und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

### Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2003 und 2002 wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	271.639	92,3	252.476	90,5
Verkaufsgrundstücke	3.376	1,2	4.038	1,4
Langfristige Aktiva	366	0,1	583	0,2
Kurzfristige Aktiva	18.811	6,4	21.931	7,9
Bilanzsumme	294.192	100,0	279.028	100,0
Eigenkapital	44.374	15,1	44.155	15,8
Langfristige Rückstellungen	5.577	1,9	4.948	1,8
Langfristige Verbindlichkeiten	223.293	75,9	209.311	75,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	20.948	7,1	20.614	7,3
Bilanzsumme	294.192	100,0	279.028	100,0

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 15,2 Mio €. Das Anlagevermögen stieg insbesondere durch die umfangreichen Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand um rd. 19,2 Mio. €. Dieser Erhöhung steht eine Verringerung des Umlaufvermögens im Wesentlichen aus der Abnahme der flüssigen Mittel von rd. 4,5 Mio € entgegen.

### Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jeder Zeit gegeben. Nach den Zahlen des Finanzplanes entwickelt sich die Liquiditätslage planmäßig.

### Zweckerreichung

Mit der Fertigstellung von 28 Mietwohnungen, dem Baubeginn weiterer 165 Wohneinheiten und insbesondere durch umfangreiche Investitionen im Wohnungsbestand hat die BGW der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung „eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsschichten“ auch im Geschäftsjahr voll entsprochen.

### Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2, Nr. 1 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2003 nicht eingetroffen.

### Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Allerdings könnte die anhaltende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zu weiter steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen.

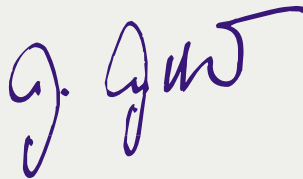
## **Wirtschaftsplan und Ausblick**

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres als zufriedenstellend bezeichnet werden. Nach den Zahlen der Wirtschaftspläne wird auch für die Jahre 2004 und 2005 wieder ein zufriedenstellender Geschäftsverlauf erwartet.

Der Geschäftsführer dankt allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bielefeld, im Februar 2004

Der Geschäftsführer

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'G. Müller', written in a cursive style.

Müller

## **Herausgeber**

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
Carl Meyerstraße 1  
33613 Bielefeld  
Telefon 05 21.88 09 01  
Telefax 05 21.88 09 228  
[www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de)  
[bgw@bgw-bielefeld.de](mailto:bgw@bgw-bielefeld.de)

Redaktion: Regina Doblies  
Gestaltung: com,ma Werbeberatung GmbH  
Fotos: Csaba Mester

