



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 2006 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2006, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2006 erteilten Prüfungsberichtes eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in 8 Sitzungen im Geschäftsjahr 2006 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 334.673.591,22 € nebst Gewinn- und Verlustrechnung zu genehmigen,
3. den Bilanzgewinn von 731.416,67 € (Jahresüberschuss 954.337,25 € abzüglich 222.920,58 € Vorabausschüttung) wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 222.920,58 €
 - Einstellung in andere Gewinnrücklagen 508.496,09 €
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 2007

Bielefelder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Garbrecht

Bilanz zum 31. 12. 2006

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		754.456,02	899.970,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	289.774.881,90		280.775.337,65
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.052.791,66		9.627.458,81
3. Grundstücke ohne Bauten	133.478,78		133.478,78
4. Technische Anlagen und Maschinen	97.799,00		108.381,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.006.640,22		1.036.538,22
6. Anlagen im Bau	6.921.864,63		3.699.427,93
7. Bauvorbereitungskosten	33.720,18	308.021.176,37	5.238,97
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.114,43		5.114,43
2. Ausleihungen	698.522,71	703.637,14	832.070,26
Anlagevermögen insgesamt		309.479.269,53	297.123.016,07
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	689.075,48		1.044.055,99
2. Bauvorbereitungskosten	126.505,22		70.419,70
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	126.192,55		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		507.346,65
5. Unfertige Leistungen	16.719.982,71		16.306.414,01
6. Andere Vorräte	49.300,32	17.711.056,28	36.356,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	377.903,65		878.314,77
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.624,58		154.399,58
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.009,70		212.428,45
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.286,96		42.483,94
5. Sonstige Vermögensgegenstände	366.186,00	884.010,89	1.397.059,36
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.111.946,85	2.833.787,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	482.909,10		301.990,30
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.398,57	487.307,67	0,00
Bilanzsumme		334.673.591,22	320.908.072,97

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	38.525.291,55	40.723.846,64	37.842.191,52
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	954.337,25		906.020,70
2. Vorabausschüttung	222.920,58	731.416,67	0,00
Eigenkapital gesamt		45.852.373,49	45.343.877,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	6.713.203,00		5.670.017,00
2. Steuerrückstellungen	300.000,00		100.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	4.278.756,00	11.291.959,00	4.412.728,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.026.938,20		225.494.935,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.407.144,53		13.630.781,28
3. Erhaltene Anzahlungen	18.901.769,83		17.522.074,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.645.387,17		5.555.150,98
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	228.501,41		215.380,36
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.006.541,97		2.633.609,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten	312.975,62	277.529.258,73	329.518,77
Bilanzsumme		334.673.591,22	320.908.072,97

Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. – 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.712.398,80		51.499.241,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	507.815,00		2.764.605,19
c) aus Betreuungstätigkeit	514.936,27		763.209,17
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	127.690,07	53.862.840,14	116.550,92
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		422.282,37	-1.573.089,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.368.257,18	915.044,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.330.761,32	2.085.987,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.557.691,96		26.609.134,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	549.969,80		568.890,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	370.445,71	27.478.107,47	319.893,83
6. Rohergebnis		30.506.033,54	29.073.629,64
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.890.692,99		5.758.732,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.704.896,42	8.595.589,41	1.886.986,13
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.674.183,90	9.144.298,63
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.464.503,25	3.346.491,18
10. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		32.495,21	20.284,10
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85.637,16	63.358,22
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.428.100,62	6.594.501,19
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.461.788,73	2.426.262,38
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		200.000,00	258.148,72
17. Sonstige Steuern		1.307.451,48	1.262.092,96
18. Jahresüberschuss		954.337,25	906.020,70
19. Vorabausschüttung		222.920,58	0,00
20. Bilanzgewinn		731.416,67	906.020,70

