

GESCHÄFTSBERICHT 2009

ZAHLEN & FAKTEN



INHALT

Bericht des Aufsichtsrates	3
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	7
A. Allgemeine Angaben	7
B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungs- Methoden	7
C. Angaben zur Bilanz	10
D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	12
E. Sonstige Angaben	12
Aufsichtsrat	14
F. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	15
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	15
Entwicklung des Anlagevermögens Anlagenspiegel 2009	8
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009	16

Herausgeber:

Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Carlmeyerstraße 1
33613 Bielefeld
Telefon 05211880901
Telefax 052118809228
bgw@bgw-bielefeld.de
www.bgw-bielefeld.de

Gestaltung: com,ma Werbeberatung GmbH
www.comma-bielefeld.de

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2009 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2009, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2009 erteilten Prüfungsberichtes eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in acht Sitzungen im Geschäftsjahr 2009 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 359.562.306,17 € nebst Gewinn- und Verlustrechnung zu genehmigen,

3. den Bilanzgewinn von 2.666.050,30 € (Jahresüberschuss 2.888.970,97 € abzüglich 222.920,67 € Vorabausschüttung) wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 270.835,36 €
- Einstellung in andere Gewinnrücklagen 2.395.214,94 €

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 2010

Bielefelder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Rüther

BILANZ ZUM 31.12.2009

Aktivseite

	31.12.2009		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		342.752,00	395.372,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	309.643.590,92		307.500.150,74
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.620.491,92		10.047.626,92
3. Grundstücke ohne Bauten	4.211,71		198.513,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	240.031,00		76.635,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	832.265,00		791.749,22
6. Anlagen im Bau	8.184.707,80		144.200,00
7. Bauvorbereitungskosten	12.258,47	328.537.556,82	179.647,31
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1,00		5.113,92
2. Sonstige Ausleihungen	606.493,61	606.494,61	452.272,83
Anlagevermögen insgesamt		329.486.803,43	319.791.281,07
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	539.740,61		455.240,61
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		24.781,98
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		258.633,33
4. Unfertige Leistungen	20.560.269,61		20.226.044,99
5. Andere Vorräte	26.754,18	21.126.764,40	31.975,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	316.337,05		377.358,79
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	623.712,24		643.890,27
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	258.102,60		280.218,06
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.591,67		82.960,28
5. Sonstige Vermögensgegenstände	335.519,21	1.593.262,77	1.290.006,24
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.760.974,32	10.357.422,61
Umlaufvermögen insgesamt		29.481.001,49	34.028.532,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	594.501,25		601.729,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	594.501,25	487,33
Bilanzsumme		359.562.306,17	354.422.030,25

Passivseite

	31.12.2009		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	44.010.797,47	46.209.352,56	41.614.118,30
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.888.970,97		2.842.519,29
2. Vorabauschüttung	222.920,67	2.666.050,30	222.920,06
Eigenkapital gesamt		53.272.513,04	50.829.382,80
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.588.130,00		7.463.327,00
2. Steuerrückstellungen	300.000,00		300.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.330.367,00	15.218.497,00	6.829.104,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	246.961.731,80		243.994.494,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.248.933,02		12.449.327,90
3. Erhaltene Anzahlungen	21.929.997,30		20.255.194,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.924.486,33		6.237.811,35
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	212.510,42		213.388,98
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.547.154,01		4.971.112,21
7. Sonstige Verbindlichkeiten	246.483,25	291.071.296,13	878.886,50
Bilanzsumme		359.562.306,17	354.422.030,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1.1. – 31.12.2009

