



Modernisierung „Am Alten Dreisch“

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 2004 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2004, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2004 erteilten Prüfungsberichtes eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in 8 Sitzungen im Geschäftsjahr 2004 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 313.150.350,09 € nebst Gewinn- und Verlustrechnung zu genehmigen,

3. den Bilanzgewinn von 287.114,38 € wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in andere Gewinnrücklagen 287.114,38 €

4. die Entlastung des Geschäftsführers Norbert Müller zu beschließen.

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

Bielefeld, im April 2005

Bielefelder Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Garbrecht

# Bilanz zum 31.12.2004

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1.077.938,02	933.187,24
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	270.343.581,80		249.948.001,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.863.792,32		6.432.788,17
3. Grundstücke ohne Bauten	973.268,44		187.039,32
4. Technische Anlagen und Maschinen	118.963,00		163.743,57
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	857.474,22		888.660,05
6. Anlagen im Bau	6.311.302,90		12.343.423,31
7. Bauvorbereitungskosten	268.586,67	286.736.969,35	130.836,69
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	5.114,43		5.114,43
2. Ausleihungen	517.631,91	522.746,34	606.529,86
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>288.337.653,71</b>	<b>271.639.324,19</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.967.915,15		640,00
2. Bauvorbereitungskosten	39.510,28		16.455,80
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		2.761.704,09
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.259.157,45		597.346,65
5. Unfertige Leistungen	15.593.742,44		14.820.917,00
6. Andere Vorräte	32.127,35		31.696,62
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	19.892.452,67	77.654,25
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	1.088.195,30		907.024,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	415.543,65		397.617,82
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	57.508,47		75.054,56
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.714,73		60.946,60
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.201.999,82	2.823.961,97	2.287.835,06
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.883.635,07	299.935,42
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	212.646,67		213.063,56
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	212.646,67	5.118,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>313.150.350,09</b>	<b>294.192.334,31</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	37.555.077,14	39.753.632,23	37.336.221,06
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	732.955,56		
2. Vorabauschüttung	445.841,18	287.114,38	441.776,61
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>44.437.856,79</b>	<b>44.373.662,94</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.388.277,00		5.069.402,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.443.692,35	8.831.969,35	1.366.464,55
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.446.455,57		203.505.168,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.890.996,33		14.432.319,01
3. Erhaltene Anzahlungen	16.857.582,68		17.482.225,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.289.477,15		5.132.806,78
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	357.613,14		581.242,82
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.930.851,01		2.121.448,23
7. Sonstige Verbindlichkeiten	107.548,07	259.880.523,95	127.593,78
<b>Bilanzsumme</b>		<b>313.150.350,09</b>	<b>294.192.334,31</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. – 31.12.2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.587.459,88		48.989.437,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.409.802,62		1.945.939,71
c) aus Betreuungstätigkeit	533.281,65		270.613,81
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.370,80	58.628.914,95	1.092.438,55
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.411.720,85	-647.167,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		774.706,84	758.597,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.353.219,65	2.006.844,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.148.213,06		26.245.751,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.924.951,56		2.116.860,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	218.916,43	34.292.081,05	188,49
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>27.876.481,24</b>	<b>26.053.903,81</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.831.152,66		5.633.211,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.841.313,13	7.672.465,79	1.795.451,87
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.696.834,73	8.240.381,18
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.077.806,10	2.619.882,10
10. Erträge aus Beteiligungen		1.035,37	1.035,37
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		16.786,95	20.004,65
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.988,57	58.777,56
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		14.341,37	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.453.391,38	5.931.626,34
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.011.452,76	1.913.168,15
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
17. Sonstige Steuern		1.278.497,20	1.248.471,01
<b>18. Jahresüberschuss</b>		<b>732.955,56</b>	<b>664.697,14</b>
19. Vorabausschüttung		445.841,18	222.920,53
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>287.114,38</b>	<b>441.776,61</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 eine Laufzeit von 10 Jahren abgeschrieben.

### 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 Sachanlagevermögens sowie auf immaterielle Vermögensgegenstände wurden wie folgt vorgenommen:

- immaterielle Vermögensgegenstände mit linearer Abschreibung von 20 %, 25 % bzw. 33 %
  - 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 waren außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. 35,5 T€ wegen Aufgabe der Projekte notwendig.

Die Ausleihungen sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen wurden nach Abzinsung (Zinssatz 5,5 %) mit dem Barwert angesetzt. Im Geschäftsjahr wurde bei den Ausleihungen eine Abschreibung vorgenommen.