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 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					
	2.330.309,90	228.921,64	0,00	0,00	2.559.231,54
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	449.848.419,38	14.603.857,53	191.246,78	507.346,65 2.627.016,31	467.395.393,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.574.515,08	92.025,63	0,00	779.992,44	14.446.533,15
Grundstücke ohne Bauten	133.478,78	0,00	0,00	0,00	133.478,78
Technische Anlagen und Maschinen	137.830,61	0,00	0,00	0,00	137.830,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.133.505,65	263.683,04	58.494,50	0,00	3.338.694,19
Anlagen im Bau	3.699.427,93	6.444.484,20	0,00	184.961,25 -3.407.008,75	6.921.864,63
Bauvorbereitungskosten	5.238,97	28.481,21	0,00	0,00	33.720,18
Sachanlagen gesamt	470.532.416,40	21.432.531,61	249.741,28	692.307,90	492.407.514,63
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	17.895,73	0,00	0,00	0,00	17.895,73
Ausleihungen	832.070,26	42.495,21	176.042,76	0,00	698.522,71
Finanzanlagen gesamt	849.965,99	42.495,21	176.042,76	0,00	716.418,44
Anlagevermögen gesamt	473.712.692,29	21.703.948,46	425.784,04	692.307,90	495.683.164,61
	Umbuchung aus dem Umlaufvermögen in Grundstücke mit Wohnbauten				507.346,65
	Umbuchung aus dem Umlaufvermögen in Anlagen in Bau				184.961,25
					692.307,90

Anlagenpiegel 2006

Abschreibungen					Buchwert	
1.1. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchung Euro	31.12. Euro	1.1. Euro	31.12. Euro
1.430.339,88	374.435,64	0,00	0,00	1.804.775,52	899.970,02	754.456,02
169.073.081,73	8.548.900,00	1.470,54	0,00	177.620.511,19	280.775.337,65	289.774.881,90
3.947.056,27	446.685,22	0,00	0,00	4.393.741,49	9.627.458,81	10.052.791,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.478,78	133.478,78
29.449,61	10.582,00	0,00	0,00	40.031,61	108.381,00	97.799,00
2.096.967,43	293.581,04	58.494,50	0,00	2.332.053,97	1.036.538,22	1.006.640,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.699.427,93	6.921.864,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.238,97	33.720,18
175.146.555,04	9.299.748,26	59.965,04	0,00	184.386.338,26	295.385.861,36	308.021.176,37
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	832.070,26	698.522,71
12.781,30	0,00	0,00	0,00	12.781,30	837.184,69	703.637,14
176.589.676,22	9.674.183,90	59.965,04	0,00	186.203.895,08	297.123.016,07	309.479.269,53

BEWERTUNG DER PASSIVA

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6 a EStG Rückstellungen bilanziert worden. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 2005 G zugrunde sowie erstmals ein Zinsfuß von 5 %. Im Vergleich zum bisher angewendeten Zinsfuß von 6 % ergibt sich ein zusätzlicher Rückstellungsbedarf in Höhe von 735 T€.

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 31.12.2006 sind abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern sowie abzurechnende Bauleistungen auf fremden Grundstücken enthalten. Die abzurechnenden Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 15.817,5 T€ (Vorjahr 15.774,2 T€) beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierten Personal- und Sachaufwand. Wegen des Ausfallrisikos infolge Leerstand wurde dieser Betrag mit 500,0 T€ (Vorjahr 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	377,9	95,1	878,3	91,8
aus Verkauf von Grundstücken	4,6	0,0	154,4	0,0
aus Betreuungstätigkeit	61,0	0,0	212,4	0,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	74,3	0,0	42,5	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	366,2	5,3	1.397,1	0,4
Summe	884,0	100,4	2.684,7	92,2

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	37.842,2	683,1	38.525,3
Summe	40.040,8	683,1	40.723,9

Rückstellungen

	T€	Geschäftsjahr		Vorjahr
		T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen			6.713,2	5.670,0
Zuführung 2006	1.382,5			
Inanspruchnahme 2006	286,8			
Auflösung 2006	52,5			
Rückstellungen für Steuern			300,0	100,0
Sonstige Rückstellung für				
Prüfungskosten und Beratung	52,5			
Geschäftsbericht	7,0			
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	1.550,0			
Restkosten für verkaufte Eigentumsmaßnahmen	480,0			
Rückständigen Urlaub	63,9			
Rückstellungen für Altersteilzeit	550,0			
Rückstellungen betreffend Lebensarbeitszeitkonto	132,3			
Rückstellung Schwerbehindertenausgleichsabgabe	8,0			
Rückstellung für Betriebskosten	1.435,0	4.278,7		4.412,7
Summe			11.291,9	10.182,7