	1.1. – 31.12.2009		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	57.724.291,84		55.467.117,46
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		4.034.303,00
c) aus Betreuungstätigkeit	260.102,92		543.242,19
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.532,13	58.096.926,89	158.185,01
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		309.442,64	-129.489,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.487.852,17	989.684,51
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.645.383,05	3.142.001,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.516.730,14		29.023.749,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	32.252,30		1.167.383,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	215.237,03	30.764.219,47	576.616,48
6. Rohergebnis		32.775.385,28	
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.157.697,61		5.976.332,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.837.168,47	7.994.866,08	2.071.681,53
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.970.319,57	10.649.094,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.941.879,02	3.445.884,15
10. Erträge aus Beteiligungen		0,00	607,50
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		27.412,29	17.979,74
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		110.129,62	274.596,16
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		5.112,92	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.583.827,27	6.758.945,76
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.416.922,33	4.828.538,42
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		201.583,07	665.396,62
17. Sonstige Steuern		1.326.368,29	1.320.622,51
18. Jahresüberschuss		2.888.970,97	2.842.519,29
19. Vorabausschüttung		222.920,67	222.920,06
20. Bilanzgewinn		2.666.050,30	2.619.599,23

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

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 Wohnungsunternehmen. 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 grundsätzlich über eine Laufzeit von zehn 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 werden bei Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen aktiviert.

Abschreibungen

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

- 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 %.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens gem. § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB betragen im Geschäftsjahr 466,6 T€.

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

BEWERTUNG DES UMLAUFVERMÖGENS

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und der unfertigen Leistungen erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten beinhalten auch die notwendigen Eigenleistungen.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen wird. Eine gering verzinsliche Forderung wurde nach Abzinsung mit dem Barwert angesetzt.

BEWERTUNG DER PASSIVA

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG Rückstellungen bilanziert worden. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 2005 G zugrunde sowie ein Zinsfuß von 5 %. Der spätere Eintritt in das Rentenalter gemäß Altersgrenzenanpassungsgesetz ist berücksichtigt.

- immaterielle Vermögensgegenstände mit linearer Abschreibung von 20 %, 25 % bzw. 33 %,
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden wie folgt abgeschrieben:
 - a) die Gebäudewerte entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen von 2 % bzw. 2,5 %,
 - b) bei Garagen auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von zehn Jahren.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten

	1.1. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	31.12. Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.973.833,29	116.638,53	0,00	0,00	3.090.471,82
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	503.193.574,10	11.816.154,05	928.427,32	-34.057,09 487.469,15	514.534.712,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.357.106,07	42.486,97	0,00	0,00	15.399.593,04
Grundstücke ohne Bauten	198.513,11	0,00	0,00	-194.301,40	4.211,71
Technische Anlagen und Maschinen	137.830,61	178.771,43	0,00	0,00	316.602,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.592.174,26	313.873,74	114.460,99	0,00	3.791.587,01
Anlagen im Bau	144.200,00	7.873.596,29	0,00	-228.835,82 395.747,33	8.184.707,80
Bauvorbereitungskosten	179.647,31	0,00	0,00	-167.388,84	12.258,47
Sachanlagen gesamt	522.803.045,46	20.224.882,48	1.042.888,31	258.633,33	542.243.672,96
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	17.895,22	0,00	0,00	0,00	17.895,22
Sonstige Ausleihungen	452.272,83	322.202,04	167.981,26	0,00	606.493,61
Finanzanlagen gesamt	470.168,05	322.202,04	167.981,26	0,00	624.388,83
Anlagevermögen gesamt	526.247.046,80	20.663.723,05	1.210.869,57	258.633,33	545.958.533,61
				Umbuchung aus dem Umlaufvermögen 258.633,33	