### BEWERTUNG DES UMLAUFVERMÖGENS

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
	1.1. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.720.728,34	464.074,18	3.498,10	0,00	2.181.304,42
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	403.174.156,63	10.051.320,69	47.503,10	18.112.697,97	431.290.672,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.601.065,18	506.704,27	17.307,12	-282.283,11 1.586.198,98	11.394.378,20
Grundstücke ohne Bauten	187.039,32	608.873,79	0,00	230.915,87 -53.560,54	973.268,44
Technische Anlagen und Maschinen	172.030,61	0,00	34.200,00	0,00	137.830,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.610.271,87	199.335,95	19.338,10	0,00	2.790.269,72
Anlagen im Bau	12.343.423,31	13.543.608,01	0,00	92.205,84 -19.667.934,26	6.311.302,90
Bauvorbereitungskosten	130.836,69	136.276,44	35.544,47	-69.607,99 106.626,00	268.586,67
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>428.218.823,61</b>	<b>25.046.119,15</b>	<b>153.892,79</b>	<b>55.258,76</b>	<b>453.166.308,73</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	17.895,73	0,00	0,00	0,00	17.895,73
Ausleihungen	606.529,86	56.786,95	145.684,90	0,00	517.631,91
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>624.425,59</b>	<b>56.786,95</b>	<b>145.684,90</b>	<b>0,00</b>	<b>535.527,64</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>430.563.977,54</b>	<b>25.566.980,28</b>	<b>303.075,79</b>	<b>55.258,76</b>	<b>455.883.140,79</b>
				Umbuchung aus dem Umlaufvermögen	55.258,76

## Anlagenspiegel 2004

Abschreibungen					Buchwert	
1.1. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchung Euro	31.12. Euro	1.1. Euro	31.12. Euro
787.541,10	319.323,40	3.498,10	0,00	1.103.366,40	933.187,24	1.077.938,02
153.226.155,08	7.721.248,52	313,21	0,00	160.947.090,39	249.948.001,55	270.343.581,80
3.168.277,01	379.615,99	17.307,12	0,00	3.530.585,88	6.432.788,17	7.863.792,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.039,32	973.268,44
8.287,04	10.580,57	0,00	0,00	18.867,61	163.743,57	118.963,00
1.721.611,82	230.521,78	19.338,10	0,00	1.932.795,50	888.660,05	857.474,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.343.423,31	6.311.302,90
0,00	35.544,47	35.544,47	0,00	0,00	130.836,69	268.586,67
158.124.330,95	8.377.511,33	72.502,90	0,00	166.429.339,38	270.094.492,66	286.736.969,35
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	606.529,86	517.631,91
12.781,30	0,00	0,00	0,00	12.781,30	611.644,29	522.746,34
158.924.653,35	8.696.834,73	76.001,00	0,00	167.545.487,08	271.639.324,19	288.337.653,71

## 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 31.12.2004 sind abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern sowie abzurechnende Bauleistungen auf fremden Grundstücken enthalten. Die abzurechnenden Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 15.376,0 T€ (Vorjahr 14.777,8 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	gesamt	Laufzeit mehr als
		1 Jahr		1 Jahr
T€	T€	T€	T€	
aus Vermietung	1.088,2	36,1	907,0	151,2
aus Verkauf von Grundstücken	415,5	0,0	397,6	0,0
aus Betreuungstätigkeit	57,5	0,0	75,1	0,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	60,7	0,0	60,9	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.202,0	4,9	2.287,8	1,6
Summe	2.823,9	41,0	3.728,4	152,8

### Gezeichnetes Kapital

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

## Gewinnrücklagen

	Stand 1.1.	Einstellung aus dem Bilanzgewinn Vorjahr	Stand 31.12.
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.198,6	0,0	2.198,6
Andere Gewinnrücklagen	37.336,2	218,9	37.555,1
<b>Summe</b>	<b>39.534,8</b>	<b>218,9</b>	<b>39.753,7</b>

