



KiTa, Hof Hallau

Bericht des Aufsichtsrates	Seite	19
Bilanz	Seite	20 – 21
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	22
Anhang zum Jahresabschluss	Seite	23
Entwicklung des Anlagevermögens	Seite	24 – 25
Angaben zur Bilanz	Seite	26 – 28
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	28
Sonstige Angaben	Seite	28 – 29
Aufsichtsrat und Geschäftsführung	Seite	30
Verwendung des Bilanzgewinns	Seite	31
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	Seite	31
Lagebericht	Seite	32 – 39

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2005 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2005, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2005 erteilten Prüfungsberichtes eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in 9 Sitzungen im Geschäftsjahr 2005 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 320.908.072,97 € nebst Gewinn- und Verlustrechnung zu genehmigen,
3. den Bilanzgewinn von 906.020,70 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Bardividende 222.920,67 €
 - Einstellung in andere Gewinnrücklagen 683.100,03 €
4. die Entlastung des Geschäftsführers Norbert Müller zu beschließen.

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

Bielefeld, im Mai 2006

Bielefelder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Garbrecht

Bilanz zum 31.12.2005

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		899.970,02	1.077.938,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.775.337,65		270.343.581,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.627.458,81		7.863.792,32
3. Grundstücke ohne Bauten	133.478,78		973.268,44
4. Technische Anlagen und Maschinen	108.381,00		118.963,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.036.538,22		857.474,22
6. Anlagen im Bau	3.699.427,93		6.311.302,90
7. Bauvorbereitungskosten	5.238,97	295.385.861,36	268.586,67
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.114,43		5.114,43
2. Ausleihungen	832.070,26	837.184,69	517.631,91
Anlagevermögen insgesamt		297.123.016,07	288.337.653,71
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.044.055,99		2.967.915,15
2. Bauvorbereitungskosten	70.419,70		39.510,28
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	507.346,65		1.259.157,45
4. Unfertige Leistungen	16.306.414,01		15.593.742,44
5. Andere Vorräte	36.356,87	17.964.593,22	32.127,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	878.314,77		1.088.195,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	154.399,58		415.543,65
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	212.428,45		57.508,47
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.483,94		60.714,73
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.397.059,36	2.684.686,10	1.201.999,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.833.787,28	1.883.635,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		301.990,30	212.646,67
Bilanzsumme		320.908.072,97	313.150.350,09

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
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	37.842.191,52	40.040.746,61	37.555.077,14
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	906.020,70		732.955,56
2. Vorabausschüttung	0,00	906.020,70	445.841,18
Eigenkapital gesamt		45.343.877,49	44.437.856,79
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.670.017,00		5.388.277,00
2. Steuerrückstellungen	100.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	4.412.728,00	10.182.745,00	3.443.692,35
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.494.935,37		217.446.455,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.630.781,28		13.890.996,33
3. Erhaltene Anzahlungen	17.522.074,07		16.857.582,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.555.150,98		5.289.477,15
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	215.380,36		357.613,14
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.633.609,65		5.930.851,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten	329.518,77	265.381.450,48	107.548,07
Bilanzsumme		320.908.072,97	313.150.350,09

Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. – 31.12.2005

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.499.241,37		49.587.459,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.764.605,19		8.409.802,62
c) aus Betreuungstätigkeit	763.209,17		533.281,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.550,92	55.143.606,65	98.370,80
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.573.089,43	1.411.720,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		915.044,04	774.706,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.085.987,13	1.353.219,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.609.134,20		26.148.213,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	568.890,72		7.924.951,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	319.893,83	27.497.918,75	218.916,43
6. Rohergebnis		29.073.629,64	27.876.481,24
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.758.732,45		5.831.152,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.886.986,13	7.645.718,58	1.841.313,13
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.144.298,63	8.696.834,73
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.346.491,18	3.077.806,10
10. Erträge aus Beteiligungen		0,00	1.035,37
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20.284,10	16.786,95
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63.358,22	31.988,57
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	14.341,37
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.594.501,19	6.453.391,38
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.426.262,38	2.011.452,76
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		258.148,72	0,00
17. Sonstige Steuern		1.262.092,96	1.278.497,20
18. Jahresüberschuss		906.020,70	732.955,56
19. Vorabausschüttung		0,00	445.841,18
20. Bilanzgewinn		906.020,70	287.114,38

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 und erstmals im Geschäftsjahr auch die wirtschaftlichen 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.