ANLAGENSPIEGEL 2009

Abschreibungen				Buchwert		
1.1. Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchung Euro	31.12. Euro	1.1. Euro	31.12. Euro
2.578.461,27	169.258,55	0,00	0,00	2.747.719,82	395.372,02	342.752,00
195.693.423,36	10.071.212,66	873.514,05	0,00	204.891.121,97	307.500.150,74	309.643.590,92
5.309.479,15	469.621,97	0,00	0,00	5.779.101,12	10.047.626,92	9.620.491,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	198.513,11	4.211,71
61.195,61	15.375,43	0,00	0,00	76.571,04	76.635,00	240.031,00
2.800.425,04	244.850,96	85.953,99	0,00	2.959.322,01	791.749,22	832.265,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.200,00	8.184.707,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.647,31	12.258,47
203.864.523,16	10.801.061,02	959.468,04	0,00	213.706.116,14	318.938.522,30	328.537.556,82
12.781,30	5.112,92	0,00	0,00	17.894,22	5.113,92	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	452.272,83	606.493,61
12.781,30	5.112,92	0,00	0,00	17.894,22	457.386,75	606.494,61
206.455.765,73	10.975.432,49	959.468,04	0,00	216.471.730,18	319.791.281,07	329.486.803,43

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 und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2009 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten bzw. bis Ende 2010 nachgeholt werden sollen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich Lizenzgebühren für Softwarenutzung.

Unfertige Leistungen

In den unfertigen Leistungen zum 31.12.2009 sind abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern sowie abzurechnende Bauleistungen auf fremden Grundstücken enthalten. Die abzurechnenden Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 18.443,8 T€ (Vorjahr 18.455,9 T€) beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierten Personal- und Sachaufwand. Wegen des Ausfallrisikos infolge Leerstand wurde eine pauschale Wertberichtigung von 1.000,0 T€ (Vorjahr 900,0 T€) gebildet.

Forderungen

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr	Gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€
Forderungen				
aus Vermietung	316,3	46,4	377,4	65,2
aus Verkauf von Grundstücken	623,7	574,7	643,9	595,0
aus Betreuungstätigkeit	258,1	0,0	280,2	0,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	59,6	0,0	83,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	335,5	12,0	1.290,0	11,0
Summe	1.593,2	633,1	2.674,5	671,2

In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Betrag von 139,8 T€ (Vorjahr 150,9 T€) nicht frei verfügbar, da er zweckgebunden der Insolvenzsicherung von Ansprüchen von Mitarbeitern dient, mit denen Verträge im Rahmen der Altersteilzeit vereinbart wurden.

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital beträgt laut Eintragung im Handelsregister 8.600.000,00 DM (entspricht 4.397.110,18 €).

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	41.614,1	2.396,7	44.010,8
Summe	43.812,7	2.396,7	46.209,4

Rückstellungen

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen		7.588,1	7.463,3
Zuführung 2009	522,3		
Inanspruchnahme 2009	341,0		
Auflösung 2009	56,5		
Rückstellungen für Steuern		300,0	300,0
Sonstige Rückstellungen für			
unterlassene Instandhaltung	4.284,0		
Betriebskosten	1.500,0		
Restkosten für verkaufte Eigentumsmaßnahmen	450,0		
Altersteilzeit	429,0		
Rückzahlungsverpflichtungen	120,0		
Prüfungskosten, Beratung, Tantieme und Abfindungen	171,0		
Lebensarbeitszeitkonto	236,3		
rückständigen Urlaub	94,1		
Geschäftsbericht und allgemeine Sachkosten	46,0	7.330,4	6.829,1
Summe		15.218,5	14.592,4

Verbindlichkeitspiegel Die Fälligkeiten sowie die Grundpfandrechte 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	246.961,7	5.736,1	25.511,6	215.714,0	5.327,7
gegenüber anderen Kreditgebern	12.248,9	213,2	789,3	11.246,4	218,1
Erhaltene Anzahlungen	21.930,0	21.930,0			20.255,2
aus Vermietung	6.924,5	1.544,3		5.380,2	1.451,2
aus Betreuungstätigkeit	212,5	212,5			213,4
aus Lieferungen und Leistungen	2.547,2	2.028,0	519,2	0,0	4.244,2
Sonstige Verbindlichkeiten	246,5	246,5			878,9
Summe	291.071,3	31.910,6	26.820,1	232.340,6	32.588,7