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	
	T€	T€	T€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	236.026,9	6.021,4	20.583,5	209.422,0	4.092,5
gegenüber anderen Kreditgebern	13.407,1	229,8	856,4	12.320,9	244,5
Erhaltene Anzahlungen	18.901,8	18.901,8			17.522,1
aus Vermietung	5.645,4	1.075,2		4.570,2	1.088,4
aus Betreuungstätigkeit	228,5	228,5			215,4
aus Lieferungen und Leistungen	3.006,5	1.864,2	830,8	311,5	1.283,6
Sonstige Verbindlichkeiten	313,0	271,1	12,0	29,9	329,5
Summe	277.529,2	28.592,0	22.282,7	226.654,5	24.776,0

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.009,8 T€	Vorjahr	208.335,7T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.261,9 T€	Vorjahr	13.483,2T€
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.350,0 T€	Vorjahr	1.557,7T€
Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:			
Verbindlichkeiten aus Steuern	181,4 T€	Vorjahr	232,0T€
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherung	47,5 T€	Vorjahr	4,4T€
Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:			
Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen	892,7 T€	Vorjahr	495,0T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	18.009,0 T€	Vorjahr	17.027,1T€

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus früheren Jahren in Höhe 244,5 T€ (Vorjahr 344,6 T€).

Personalaufwendungen

Der Gesamtbetrag von 8.595,6 T€ enthält 1.493,0 T€ an Aufwendungen für Altersversorgung (Vorjahr 691,6 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten 122,9 T€ (Vorjahr 218,4 T€) Aufwendungen aus früheren Jahren sowie 48,4 T€ (Vorjahr 70,6 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	728.723 €
für Anwartschaften	91.466 €

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Für Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 3.224 T€ an. Diesen Verpflichtungen stehen 1.790 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	48	17	65	68
Technische Mitarbeiter	20	3	23	24
Hausmeister, Regiebetrieb u.a.	35	15	50	47
Summe	103	35	138	139

Außerdem wurden durchschnittlich 15 Auszubildende beschäftigt.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

2006	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
T€	T€	
540,5	674,3	Ausleihungen
0,0	8,5	Forderungen aus Vermietung
24,9	184,4	Forderungen aus der Betreuungstätigkeit
138,3	951,0	Sonstige Vermögensgegenstände
703,7	1.818,2	
13.149,0	13.347,9	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
2,3	0,0	Erhaltene Anzahlungen
47,2	49,9	Verbindlichkeiten aus Vermietung
120,3	68,9	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
77,4	143,3	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
13.396,2	13.610,0	

Aufsichtsrat

Günter Garbrecht, Ratsmitglied Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Vorsitzender
Andreas Rüther, Ratsmitglied Bankkaufmann	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender
Ursula Bernecker, Ratsmitglied, Hausfrau	Bielefeld	
Werner Eppert, Geschäftsführer	Münster	
Georg Fortmeier, Ratsmitglied, Ass.jur.	Bielefeld	
Angelika Gemkow, Landesbehindertenbeauftragte	Bielefeld	
Dieter Gutknecht, Sachkundiger Bürger, Lehrer	Bielefeld	Ab 7.6.2006
Ingegret Haase-Koop, Ratsmitglied, Architektin	Bielefeld	Bis 7.6.2006
Bernhard Koppmann Vorstandsvorsitzender	Bielefeld	
Wilfried Lütke-meier, Ratsmitglied Geschäftsführer	Bielefeld	
Rainer Lux, Ratsmitglied Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	
Gregor Moss Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Nebahat Pohlreich, Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	
Berthold Prunzel Geschäftsführer	Bielefeld	
Horst Schaede, Ratsmitglied, Rentner	Bielefeld	
Ralf Schulze, Ratsmitglied Richter	Bielefeld	
Wolfgang Wagener, Sparkassen-Betriebswirt	Herford	
Gerhard Henrichsmeier, Ratsmitglied Landwirt	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter

Die Vergütungen des Aufsichtsrates haben 30,0 T€ betragen.

Geschäftsführung

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

F. VORSCHLAG FÜR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 731.416,67 € (Jahresüberschuss 954.337,25 € abzüglich 222.920,58 € Vorabausschüttung) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 222.920,58 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 508.496,09 Euro.