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

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

	1.1. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	31.12. Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.181.304,42	149.005,48	0,00	0,00	2.330.309,90
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	431.290.672,19	11.687.233,98	0,00	6.870.513,21	449.848.419,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.394.378,20	135.357,54	0,00	2.044.779,34	13.574.515,08
Grundstücke ohne Bauten	973.268,44	0,00	0,00	-839.789,66	133.478,78
Technische Anlagen und Maschinen	137.830,61	0,00	0,00	0,00	137.830,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.790.269,72	486.416,42	143.180,49	0,00	3.133.505,65
Anlagen im Bau	6.311.302,90	5.200.280,22	0,00	-7.812.155,19	3.699.427,93
Bauvorbereitungskosten	268.586,67	0,00	0,00	-263.347,70	5.238,97
Sachanlagen gesamt	453.166.308,73	17.509.288,16	143.180,49	0,00	470.532.416,40
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	17.895,73	0,00	0,00	0,00	17.895,73
Ausleihungen	517.631,91	535.857,57	221.419,22	0,00	832.070,26
Finanzanlagen gesamt	535.527,64	535.857,57	221.419,22	0,00	849.965,99
Anlagevermögen gesamt	455.883.140,79	18.194.151,21	364.599,71	0,00	473.712.692,29

Anlagenspiegel 2005

Abschreibungen					Buchwert	
1.1. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchung Euro	31.12. Euro	1.1. Euro	31.12. Euro
1.103.366,40	326.973,48	0,00	0,00	1.430.339,88	1.077.938,02	899.970,02
160.947.090,39	8.125.991,34	0,00	0,00	169.073.081,73	270.343.581,80	280.775.337,65
3.530.585,88	416.470,39	0,00	0,00	3.947.056,27	7.863.792,32	9.627.458,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	973.268,44	133.478,78
18.867,61	10.582,00	0,00	0,00	29.449,61	118.963,00	108.381,00
1.932.795,50	264.281,42	100.109,49	0,00	2.096.967,43	857.474,22	1.036.538,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.311.302,90	3.699.427,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	268.586,67	5.238,97
166.429.339,38	8.817.325,15	100.109,49	0,00	175.146.555,04	286.736.969,35	295.385.861,36
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	517.631,91	832.070,26
12.781,30	0,00	0,00	0,00	12.781,30	522.746,34	837.184,69
167.545.487,08	9.144.298,63	100.109,49	0,00	176.589.676,22	288.337.653,71	297.123.016,07

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 2005 G zugrunde. Im Vergleich zu den Richttafeln 1998 hat sich ein zusätzlicher Rückstellungsbedarf in Höhe von T€ 63 ergeben.

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 31.12.2005 sind abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern sowie abzurechnende Bauleistungen auf fremden Grundstücken enthalten. Die abzurechnenden Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 15.774,2 T€ (Vorjahr 15.376,0 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	878,3	91,8	1.088,2	36,1
aus Verkauf von Grundstücken	154,4	0,0	415,5	0,0
aus Betreuungstätigkeit	212,4	0,0	57,5	0,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	42,5	0,0	60,7	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.397,1	0,4	1.202,0	4,9
Summe	2.684,7	92,2	2.823,9	41

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.
	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.198,6	0,0	2.198,6
Andere Gewinnrücklagen	37.555,1	287,1	37.842,2
Summe	39.753,7	287,1	40.040,8

Rückstellungen

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen			5.670,0	5.388,3
Zuführung 2005	614,7			
Inanspruchnahme 2005	283,2			
Auflösung 2005	49,8			
Rückstellungen für Steuern			100,0	0,0
Sonstige Rückstellung für				
Prüfungskosten		37,5		
Geschäftsbericht		7,0		
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung		430,0		
Restkosten für verkaufte Eigentumsmaßnahmen		480,0		
Rückständigen Urlaub		57,0		
Rückstellungen für Altersteilzeit		660,0		
Rückstellungen betreffend Lebensarbeitszeitkonto		91,2		
Rückstellung für Betriebskosten		2.650,0	4.412,7	3.443,7
Summe			10.182,7	8.832,0