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	245.613,4 T€	Vorjahr	242.540,1 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.169,7 T€	Vorjahr	12.375,1 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	726,9 T€	Vorjahr	934,6 T€

Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:

Verbindlichkeiten aus Steuern	188,7 T€	Vorjahr	148,5 T€
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherung	2,3 T€	Vorjahr	4,4 T€

Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:

Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen	1.938,8 T€	Vorjahr	1.259,2 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	19.991,2 T€	Vorjahr	18.995,9 T€

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit 19.127,4 T€ (Vorjahr 17.650,8 T€) Erlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 302,9 T€ (Vorjahr 285,5 T€). Ferner enthält die Position Teilschulderlasse von KfW-Darlehen im Rahmen des CO₂-Programms in Höhe von 339,7 T€ (Vorjahr 562,7 T€) sowie Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 693,1 T€ (Vorjahr 16,0 T€).

Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen beinhalten mit 662,0 T€ Aufwendungen für Altersversorgung (Vorjahr 955,8 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten 16,8 T€ (Vorjahr 11,7 T€) periodenfremde Aufwendungen sowie 72,7 T€ (Vorjahr 44,6 T€) 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. Der Buchwert der Beteiligung betrug im Vorjahr 5.112,92 €. Der Beteiligungsbuchwert wurde im Berichtsjahr voll abgeschrieben, da die Gesellschaft Insolvenz angemeldet hat.

Darüber hinaus hält die Gesellschaft einen Kapitalanteil von nominal 7.250,00 € (= 0,21 %) am Stammkapital der EBZ Service GmbH in Bochum. Die Beteiligung wurde in 2002 auf einen Erinnerungsposten von 1,00 € außerplanmäßig abgeschrieben.

Rückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen wurden für laufende Pensionen Rückstellungen in Höhe von 791.363,00 € gebildet. Die an diesen Personenkreis im Jahr 2009 gezahlten Ruhegehälter bzw. Hinterbliebenenbezüge betragen 74.783,22 €.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3 HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

Für Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 7.810 T€ an. Diesen Verpflichtungen stehen 7.523 T€ noch ausstehende Finanzierungsmittel gegenüber.

Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen nicht.

Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Das für den Abschlussprüfer Deutsche Baurevision AG im Geschäftsjahr 2009 als Aufwand erfasste Honorar beträgt für die Abschlussprüfung 40.165,00 € brutto und für sonstige Bestätigungsleistungen 1.785,00 € brutto.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Gesamt	Vorjahr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	52	22	74	75
Technische Mitarbeiter	17	3	20	21
Hausmeister, Regiebetrieb u. a.	35	14	49	46
Summe	104	39	143	142

Außerdem wurden durchschnittlich 13 Auszubildende beschäftigt.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

2009	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
T€	T€	
437,8	272,9	Ausleihungen
3,9	3,9	Forderungen aus Vermietung
200,9	213,8	Forderungen aus der Betreuungstätigkeit
0,0	773,3	Sonstige Vermögensgegenstände
642,6	1.263,9	
12.085,6	12.287,9	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
2,3	2,3	Erhaltene Anzahlungen
19,1	12,9	Verbindlichkeiten aus Vermietung
0,0	129,5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
12.107,0	12.432,6	