Bielefeld, den 5. Februar 2007

Der Geschäftsführer



Norbert 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 31.12.2006 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 in 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 16.03.2006

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

Lagebericht 2006

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisse

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

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich im Jahr 2006 nicht wesentlich verändert. Allerdings waren zum Jahresende sowohl auf dem Arbeitsmarkt als auch bei der Binnennachfrage leichte Anzeichen einer Verbesserung erkennbar.

Ob dies bereits der Beginn einer nachhaltigen positiven Entwicklung ist, oder nur eine Reaktion auf aktuelle Veränderungen (wie z.B. die Mehrwertsteuererhöhung zum 1.1.2007) bleibt abzuwarten.

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

Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbesitz setzt sich am 31.12.2006 wie folgt zusammen:

	Stand 1.1.2006	Zugänge 2006	Abgänge 2006	Stand 31.12.2006
Wohnungen	11.372	34	9	11.397
Heimplätze	924		426	498
Gewerbliche Einheiten	84	9		93
Garagen	1.220			1.220

Durch Bezugsfertigstellung sind 30 Wohnungen zugegangen, 4 weitere Wohnungen gingen durch Umgliederung aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen zu. Die Abgänge betreffen mit 5 Wohnungen Verkäufe. Die restlichen 4 Abgänge betreffen Wohnungen, die mit anderen Wohnungen zusammengelegt wurden. Durch Bezugsfertigstellung sind 9 gewerbliche Einheiten zugegangen. Der Heimplatzbestand verringerte sich um 426 Einheiten durch Nutzungsaufgabe. Diese werden teilweise in Wohnungen umgebaut.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um rd. 1.213 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Neben höheren Umlagen stiegen die Sollmieten durch Mietanpassungen, Neubezüge und Wertverbesserungszuschläge bei Wohnungen, gewerblichen Einheiten sowie bei Garagen und Stellplätzen um rd. 869 T€. Durch Nutzungsaufgaben verringerten sich die Sollmieten für Heime planmäßig um 178 T€.

Leichte Anzeichen einer verbesserten Wohnungsmarktsituation sind bei der Entwicklung der Leerstände und der Fluktuation erkennbar. Die Erlösschmälerungen wegen nicht vermieteter Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 130 T€. Die Leerstandsquote bei marktbedingt leerstehenden Wohnungen sank auf 1,17 % (Vorjahr 1,28 %). Auch die Fluktuation verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 11,7 % (Vorjahr 12,1 %).

Relativ stabil aber weiterhin auf hohem Niveau liegen die rückständigen Mietforderungen sowie die notwendigen Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Mietforderungen.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die positiven Anzeichen zu einer anhaltenden positiven Entwicklung des Wohnungsmarktes stabilisieren. In der Planung für das Geschäftsjahr 2007 wurde eine solche Entwicklung nicht unterstellt und von weiterhin ähnlichen Bedingungen wie im Berichtsjahr ausgegangen.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 1.1.2006	Baubeginne 2006	Fertigstellungen 2006	Überhang 31.12.2006
Neubauwohnungen	101	34	33	102
Gewerbliche Einheiten	5	1	6	
Garagen				

Von den zum 31.12.2005 im Bau befindlichen Maßnahmen konnten im Geschäftsjahr planmäßig 30 Wohnungen fertig gestellt werden. Aus drei Wohnungen wurden gewerbliche Einheiten für betreutes Wohnen erstellt. Die weiteren sechs fertig gestellten gewerblichen Einheiten betreffen ebenfalls betreutes Wohnen sowie eine Kindertagesstätte. Die Fertigstellung der verbleibenden Maßnahmen sowie der in 2006 begonnenen Maßnahmen ist für 2007 vorgesehen.

Modernisierung

	Fertigstellungen	
	2006	Vorjahr
Energetische Nachrüstung	320	289
Einzelheizungen	70	91
Bäder	165	153

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetische Nachrüstung sowie des Balkonbaus wird im Jahr 2007 mit insgesamt 314 Wohnungen und Gesamtkosten von rd. 9,0 Mio. € weiter verstärkt. Darüber hinaus werden rd. 3,4 Mio. € für Einzelmodernisierungsmaßnahmen investiert.