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	unter 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	225.494,9	4.092,5	19.065,5	202.336,9	5.620,5
gegenüber anderen Kreditgebern	13.630,8	244,9	944,5	12.441,7	276,0
Erhaltene Anzahlungen	17.522,1	17.522,1			16.857,6
aus Vermietung	5.555,2	1.088,4		4.466,8	993,1
aus Betreuungstätigkeit	215,4	215,4			357,6
aus Lieferungen und Leistungen	2.633,6	1.283,6	830,8	519,2	4.580,9
Sonstige Verbindlichkeiten	329,5	329,5			107,5
Summe	265.381,5	24.776,0	20.840,9	219.764,6	28.793,2

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	208.335,7 T€	Vorjahr	198.010,8 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.483,2 T€	Vorjahr	13.712,0 T€
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.557,7 T€	Vorjahr	1.765,4 T€
Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:			
Verbindlichkeiten aus Steuern	232,0 T€	Vorjahr	104,3 T€
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherung	4,4 T€	Vorjahr	2,8 T€
Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:			
Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen	495,0 T€	Vorjahr	252,2 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	17.027,1 T€	Vorjahr	16.605,4 T€

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus früheren Jahren in Höhe 344,6 T € (Vorjahr 326,6 T €).

Personalaufwendungen

Der Gesamtbetrag von 7.645,7 T€ enthält 691,6 T € an Aufwendungen für Altersversorgung (Vorjahr 656,6 T €).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten 218,4 T € (Vorjahr 103,8 T €) Aufwendungen aus früheren Jahren sowie 70,6 T € (Vorjahr 47,3 T €) an Spenden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Beteiligungen

Die Gesellschaft besitzt einen Kapitalanteil von nominal 6.750,00 € = 0,62 % am Stammkapital der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH in Düsseldorf. Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Jahre 1981 sowie in 2005 aufgrund der Umstellung des Stammkapitals auf Euro 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	677.288 €
für Anwartschaften	84.050 €

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Für Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 8.013 T € an. Diesen Verpflichtungen stehen 7.679 T € noch ausstehende Finanzierungsmittel gegenüber.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bei Verkaufsmaßnahmen bestehen im Geschäftsjahr nicht.

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	50	18	68	64
Technische Mitarbeiter	23	1	24	23
Hausmeister, Regiebetrieb u. a.	36	11	47	47
Summe	109	30	139	134

Außerdem wurden durchschnittlich 13 Auszubildende beschäftigt.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

2005	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
T€	T€	
674,3	380,1	Ausleihungen
8,5	5,3	Forderungen aus Vermietung
0,0	388,3	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
184,4	44,0	Forderungen aus der Betreuungstätigkeit
951,0	988,3	Sonstige Vermögensgegenstände
1.818,2	1.806,0	
13.347,9	13.550,1	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
0,0	0,0	Erhaltene Anzahlungen
49,9	58,3	Verbindlichkeiten aus Vermietung
68,9	241,4	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
143,3	1.000,3	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
13.610,0	14.850,1	

Aufsichtsrat

Ralf Nettelstroth, Ratsmitglied Rechtsanwalt	Bielefeld	Vorsitzender bis 12.1.2005, ausgeschieden am 12.1.2005
Dr. Rainer Wend, 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, Mitglied ab 12.1.2005
Ursula Bernecker, Ratsmitglied, Hausfrau	Bielefeld	
Georg Fortmeier, Ratsmitglied, Ass.jur.	Bielefeld	Ab 12.1.2005
Angelika Gemkow, Sachkundige Bürgerin, Hausfrau	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 Lütke-meier, Ratsmitglied Geschäftsführer	Bielefeld	
Rainer Lux, Ratsmitglied Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Ab 12.1.2005
Gregor Moss Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Nebahat Pohlreich, Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	Ab 12.1.2005
Berthold Prunzel Geschäftsführer	Bielefeld	
Veronika Rosenbohm, Schulleiterin	Bielefeld	Ausgeschieden am 12.1.2005
Horst Schaede, Ratsmitglied, Rentner	Bielefeld	
Ralf Schulze, Ratsmitglied Richter	Bielefeld	
Werner Eppert, Abteilungsdirektor	Münster	
Axel Strunkmann-Meister, 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 Lehrer	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter, ausgeschieden am 12.1.2005

Geschäftsführung

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

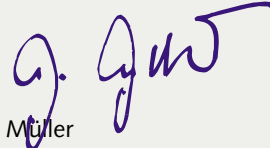
F. VORSCHLAG FÜR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 906.020,70 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 222.920,67 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 683.100,03 €.