## Rückstellungen

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen			5.388,3	5.069,4
Zuführung 2004	585,1			
Inanspruchnahme 2004	266,2			
Auflösung 2004	0,0			
Rückstellung für Steuern			0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen für				
Prüfungskosten		37,5		
Geschäftsbericht		7,0		
Restkosten für verkaufte Eigentumsmaßnahmen		355,0		
Rückständigen Urlaub		109,7		
Rückstellungen für Altersteilzeit		761,5		
Rückstellung betreffend Lebensarbeitszeitkonto		58,0		
Rückstellung für Betriebskoten		2.115,0	3.443,7	1.366,5
<b>Summe</b>			<b>8.832,0</b>	<b>6.435,9</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Die Grundpfandrechte sowie die Fälligkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr				Vorjahr
	Insgesamt	mit einer Laufzeit von			Laufzeit
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahren	
	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	217.446,5	5.620,5	16.964,5	194.861,5	5.692,9
gegenüber anderen Kreditgebern	13.891,0	276,0	951,9	12.663,1	298,4
Erhaltene Anzahlungen	16.857,6	16.857,6			17.482,2
aus Vermietung	5.289,5	993,1		4.296,4	907,2
aus Betreuungstätigkeit	357,6	357,6			581,2
aus Lieferungen und Leistungen	5.930,9	4.580,9	623,1	726,9	356,1
Sonstige Verbindlichkeiten	107,5	107,5			127,6
<b>Summe</b>	<b>259.880,6</b>	<b>28.793,2</b>	<b>18.539,5</b>	<b>212.547,9</b>	<b>25.445,6</b>

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.010,8 T€	Vorjahr	184.633,9 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.712,0 T€	Vorjahr	14.151,9 T€
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.765,4 T€	Vorjahr	1.973,1 T€
Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:			
Verbindlichkeiten aus Steuern	104,3 T€	Vorjahr	101,4 T€
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherung	2,8 T€	Vorjahr	0,0 T€
Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:			
Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen	252,2 T€	Vorjahr	854,6 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	16.605,4 T€	Vorjahr	16.627,6 T€

#### D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

##### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus früheren Jahren in Höhe 326,6 T€ (Vorjahr 334,2 T€).

##### Personalaufwendungen

Der Gesamtbetrag von 7.672,5 T€ enthält 656,6 T€ an Aufwendungen für Altersversorgung (Vorjahr 640,5 T€).

##### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten 103,8 T€ (Vorjahr 84,5 T€) Aufwendungen aus früheren Jahren sowie 47,3 T€ (Vorjahr 56,9 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 in 2002 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	689.319 €
für Anwartschaften	80.209 €

### Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Für Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 4.988 T€ an. Diesen Verpflichtungen stehen 3.272 T€ noch ausstehende Finanzierungsmittel gegenüber.

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bei Verkaufsmaßnahmen in Höhe von 947,0 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	47	17	64	60
Technische Mitarbeiter	22	1	23	24
Hausmeister, Regiebetrieb u. a.	35	12	47	44
Summe	104	30	134	128

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

### Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

2004	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposition
T€	T€	
380,1	496,7	Ausleihungen
5,3	0,0	Forderungen aus Vermietung
388,3	23,8	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
44,0	0,0	Forderungen aus der Betreuungstätigkeit
988,3	802,9	Sonstige Vermögensgegenstände
1.806,0	1.323,4	
13.550,1	13.785,3	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
0,0	0,0	Erhaltene Anzahlungen
58,3	90,4	Verbindlichkeiten aus Vermietung
241,4	457,6	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
1.000,3	2,4	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
14.850,1	14.335,7	

## Aufsichtsrat

Ralf Nettelstroth Ratsmitglied, Rechtsanwalt	Bielefeld	Vorsitzender bis 12.1.2005, ausgeschieden am 12.1.2005
Dr. Rainer Wen Ratsmitglied, Mitglied des Bundestages	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender bis 12.1.2005, ausgeschieden am 12.1.2005
Günter Garbrecht Ratsmitglied, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Vorsitzender ab 12.1.2005
Andreas Rüther Ratsmitglied, Bankkaufmann	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender ab 12.1.2005
Ursula Bernecker Ratsmitglied, Hausfrau	Bielefeld	
Georg Fortmeier Ratsmitglied, Ass.jur.	Bielefeld	Ab 12.1.2005
Angelika Gemkow sachkundige Bürgerin, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	
Ingegret Haase-Koop Ratsmitglied, Architektin	Bielefeld	Ab 12.1.2005
Marcus Kleinkes Rechtsanwalt	Bielefeld	Ausgeschieden am 12.1.2005
Bernhard Koppmann Vorstandsvorsitzender	Bielefeld	
Wilfried Lütkemeier sachkundiger Bürger, Geschäftsführer - Vorstand	Bielefeld	
Rainer Lux Ratsmitglied, Mitglied des Landtages	Bielefeld	Ab 12.1.2005
Gregor Moss Beigeordneter der Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Nebahat Pohlreich Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	Ab 12.1.2005
Berthold Prunzel Geschäftsführer	Bielefeld	
Veronika Rosenbohm sachkundige Bürgerin, Schulleiterin	Bielefeld	Ausgeschieden am 12.1.2005
Horst Schaede Ratsmitglied, Schlosser	Bielefeld	
Ralf Schulze Ratsmitglied, Richter	Bielefeld	
Werner Eppert Abteilungsleiter	Münster	
Axel Strunkmann-Meister Ratsmitglied, Geschäftsführer	Bielefeld	Ausgeschieden am 12.1.2005
Wolfgang Wagener Sparkassen-Betriebswirt	Herford	
Gerhard Henrichsmeier Ratsmitglied, Landwirt	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter, ab 12.1.2005
Jan-Helge Henningsen Ratsmitglied, Lehrer	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter, ausgeschieden am 12.1.2005