Verkauf von Grundstücken

Im Jahr 2006 erfolgte der Verkauf eines bauträgerfreien unbebauten Grundstücks auf dem Gelände am Hof Hallau. Auf den verbleibenden zwei nicht verkauften Grundstücken errichtet das Unternehmen drei zum Verkauf bestimmte Häuser. Der Verkauf dieser Häuser ist für das Jahr 2007 vorgesehen.

Für das Jahr 2007 ist weiterhin zunächst der Ankauf und die Erschließung sowie die anschließende Vermarktung der Grundstücke am Heisenbergweg vorgesehen.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

Für das Jahr 2007 ist der Verkauf der drei Häuser auf Grundstücken des Geländes Hof Hallau vorgesehen. Weitere Maßnahmen im Umlaufvermögen sind derzeit nicht geplant.

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 1.1.2006	Zugänge 2006	Abgänge 2006	Stand 31.12.2006
Wohnungen	532		201	331
Gewerbliche Einheiten	31		5	26
Garagen	54		2	52
Eigentumswohnungen	79			79
Eigentumsgaragen	51			51
Heimplätze	261			261

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen rd. 515 T€ und sind damit geringer als im Vorjahr. Grund für die Verminderung sind ausgelaufene Verträge. Für das Jahr 2007 werden Umsatzerlöse in ähnlichem Umfang erwartet.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen die Betreuung der Bielefelder Bäder- und Freizeiteinrichtungen GmbH & Co Betriebs KG.

Baubetreuung

Nach derzeitigem Stand wird auch im Jahr 2007 die Baubetreuung für den Kirchenkreis Bielefeld sowie für die BBVG bezüglich der Stadthalle planmäßig fortgeführt.

1.2 Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2006 waren im kaufmännischen Bereich 30, in der Hausbewirtschaftung 36 und im technischen Bereich 23 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 49. Darüber hinaus wurden 15 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 35 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen teilzeit.

1.3 Umwelt

Fragen des Umweltschutzes haben für die BGW eine hohe Bedeutung. Sowohl bei der Bauerstellung, bei Modernisierungen aber auch bei der Bewirtschaftung des Bestandes werden ressourcensparende Technologien verwendet. Darüber hinaus kommen regenerative Energieträger zum Einsatz. So hat die BGW in einzelnen Objekten Solaranlagen/Photovoltaikanlagen, Erdwärmespeicheranlagen, Pelletheizanlagen und ein Blockheizkraftwerk realisiert. Der Einsatz von regenerativen Energieträgern soll verstärkt fortgesetzt werden auch im Hinblick auf weiter steigende Energiekosten. Ferner wird ebenfalls verstärkt auf Energieeffizienz gesetzt wie z.B. komplette Dämmung der Gebäudehülle. Durch die genannten Maßnahmen hat sich in den letzten fünf Jahren pro Jahr durchschnittlich eine Endenergieeinsparung von 2.073 Mwh ergeben. Dieses führt zu einer CO₂-Entlastung von 526,0 Tonnen pro Jahr.

2. Darstellung der Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2006 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 954 T€ (2005 906 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2006	2005	Veränd.
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.200	2.774	426
Bautätigkeit	-646	-966	320
Bau- und Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen	-462	-278	-184
Betreuung	-690	-97	-593
Sonstiger Geschäftsbetrieb	144	0	144
Betriebsergebnis	1.546	1.433	113
Finanzergebnis	-72	-69	-3
Neutrales Ergebnis	-320	-200	-120
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.154	1.164	-10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-200	-258	58
Jahresüberschuss	954	906	48

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

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2006 und 2005 wie folgt dar:

	12.31.06		12.31.05		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	754	0,2	900	0,3	-146
Sachanlagen	308.021	92,1	295.386	92,0	12.635
Finanzanlagen	704	0,2	837	0,3	-133
	309.479	92,5	297.123	92,6	12.356
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	942	0,3	1.622	0,5	-680
übrige Aktiva	584	0,2	394	0,1	190
	1.526	0,5	2.016	0,6	-490