Bielefeld, den 13. Februar 2006

Der Geschäftsführer



Müller

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 13.03.2006

GdW Revision AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

gez. Viemann

Wirtschaftsprüfer

gez. Günther

Wirtschaftsprüfer

Lagebericht 2005

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.2. Personalentwicklung

1.3. Umwelt

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

2.2. Finanzlage

2.3. Vermögenslage

3. Nachtragsbericht

4. Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

4.3. Finanzinstrumente

5. Prognosebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Auch in 2005 haben sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht in dem Maße geändert, als dass die Binnenkonjunktur spürbar belebt worden wäre. Die weiterhin schwache Binnennachfrage, hohe Arbeitslosigkeit und die weitere eindeutige Entwicklung des Wohnungsmarktes zu einem Nachfragemarkt finden ihren Niederschlag in höheren Mietrückständen, steigenden Mietausfällen und hohen Leerstandsquoten.

Entgegen diesem allgemeinen Trend hat sich die Vermietungssituation bei der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verschlechtert, sondern auf dem bisherigen Niveau stabilisiert.

Nähere Informationen zur Entwicklung des Jahresergebnisses sind den anliegenden Aussagen sowie der Ertragslage zu entnehmen.

Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbesitz setzt sich am 31.12.2005 wie folgt zusammen:

	Stand 1.1.2005	Zugänge 2005	Abgänge 2005	Stand 31.12.2005
Wohnungen	11.321	64	13	11.372
Heimplätze	1.074		150	924
Gewerbliche Einheiten	81	8	5	84
Garagen	1.220			1.220

Durch Bezugsfertigstellung sind 64 Wohnungen zugegangen. Die Abgänge betreffen 4 Wohnungen, die mit anderen Wohnungen zusammengelegt worden sind und 9 Abgänge durch Übernahme in die Bebauung. Die Abgänge bei den gewerblichen Einheiten resultieren durch Übernahme in die Bebauung. Der Heimplatzbestand verringerte sich um 150 Einheiten durch Nutzungsaufgabe.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um rd. 1.912 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Neben höheren Umlagen stiegen die Sollmieten durch Mietanpassungen, Neubezüge und Wertverbesserungszuschläge um rd. 1.456 T€.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich weiterhin auf hohem Niveau. Die Fluktuation lag mit 12,1 % leicht über dem Wert des Vorjahres von 11,6 %. Die marktbedingten Leerstände sanken leicht. Im Durchschnitt des Jahres 2005 standen 1,28 % der Wohnungen leer; im Vorjahr waren es 1,36 %. 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 2006 Erlösausfälle in etwa gleicher Höhe anfallen wie im abgelaufenen Jahr.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 1.1.2005	Baubeginne 2005	Fertigstellungen 2005	Überhang 31.12.2005
Neubauwohnungen	64	101	64	101
Gewerbliche Einheiten	5	8	8	5
Garagen				

Die im Bau befindlichen Maßnahmen konnten im Geschäftsjahr planmäßig fertig gestellt werden. Die Fertigstellung der in 2005 begonnenen Maßnahmen ist für 2006 vorgesehen. Im Jahr 2006 sind insbesondere Umbaumaßnahmen von ehemaligen Übergangsheimen zu Wohnungen vorgesehen.

Modernisierung

Für das Jahr 2005 sind keine weiteren Maßnahmen im Umlaufvermögen geplant.

	Fertigstellungen	
	2005	Vorjahr
Energetische Nachrüstung	289	288
Einzelheizungen	91	85
Bäder	153	175

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonbaus wird im Jahr 2006 mit insgesamt 332 Wohnungen und Gesamtkosten von rd. 14,0 Mio € weiter verstärkt.

Verkauf von Grundstücken

Im Jahr 2005 wurden die restlichen drei Doppelhaushälften auf dem Gelände des ehemaligen Ernst-Rein-Bades veräußert. Ferner wurden unbebaute durch die Gesellschaft selbst erschlossene Grundstücke auf dem Gelände am Hof Hallau für rd. 2,0 Mio. € veräußert.

Für das Jahr 2006 ist der Verkauf der restlichen bauträgerfreien unbebauten Grundstücke auf dem Gelände am Hof Hallau geplant.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

Für das Jahr 2006 sind 8 barrierefreie Eigentumswohnungen im gehobenen Standard für Senioren an der Weserfeldstrasse geplant. Weitere Maßnahmen im Umlaufvermögen sind derzeit nicht geplant.