AUFSICHTSRAT

Andreas Rüther Ratsmitglied, Bankkaufmann	Bielefeld	Vorsitzender
Günter Garbrecht Ratsmitglied, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender
Ursula Bernecker Ratsmitglied, Hausfrau	Bielefeld	Bis 22.1.2010
Hans-Georg Fortmeier Ratsmitglied, Ass. jur.	Bielefeld	
Angelika Gemkow Landesbehindertenbeauftragte, Ratsmitglied	Bielefeld	Bis 22.1.2010
Dieter Gutknecht Ratsmitglied, Selbständiger Hausverwalter	Bielefeld	
Bernhard Koppmann Vorstandsvorsitzender Freie Scholle eG	Bielefeld	
Wilfried Lütkeimer sachkundiger Bürger, Geschäftsführer von Laer Stiftung	Bielefeld	Bis 22.1.2010
Rainer Lux Ratsmitglied, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Bis 22.1.2010
Gregor Moss Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Nebahat Pohlreich Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	Bis 22.1.2010
Berthold Prunzel Geschäftsführer Ravensberger Heimstätten GmbH	Bielefeld	Bis 22.1.2010
Horst Schaede Ratsmitglied, Rentner	Bielefeld	Bis 22.1.2010
Ralf Schulze Ratsmitglied, Richter	Bielefeld	
Wolfgang Wagener Sparkassen-Betriebswirt im Ruhestand	Herford	Bis 22.1.2010
Regine Weißenfeld Dipl.-Sozial-Pädagogin, Ratsmitglied	Bielefeld	
Josef Rehring Geschäftsführer Ravensberger Heimstätten GmbH	Münster	
Friedhelm Bolte Bankkaufmann, Ratsmitglied	Bielefeld	Ab 22.1.2010
Robin Fermann Mitglied Bezirksvertretung, Dolmetscher/Übersetzer	Bielefeld	Ab 22.1.2010
Marcus Kleinkes Ratsmitglied, Rechtsanwalt/Unternehmensberater	Bielefeld	Ab 22.1.2010
Sabine Kubitza Geschäftsführerin LEG Wohnen Düsseldorf GmbH	Duisburg	Ab 22.1.2010
Ulrike Mann sachkundige Bürgerin, Geschäftsführerin	Bielefeld	Ab 22.1.2010
Kai Schwartz Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Freie Scholle eG	Bielefeld	Ab 22.1.2010
Michael Weber Ratsmitglied, Produktmanager	Bielefeld	Ab 22.1.2010
Jens Julkowski-Keppler Ratsmitglied	Bielefeld	Ab 22.1.2010 vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter

Die Vergütungen des Aufsichtsrates haben 30,1 T€ betragen.

Geschäftsführung

Norbert Müller, kfm. und techn. Geschäftsführung

Bielefeld

F. VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 2.666.050,30 € (Jahresüberschuss 2.888.970,97 € abzüglich 222.920,67 € Vorabausschüttung) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 270.835,36 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 2.395.214,94 €.

Bielefeld, 19. Februar 2010

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, Bielefeld, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Bielefeld, 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 zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Frankfurt am Main, 31. März 2010

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Korting
Wirtschaftsprüfer

gez. Handlos
Wirtschaftsprüfer

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Einiges deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin.

Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor.

Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden. Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet.

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen. Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder etwas. Maßgebliche Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, gestützt durch die relativ stabil gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt.

Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden. Dazu wird wahrscheinlich eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 durch die trotz Erholung erheblichen Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen negativ auswirken.

Auf die Geschäftstätigkeit und die Ergebnisse der BGW hat sich die Finanzkrise bisher nicht wesentlich ausgewirkt. Inwiefern dies auch für die Zukunft gilt, bleibt abzuwarten.

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

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

Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbesitz setzt sich am 31.12.2009 wie folgt zusammen:

	Stand 1.1.2009	Zugänge 2009	Abgänge 2009	Stand 31.12.2009
Wohneinheiten	11.502	9	53	11.458
Heimplätze	302	2		304
Gewerbliche Einheiten	96			96
Garagen	1.220		5	1.215

Durch Umgliederung aus dem Umlaufvermögen ist eine Wohneinheit zugegangen. Der weitere Zugang betrifft Wohneinheiten, die durch Neuaufteilung entstanden sind. Die Abgänge betreffen mit 16 Wohneinheiten Verkäufe und mit 37 Wohnungen den Abriss von zwei Gebäuden. Der Heimplatzbestand erhöhte sich um zwei Einheiten wegen Neuaufteilung. Fünf Garagen sind wegen Abbruch abgegangen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um 2.257 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 57.724 T€ erhöht. Neben höheren Umlagen stiegen die Sollmieten durch Mietanpassungen, Neubezüge und Wertverbesserungszuschläge bei Wohnungen, gewerblichen Einheiten sowie bei Garagen und Stellplätzen und bei Übergangsheimen um 698 T€.