	12.31.06		12.31.05		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umlaufvermögen					
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	16.769	5,0	16.342	5,1	427
Flüssige Mittel	6.112	1,8	2.834	0,9	3.278
übrige Aktiva	788	0,2	2.593	0,8	-1.805
	23.669	7,0	21.769	6,8	1.900
Gesamtvermögen	334.674	100,0	320.908	100,0	13.766
Kapital					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.397	1,3	4.397	1,4	0
Rücklagen	40.724	12,2	40.041	12,7	683
Bilanzgewinn	731	0,2	906	0,1	-175
	45.852	13,7	45.344	14,2	508
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	7.093	2,1	6.131	1,9	962
Dauerschulden	249.289	74,5	239.123	73,4	10.166
übrige Passiva	5.713	1,7	5.818	2,6	-105
	262.095	78,3	251.072	77,9	11.023
kurzfristig					
Rückstellungen	4.199	1,3	4.052	0,9	147
Erhaltene Anzahlungen	18.902	5,6	17.522	5,4	1.380
übrige Passiva	3.626	1,1	2.918	1,6	708
	26.727	8,0	24.492	7,9	2.235
	334.674	100,0	320.908	100,0	13.766

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 3.017 T€ durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Aufgrund der umfassenden Investitionen in den vergangenen Jahren in den Wohnungsbestand verringerte sich die Eigenkapitalquote.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

		2006	2005	2004	2003	2002
Anlagenintensität	%	92,47	92,59	92,08	92,33	90,48
Eigenkapitalquote	%	13,70	14,13	14,19	15,08	15,82
Dauerfinanzierungsquote	%	74,49	74,51	73,39	73,59	72,49
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	425,17	411,76	396,14	369,90	359,57
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	353,51	339,05	327,26	312,34	292,99

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:

	2006	2005	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	954	906	48
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.674	9.144	530
Veränderung der lang- und mittel- fristigen Rückstellungen	962	206	756
Cashflow	11.590	10.256	1.334
Investitionen in das Umlaufvermögen	-456	-407	-49
Buchwerte der bebaut und unbebaut veräußerten Grundstücke des Umlaufvermögens	443	2.535	-2.092
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgang	-225	-28	-197
Veränderung der übrigen Aktiva	1.193	-490	1.683
Veränderung der übrigen Passiva	2.129	-1.141	3.270
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.674	10.725	3.949
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-21.704	-17.767	-3.937
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	414	72	342
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	176	133	43
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.114	-17.562	-3.552
Valutierungen	37.990	14.100	23.890
Rückzahlungen	-23.563	-223	-23.340
Tilgungen	-4.263	-4.589	326
Dividendenausschüttung	-446	0	-446
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.718	9.288	430
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.278	2.451	827
Finanzmittelbestand am 1.1.	2.834	383	2.451
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.112	2.834	3.278

Für die in 2006 durchgeführten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt T€ 14.854 Fremdmittel ausgezahlt.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch Bau- und Modernisierungstätigkeiten beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2007 sind für Modernisierungstätigkeiten T€ 12.398 und für Baumaßnahmen T€ 2.645 vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt mit T€ 12.034 durch langfristige Darlehen.

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

		2006	2005	2004	2003	2002
Cashflow	T€	11.590	10.256	9.778	9.534	9.392
Tilgungskraft	%	271,9	223,5	216,6	214,6	227,7
Kapitaldienstdeckung	%	28,9	31,2	30,9	31,2	30,7
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	22	23	23	23	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 eine anhaltende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zu weiter steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der Fertigstellung von 33 Mietwohnungen, dem Baubeginn weiterer 34 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 und Modernisierungen des Wohnungsbestands vornehmen. Investitionen in Neubauobjekte erfolgen nach den Erfordernissen des Marktes zielgruppenorientiert. So sind insbesondere Objekte für betreutes Seniorenwohnen nach dem Bielefelder Modell mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale geplant.

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, wo sich wirtschaftlich gute Chancen bieten, 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. Auf Grund 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 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 2006 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.

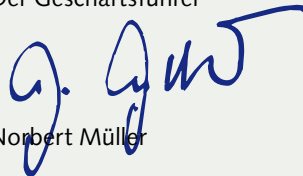
5. Prognosebericht

Vorrangiges Ziel bleibt es, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten und zu verbessern. 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 aufgrund der demographischen Entwicklung anhalten wird.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren im Bereich von 2.000 T€ bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere bisherigen Tätigkeitsfelder nicht verändern.

Bielefeld, im März 2007

Der Geschäftsführer



Norbert Müller

Herausgeber

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Carlmeierstraße 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