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 1.1.2005	Zugänge 2005	Abgänge 2005	Stand 31.12.2005
Wohnungen	507	25		532
Gewerbliche Einheiten	22	9		31
Garagen	48	6		54
Eigentumswohnungen	79			79
Eigentumsgaragen	51			51
Heimplätze	273			273

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen rd. 763 T€ und liegen damit über dem Niveau des Vorjahres. Grund für die Erhöhung sind zusätzliche Leistungen im Bereich der Verwaltungsbetreuung sowie zusätzliche Baubetreuungsleistungen. Für das Jahr 2006 werden Umsatzerlöse in geringerem Umfang erwartet, da im Laufe des Jahres 2006 die Anzahl der für Dritte verwalteten Wohnungen aufgrund auslaufender Verträge abnimmt.

Andere Leistungen

Ausgewiesen sind Umsatzerlöse für die Betreuung von Bädern sowie die Erschließungstätigkeit der BGW für ein Grundstück der BBVG.

Baubetreuung

Nach derzeitigem Stand wird auch im Jahr 2006 die Baubetreuung für den Kirchenkreis Bielefeld sowie für die BBVG bezüglich der Stadthalle planmäßig fortgeführt.

1.2 Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2005 waren im kaufmännischen Bereich 35, in der Hausbewirtschaftung 33 und im technischen Bereich 24 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 47. Darüber hinaus wurden 13 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 30 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in Teilzeit.

1.3 Umwelt

Die BGW engagiert sich im Rahmen des Umweltschutzes insofern, dass bei der Modernisierung von Objekten oder dem Neubau auch regenerative Energieträger zum Einsatz kommen. So hat die BGW in einzelnen Objekten Solaranlagen/Photovoltaikanlagen, Erdwärmespeicheranlagen, Pelletheizanlagen und ein Blockheizkraftwerk im Einsatz. Der Einsatz von regenerativen Energieträgern soll verstärkt fortgesetzt werden, auch im Hinblick auf weiter steigende Energiekosten.

2. Darstellung der Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2005 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 906 T€ (2004 733 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2005	2004	Veränd.
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.822	1.717	1.105
Bautätigkeit	-966	-1.445	479
Bau- und Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen	-278	660	-938
Betreuung	-145	-139	-6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	0	26	-26
Betriebsergebnis	1.433	819	614
Finanzergebnis	-69	-220	151
Neutrales Ergebnis	-200	134	-334
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.164	733	431
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-258	0	-258
Jahresüberschuss	906	733	173

Die Erhöhung im Bereich der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten auf Grund von Erstvermietungen und Mietanpassungen sowie geringeren Instandhaltungskosten.

Der Rückgang im Bereich der Bau- und Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen resultiert daher, da in 2005 die Restabwicklung der Erschließungsmaßnahme „Hof Hallau“ aus 2004 erfolgte.

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2005 und 2004 wie folgt dar:

	31.12.2005		31.12.2004		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	900	0,3	1.078	0,3	-178
Sachanlagen	295.386	91,9	286.737	91,6	8.649
Finanzanlagen	837	0,3	523	0,2	314
	297.123	92,6	288.338	92,1	8.785
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.622	0,5	4.266	1,4	-2.644
übrige Aktiva	394	0,1	254	0,1	140
	2.016	0,6	4.520	1,4	-2.504

	31.12.2005		31.12.2004		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umlaufvermögen					
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	16.342	5,1	15.626	5,0	716
Flüssige Mittel	2.834	0,9	1.883	0,6	951
übrige Aktiva	2.593	0,8	2.783	0,9	-190
	21.769	6,8	20.292	6,5	1.477
Gesamtvermögen	320.908	100,0	313.150	100,0	7.758
Kapital					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.397	1,4	4.397	1,4	0
Rücklagen	40.041	12,4	39.754	12,7	287
Bilanzgewinn	906	0,3	287	0,1	619
	45.344	14,1	44.438	14,2	906
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	6.131	1,9	5.925	1,9	206
Dauerschulden	239.123	74,5	229.835	73,4	9.288
übrige Passiva	5.818	1,8	8.040	2,6	-2.222
	251.072	78,2	243.800	77,9	7.272
kurzfristig					
Rückstellungen	4.052	1,3	2.907	0,9	1.145
Erhaltene Anzahlungen	17.522	5,5	16.857	5,4	665
übrige Passiva	2.918	0,9	5.148	1,6	-2.230
	24.492	7,7	24.912	7,9	-420
	320.908	100,0	313.150	100,0	7.758

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist mit einer Unterdeckung von 2.723 T€ durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Aufgrund der umfassenden Investitionen in den vergangenen Jahren in den Wohnungsbestand verringerte sich die Eigenkapitalquote.