Die Fluktuation lag mit 12,3 % leicht über dem Wert des Vorjahres (12,2 %), damit aber immer noch im Rahmen des langfristigen Trends um 12 %. Die Leerstandsquote ist von 3,04 % auf 2,35 % gesunken. Im Wesentlichen ist dieses auf den Rückgang der strategischen Leerstände zurückzuführen (Abriss Kammermühlenweg sowie die zum Verkauf vorgesehenen Einheiten der Heidbreite). Die maßnahmenbedingten Leerstände sind gestiegen, dafür konnte aber ein Rückgang der marktbedingten Leerstände von etwa 20 % verzeichnet werden.

Die Mietrückstände lagen mit 1.116 T€ auf dem Niveau des Vorjahres. Von den Mietforderungen mussten im Jahr 2009 wegen Uneinbringlichkeit 445 T€ abgeschrieben werden.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im Jahr 2009 3,37 % und lag damit unter dem Wert des Vorjahres von 3,67 %.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 1.1.2009	Baubeginne 2009	Fertigstellungen 2009	Überhang 31.12.2009
Neubauwohnungen	0	123	0	123
Gewerbliche Einheiten	0	0	0	0
Garagen	0	0	0	0

Im Geschäftsjahr wurde mit dem Bau von 123 Wohnungen begonnen. Alle Wohnungen sollen in 2010 planmäßig fertig gestellt werden.

Modernisierung

	Fertigstellung von Einheiten	
	2009	Vorjahr
Energetische Nachrüstung	297	218
Einzelheizungen	58	62
Bäder	245	200

Für die Modernisierungen wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 11,1 Mio. € getätigt, davon für Einzelmodernisierungen in Höhe von 1,9 Mio. €.

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonbaus wird im Jahr 2010 mit insgesamt 303 Wohnungen und Gesamtkosten von rd. 12,0 Mio. € weiter fortgeführt. Darüber hinaus werden rd. 4,0 Mio. € für Einzelmodernisierungsmaßnahmen investiert.

Verkauf von Grundstücken

Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen fand im Jahr 2009 nicht statt. Für 2010 ist der Verkauf von bauträgerfreien Grundstücken vorgesehen.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

In 2009 fand keine Bautätigkeit statt und für das Jahr 2010 ist keine Bautätigkeit geplant.

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 1.1.2009	Zugänge 2009	Abgänge 2009	Stand 31.12.2009
Wohnungen	328	0	0	328
Gewerbliche Einheiten	43	0	0	43
Garagen	51	0	0	51
Eigentumswohnungen	79	29	0	108
Eigentumsgaragen	51	25	0	76

Aus der Fremdverwaltung hat die BGW im abgelaufenen Geschäftsjahr Betreuungserlöse von 156 T€ erzielt.

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

Baubetreuung

Nach derzeitigem Stand wird auch im Jahr 2010 die Baubetreuung für den Kirchenkreis Bielefeld sowie für die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltung GmbH (BBVG) bezüglich der Stadthalle planmäßig fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2009 betragen die Umsatzerlöse aus Baubetreuung 96 T€.

1.2 Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2009 waren im kaufmännischen Bereich 39, in der Hausbewirtschaftung 35 und im technischen Bereich 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u. a.) betrug im Jahresdurchschnitt 49. Darüber hinaus wurden 13 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in 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 Solar-/Photovoltaikanlagen, Erdwärmespeicher, 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. die komplette Dämmung der Gebäudehülle und der Optimierung der Heizzentralen. Durch die genannten Maßnahmen konnten in den letzten neun Jahren pro Jahr rd. 19.200 Mwh Energie eingespart werden. Somit werden pro Jahr der Ausstoß von rd. 4.250 Tonnen Kohlendioxid vermieden.