## Geschäftsführung

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

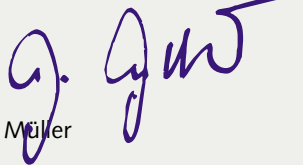
## F. VORSCHLAG FÜR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 287.114,38 € (Jahresüberschuss 732.955,56 € abzüglich 445.841,18 € Vorabausschüttung) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	€	€
Brutto	0,00	
Steuern	0,00	
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		287.114,38

Bielefeld, den 14. Februar 2005

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 2004 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 1. April 2005

GdW Revision AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

# Lagebericht 2004

## Geschäftsverlauf und -entwicklung

### Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um rd. 600 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Neben verminderten Umlagen stiegen die Sollmieten durch Mietanpassungen, Neubezüge und Wertverbesserungszuschläge um rd. 941 T€.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich weiterhin auf hohem Niveau. Die Fluktuation lag mit 11,6 % leicht unter dem Wert des Vorjahres von 12 %. Auch die marktbedingten Leerstände sanken leicht. Im Durchschnitt des Jahres 2004 standen 1,36 % der Wohnungen leer; im Vorjahr waren es 1,47 %. Dagegen standen vermehrt Wohnungen leer, weil diese durch bauliche Maßnahmen den Markterfordernissen angepasst werden müssen.

Nach derzeitigem Stand muss davon ausgegangen werden, dass sich der Wohnungsmarkt kurzfristig nicht verändert und damit auch im Jahr 2005 Erlösausfälle in etwa gleicher Höhe anfallen wie im abgelaufenen Jahr.

### Verkauf von Grundstücken

Im Geschäftsjahr wurden 12 Doppelhaushälften für rd. 3,2 Mio. € veräußert. Ferner wurden unbebaute durch die Gesellschaft selbst erschlossene Grundstücke auf dem Gelände am Hof Hallau für rd. 5,2 Mio. € veräußert.

Für das Jahr 2005 ist der Abverkauf der restlichen Doppelhaushälften am Ernst-Rein-Bad und der restlichen bauträgerfreien unbebauten Grundstücke auf dem Gelände am Hof Hallau geplant.

### Betreuungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen rd. 533 T€ und liegen damit über dem Niveau des Vorjahres. Grund sind zusätzliche Leistungen im Bereich der Verwaltungsbetreuung für Heime sowie zusätzliche Baubetreuungsleistungen. Für das Jahr 2005 werden Umsatzerlöse in etwa gleicher Höhe wie im abgelaufenen Jahr erwartet.

### Andere Leistungen

Ausgewiesen sind Umsatzerlöse für die Betreuung von Bädern.

### Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 1.1.2004	Baubeginne 2004	Fertigstellungen 2004	Überhang 31.12.2004
Neubauwohnungen	164	25	122	67
Gewerbliche Einheiten	7	2	4	5
Garagen				

Die im Bau befindlichen Maßnahmen konnten im Geschäftsjahr planmäßig fertig gestellt werden. Die Fertigstellung der in 2004 begonnenen Maßnahmen ist für 2005 vorgesehen. Im Jahr 2005 ist der Baubeginn für 69 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten geplant.

## Modernisierung

	Fertigstellungen	
	2004	Vorjahr
Energetische Nachrüstung	283	479
Einzelheizungen	85	111
Bäder	175	226

Die Modernisierungstätigkeit wird im Jahr 2005 mit insgesamt 649 Wohnungen und Gesamtkosten von rd. 14,7 Mio € weiter verstärkt.