		2005	2004	2003	2002	2001
Anlagenintensität	%	92,59	92,08	92,33	90,48	87,23
Eigenkapitalquote	%	14,13	14,19	15,08	15,82	16,12
Dauerfinanzierungsquote	%	74,51	73,39	73,59	72,49	72,65
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	411,76	396,14	369,90	359,57	344,76
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	339,05	327,26	312,34	292,99	291,78

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jeder Zeit gegeben. Nach den Zahlen des Finanzplanes entwickelt sich die Liquiditätslage planmäßig. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft der Mittel sowie deren Verwendung transparent:

	2005	2004	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	906	733	173
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.144	8.697	447
Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	206	348	-142
Cashflow	10.256	9.778	478
Investitionen in das Umlaufvermögen	-407	-7.787	7.380
Buchwerte der bebaut und unbebaut veräußerten Grundstücke des Umlaufvermögens	2.535	6.919	-4.384
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgang	-28	-103	75
Veränderung der übrigen Aktiva	-490	137	-627
Veränderung der übrigen Passiva	-1.141	5.148	-6.289
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.725	14.092	-3.367
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-17.767	-25.567	7.800
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	72	211	-139
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	133	119	14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.562	-25.237	7.675
Valutierungen	14.100	19.818	-5.718
Rückzahlungen	-223	-1.960	1.737
Tilgungen	-4.589	-4.514	-75
Dividendenausschüttung	0	-669	669
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.288	12.675	-3.387
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.451	1.530	921
Finanzmittelbestand am 1.1.	383	-1.147	1.530
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.834	383	2.451

Für die in 2005 durchgeführten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt 14.100 T€ Fremdmittel ausgezahlt.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch Bau- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2006 sind für Modernisierungstätigkeiten 13.971 T€ und für Baumaßnahmen 2.571 T€ vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt mit 13.234 T€ durch langfristige Darlehn.

Zur Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft werden nachfolgend maßgebliche betriebswirtschaftliche Kennzahlen und ihre Entwicklung in den letzten fünf Jahren dargestellt:

		2005	2004	2003	2002	2001
Cashflow	T€	10.256	9.778	9.534	9.392	8.962
Tilgungskraft	%	223,5	216,6	214,6	227,7	208,1
Kaptitaldienstdeckung	%	31,2	30,9	31,2	30,7	32,3
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	23	24	23	22	22

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

4. Risikobericht

4.1 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.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der Fertigstellung von 64 Mietwohnungen, dem Baubeginn weiterer 101 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.

Wir sind zuversichtlich, dass durch diese Investitionen in den Wohnungsbestand die Leerstände eingegrenzt werden können.

Die BGW wird wie auch schon in den vergangenen Jahren umfassende Sanierungen des Wohnungsbestands vornehmen. Wesentliche Investitionen werden auch in das betreute Wohnen fließen. Die Besonderheit dieses Bielefelder Modells ist eine Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

Weiterhin beabsichtigen wir, unter Beobachtung des Marktes, die Erschließung und/oder Bebauung von Grundstücken im Rahmen der Bauträgertätigkeit bei guten Gelegenheiten fortzuführen.

Darüber hinaus ist es unser Ziel, neue Geschäftsfelder zu erschließen.

4.4 Finanzinstrumente

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. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Das derzeitige günstige Zinsniveau wird dazu genutzt, Darlehn umzuschichten.

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 Mietspiegel 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 gut gebracht.

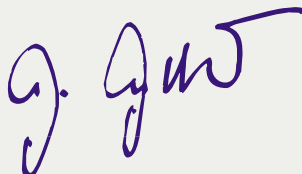
5. Prognosebericht

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten. Inwieweit der Bestand erweitert werden kann, hängt vom Markt und dessen Angeboten ab. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach unseren Modellen des betreuten Wohnens für Senioren auch in den kommenden zwei Jahren auf Grund der demographischen Entwicklung anhalten wird.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren zwischen 706 T€ und 727 T€ bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere bisherigen Tätigkeitsfelder nicht verändern.

Bielefeld, im März 2006

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
bgw@bgw-bielefeld.de

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

Wohnungs
wirtschaft  OWL
www.wohnen-owl.de