2. Darstellung der Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2009 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 2.889 T€ (2008 2.843 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€	Veränd. T€
Hausbewirtschaftung	2.883	4.144	-1.261
Bautätigkeit	-628	-1.002	374
Bau- und Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen	-224	301	-525
Betreuung	-656	-777	121
Sonstiger Geschäftsbetrieb	1.839	1.052	787
Betriebsergebnis	3.214	3.718	-504
Finanzergebnis	-123	-210	87
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.091	3.508	-417
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-202	-665	463
Jahresüberschuss	2.889	2.843	46

Der leichte Anstieg des Jahresergebnisses ist bei einem gesunkenen Betriebsergebnis und einem besseren Finanzergebnis auf den Rückgang der Ertragsteuern zurückzuführen.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wurde durch gegenläufige Effekte beeinflusst; gestiegene Sollmieten sind durch höhere Abschreibungen sowie durch die Bildung höherer Rückstellungen für Instandhaltungen überkompensiert worden.

Die Verbesserung des Ergebnisses der Bautätigkeit ergibt sich aus gestiegenen Erträgen aufgrund der gestiegenen Anzahl von Bauvorhaben. Der Rückgang des Ergebnisses aus der Bau- und Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen ist vor allem dadurch bedingt, dass im Berichtsjahr keine Veräußerungen mehr stattgefunden haben, während im Vorjahr noch 34 Grundstücke veräußert werden konnten. Im Sonstigen Geschäftsbetrieb sind in 2009 Erträge aus Teilschulderlassen (340 T€), Erträge aus Versicherungen aufgrund der teilweisen Übernahme einer Rückzahlungsverpflichtung für einen Zuschuss sowie die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2008 wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	343	0,1	395	0,1	-52
Sachanlagen	328.538	91,3	318.939	90,0	9.599
Finanzanlagen	606	0,2	457	0,1	149
	329.487	91,6	319.791	90,2	9.696
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	540	0,2	739	0,2	-199
übrige Aktiva	1.227	0,3	1.273	0,4	-46
	1.767	0,5	2.012	0,6	-245
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	20.587	5,7	20.258	5,7	329
Flüssige Mittel	6.761	1,9	10.357	2,9	-3.596
übrige Aktiva	960	0,3	2.004	0,6	-1.044
	28.308	7,9	32.619	9,2	-4.311
Gesamtvermögen	359.562	100,0	354.422	100,0	5.140
Kapital					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.397	1,2	4.397	1,2	0
Rücklagen	46.209	12,9	43.813	12,4	2.396
Bilanzgewinn	2.666	0,7	2.620	0,7	46
	53.272	14,8	50.830	14,3	2.442
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	8.254	2,3	8.022	2,3	232
Dauerschulden	253.261	70,5	250.898	70,8	2.363
übrige Passiva	5.900	1,6	5.513	1,6	387
	267.415	74,4	264.433	74,7	2.982
kurzfristig					
Rückstellungen	6.964	1,9	6.571	1,9	393
Erhaltene Anzahlungen	21.930	6,0	20.255	5,6	1.675
übrige Passiva	9.981	2,9	12.333	3,5	-2.352
	38.875	10,8	39.159	11,0	-284
	359.562	100,0	354.422	100,0	5.140

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (329.487 T€) ist ganz überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (320.687 T€) finanziert.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

		2009	2008	2007	2006	2005
Anlagenintensität	%	91,64	90,23	91,68	92,47	92,59
Eigenkapitalquote	%	14,82	14,34	14,05	13,70	14,13
Dauerfinanzierungsquote	%	70,44	70,79	73,13	74,49	74,51
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	449,49	445,45	441,40	425,17	411,76
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	364,70	359,51	354,57	353,51	339,05

Aufgrund der umfassenden, im Wesentlichen fremdfinanzierten Investitionen in den Jahren bis 2006 in den Wohnungsbestand verringerte sich die Eigenkapitalquote. In den Geschäftsjahren 2007 bis 2009 konnte jedoch durch die – im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlich hohen – Jahresüberschüsse eine planmäßige Verbesserung der Eigenkapitalquote erreicht werden. Dieses Ziel besteht auch für die nächsten Jahre.