## Bautätigkeit Umlaufvermögen

Im Jahr 2004 wurden die restlichen Doppelhaushälften auf dem Gelände des ehemaligen Ernst-Rein-Bades fertig gestellt. Für das Jahr 2005 sind keine weiteren Maßnahmen im Umlaufvermögen geplant.

## Baubetreuung

Nach derzeitigem Stand wird auch im Jahr 2005 die Baubetreuung für die evangelische Kirchengemeinde sowie für die BSVG bezüglich der Stadthalle planmäßig fortgeführt.

## Wohnungsbestand

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbesitz setzt sich am 31.12. 2004 wie folgt zusammen:

	Stand 1.1.2004	Zugänge 2004	Abgänge 2004	Stand 31.12.2004
Wohnungen	11.216	122	17	11.321
Heimplätze	1.301		227	1.074
Gewerbliche Einheiten	78	4	1	81
Garagen	1.220			1.220

Durch Bezugsfertigstellung sind 122 Wohnungen zugegangen. Die Abgänge betreffen 7 Wohnungen, die mit anderen Wohnungen zusammengelegt worden sind, 8 Abgänge durch Übernahme in die Bebauung sowie 2 Abgänge durch Verkauf. Der Heimplatzbestand verringerte sich um 227 Einheiten durch Nutzungsaufgabe sowie durch Zusammenlegung von Einheiten.

## Wohnungsverwaltung für Dritte

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 1.1.2004	Zugänge 2004	Abgänge 2004	Stand 31.12.2004
Wohnungen	505	7	5	507
Gewerbliche Einheiten	24		2	22
Garagen	49		1	48
Eigentumswohnungen	79			79
Eigentumsgaragen	40	11		51

## Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2004 waren im kaufmännischen Bereich 30, in der Hausbewirtschaftung 32 und im technischen Bereich 23 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 48. Darüber hinaus wurden 12 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 30 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen teilzeit.

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2004 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 733 T€ (2003 : 665 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.515	430
Grundstückswirtschaft und Bautätigkeit	-785	-78
Betreuungstätigkeit	63	92
Sonstiger Geschäftsbereich	26	64
Betriebsergebnis	819	508
Finanzergebnis	-220	-39
Neutrales Ergebnis	134	196
Ertragsteuern	0	0
Jahresüberschuss	733	665

Gegenüber dem Vorjahr hat sich aufgrund einer aktualisierten Einschätzung der Arbeitszeitenverteilung in der technischen Abteilung eine Verschiebung der zu verrechnenden Personal- und Sachkosten zu Gunsten des Bereichs Hausbewirtschaftung (Instandhaltung) in den Bereich Grundstückswirtschaft und Bautätigkeit ergeben.

## Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2004 und 2003 wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	288.338	92,1	271.639	92,3
Verkaufsgrundstücke	4.266	1,4	3.376	1,2
Langfristige Aktiva	254	0,1	366	0,1
Kurzfristige Aktiva	20.292	6,4	18.811	6,4
Bilanzsumme	313.150	100,0	294.192	100,0
Eigenkapital	44.438	14,2	44.374	15,1
Langfristige Rückstellungen	5.925	1,9	5.577	1,9
Langfristige Verbindlichkeiten	237.875	73,8	223.293	75,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	24.912	10,1	20.948	7,1
Bilanzsumme	313.150	100,0	294.192	100,0

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,9 Mio €. Das Anlagevermögen stieg insbesondere durch die umfangreichen Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand um rd. 16,7 Mio. €.

## 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 122 Mietwohnungen, dem Baubeginn weiterer 25 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 31.12.2004 nicht eingetroffen.

## Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10jähriger Zinsfestschreibung. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen der gültigen Mietenspiegel und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2004 0,68 % und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,57 % der Mieterlöse. Rund 80 % der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wird uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen/Abbuchungsaufträgen gutgebracht.

### **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.

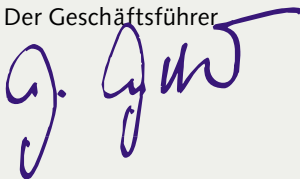
### **Wirtschaftsplan und Ausblick**

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres als zufriedenstellend bezeichnet werden. Nach den Zahlen der Wirtschaftspläne wird auch für die Jahre 2005 und 2006 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 2005

Der Geschäftsführer



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, Marius Wolfram

Wohnungs   
wirtschaft OWL  
[www.wohnen-owl.de](http://www.wohnen-owl.de)