Finanzlage

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

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	2.889	2.843	46
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.975	10.649	326
Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	232	589	-357
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-340	-815	475
Cashflow	13.756	13.266	490
Investitionen in das Umlaufvermögen	-60	-755	695
Buchwerte der bebaut und unbebaut veräußerten Grundstücke des Umlaufvermögens	0	3.067	-3.067
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgang	-238	-288	50
Veränderung der übrigen Aktiva	42	-2.766	2.808
Veränderung der übrigen Passiva	437	1.932	-1.495
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.937	14.456	-519
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-20.664	-14.841	-5.823
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	321	1.225	-904
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	168	171	-3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.175	-13.445	-6.730
Kreditaufnahmen	8.471	12.018	-3.547
Rückzahlungen	-13	-2.259	2.246
Tilgungen planmäßig	-5.370	-4.818	-552
Dividendenausschüttung	-446	-446	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.642	4.495	-1.853
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.596	5.506	-9.102
Finanzmittelbestand am 1.1.	10.357	4.851	5.506
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.761	10.357	-3.596

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 13.937 T€ und der Kreditaufnahme von 8.471 T€ stehen im Jahr 2009 im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen von 20.664 T€ und für Darlehenstilgung 5.383 T€ gegenüber.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Im Wirtschaftsplang für das Geschäftsjahr 2010 sind für Modernisierungen 16.039 T€ und für Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen 500 T€ vorgesehen. Die Finanzierung soll mit 11.407 T€ durch langfristige Darlehen erfolgen.

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

		2009	2008	2007	2006	2005
Cashflow	T€	13.756	13.266	13.348	11.590	10.256
Tilgungskraft	%	256,2	275,3	294,6	271,9	223,5
Kapitaldienstdeckung	%	30,3	29,3	29,0	28,9	31,2
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	19	19	19	22	23

3. Nachtragsbericht

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

4. Risikobericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich 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

Durch umfangreiche Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand und dem Baubeginn von 123 Wohneinheiten hat die BGW der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung „einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsschichten“ auch im Geschäftsjahr voll entsprochen.

Wir sind zuversichtlich, dass durch diese Investitionen in den Wohnungsbestand die Leerstände eingegrenzt werden und die Jahresergebnisse wie geplant gesteigert werden können.

Die BGW wird wie auch schon in den vergangenen Jahren weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestands vornehmen. Investitionen in Neubauobjekte erfolgen nach den Erfordernissen des Marktes zielgruppenorientiert. So sind insbesondere weiterhin Objekte für betreutes Seniorenwohnen nach dem „Bielefelder Modell“ mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale sowie Projekte für Familien mit Kindern im Bau.

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

Darüber hinaus ist es unser Ziel, wo sich wirtschaftlich gute Chancen bieten, neue Geschäftsfelder zu erschließen.

4.3 Finanzinstrumente

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

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist im Wesentlichen langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10-jähriger 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, Darlehen umzuschichten.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Wir sehen im Rahmen des gültigen Mietspiegels und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten, 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 vertragsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsréserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2009 durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen 0,77 % der Mieterlöse. Rund 82 % der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen sowie aus direkt gezahlten Transferleistungen gut geschrieben.

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 hohe 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 jeweils rd. 2.900 T€ bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere bisherigen Tätigkeitsfelder nicht verändern.

Bielefeld, 19. Februar 2010

Der Geschäftsführer



Norbert Müller

