GESCHÄFTSBERICHT 8





INHALT

EDITORIAL	3
BIELEFELDER MODELL KÜNFTIG AUCH IN OLDENTRUP BGW errichtet 44 Wohnungen an der Lüneburger Straße	5
PROJEKTGRUPPEN ARBEITEN ABTEILUNGSÜBERGREIFEND Im Gespräch: Kirstin Ostermann, BGW-Projektmanagerin	7
DIE HÄLFTE DER WOHNUNGEN IST ÖFFENTLICH GEFÖRDERT Im Gespräch: Fabian Haslebacher, Abteilung Finanzierung / kfm. Projektierung	9
BIELEFELDER MODELL SCHAFFT EINEN ERHEBLICHEN MEHRWERT Im Gespräch: Oliver Klingelberg, BGW-Sozialmanager	11
AUFGELOCKERTE BEBAUUNG DURCH ZWEI GEBÄUDETEILE Im Gespräch: Gerd Oesterwind, Architekt (SAI Streich, Bielefeld)	13
BEBAUUNGSPLAN WURDE GEÄNDERT Im Gespräch: Michael Tilker, BGW-Bauleiter	15
HOHER GRAD AN BÜRGERBETEILIGUNG Im Gespräch: Holm Sternbacher, Bezirksbürgermeister von Bielefeld-Heepen	17
SOZIALRAUMANALYSE HAT BEWEGUNG INS QUARTIER GEBRACHT Im Gespräch: Astrid Glienke und Richildis Wälter, AWO Kreisverband Bielefeld e.V.	19
BGW SETZT MODERNISIERUNG IHRES BESTANDES FORT Gebäude werden energetisch auf den neuesten Stand gebracht	21
BETREUUNGSPLÄTZE FÜR 55 KINDER BGW baut eine Kita am Schäferkamp	24
BGW SCHAFFT NEUEN WOHNRAUM FÜR STUDIERENDE 21 neue Wohnungen entstehen an der Kreuzberger Straße	25
BIELEFELDER MODELL WIRD UM ELF WOHNUNGEN ERWEITERT BGW errichtet einen Neubau an der Westerfeldstraße in Schildesche	25
UNIVERSITÄT IST ERSTER MIETER IM ICB Neue medizinische Fakultät wird aufgebaut	26
UMBAU ERMÖGLICHT NEUE NUTZUNGEN BGW investiert an der Teichsheide und an der Salzufler Straße	27
KURZ BELEUCHTET	28
BILANZ	30



EDITORIAL



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

noch vor einigen Jahren ging man davon aus, dass die Einwohnerzahl Bielefelds erheblich schrumpfen würde. Als Folge des Bevölkerungsrückgangs wurde eine zunehmend hohe Leerstandsquote prognostiziert, die den Abriss von Wohnhäusern nach sich ziehen würde. Heute wissen wir, dass diese düsteren Vorhersagen nicht eintreten werden. Ganz im Gegenteil: Die Stadt Bielefeld erlebt ein Wachstum, das noch vor nicht allzu langer Zeit kaum vorstellbar war. Die Zahlen sprechen eine eindeutige Sprache: Exakt 339.367 Menschen hatten zum 31. Dezember 2018 ihren Hauptwohnsitz in Bielefeld – zehn Jahre zuvor, am 31. Dezember 2008, waren es 323.615. Bis 2045, so nimmt man heute an, wird die Bielefelder Bevölkerung weiter zunehmen.

Diese erfreuliche Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft aktuell vor besondere Herausforderungen. Vor allem im unteren, aber auch im mittleren Mietpreissegment ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr angespannt. Dies liegt zum einen an der zurückhaltenden Neubautätigkeit der jüngeren Vergangenheit, ist aber auch dem Umstand geschuldet, dass in den letzten zehn Jahren der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen mit Mietpreisbindung um etwa 20 Prozent zurückgegangen ist. Bielefeld braucht also dringend neuen Wohnraum - und zwar vor allem erschwinglichen Wohnraum. Als kommunales Wohnungsunternehmen, das seit jeher Verantwortung für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger übernimmt, stellt sich die BGW den Herausforderungen und investiert wieder verstärkt in den Neubau. So hat sie im Jahr 2018 mit der Errichtung ihrer 17. Wohnanlage des Bielefelder Modells begonnen: In Oldentrup entstehen 44 barrierefreie Wohnungen, in denen Senioren, aber auch jüngere Menschen mit Behinderung gleichermaßen selbstbestimmt und gut versorgt leben können. In unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2018 stellen wir Ihnen dieses aktuelle Projekt der BGW ausführlich vor.

Sabine Kubitza Geschäftsführerin der BGW

BIELEFELDER MODELL KÜNFTIG **AUCH IN OLDENTRUP**

BGW errichtet 44 Wohnungen an der Lüneburger Straße

In Oldentrup hat die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH im Sommer 2018 mit der Errichtung ihrer 17. Wohnanlage des Bielefelder Modells begonnen: An der Lüneburger Straße entstehen in zwei- bis viergeschossiger Bauweise 44 barrierefreie Wohnungen, drei von ihnen sind für Rollstuhlfahrer geeignet. Die Wohnungen haben zwei Zimmer, Küche, Bad, Balkon oder Terrasse und sind zwischen 46 und 67 Quadratmeter groß. Ergänzt werden sie durch eine Gästewohnung, ein Wohncafé sowie Räumlichkeiten für ein Team der Arbeiterwohlfahrt, das die Versorgungssicherheit für das gesamte Quartier gewährleistet. Die Fertigstellung ist ab Ende 2019 vorgesehen. Die Investitionen belaufen sich auf 7.8 Millionen Euro.

Im Bereich der Lüneburger Straße bewirtschaftet die BGW rund 250 Wohnungen. Parallel zum Bau der neuen Wohnanlage hat sie gemeinsam mit der AWO, die in dem Wohngebiet bereits seit vielen Jahren mit einem Begegnungszentrum vertreten ist, eine Quartiersanalyse vorgenommen. Sie dient dazu, die Bedarfe der dort lebenden Menschen zu ermitteln. Die Mieterinnen und Mieter hatten die Möglichkeit, ihre Wünsche und Ideen bei der Entwicklung künftiger Begegnungs- und Unterstützungsangebote einzubringen.

ZEITSTRAHL NEUBAUVORHABEN LÜNEBURGER STRASSE

Identifizierung möglicher Bauflächen





PROJEKTGRUPPEN ARBEITEN ABTEILUNGSÜBERGREIFEND

Im Gespräch: Kirstin Ostermann, BGW-Projektmanagerin

Die Entwicklung von Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt bei der BGW seit vielen Jahren in Projektgruppen. Wer gehört den einzelnen Projektgruppen an?

Kirstin Ostermann: Die Projektgruppen arbeiten abteilungsübergreifend, d.h. in jeder Gruppe sind Mitarbeiter aus vielen BGW-Abteilungen vertreten. Dazu gehören die technische Bauleitung, die Abteilung Finanzierung/kaufmännische Projektierung, das Sozialmanagement, das Projektmanagement und das zuständige Serviceteam. In dieser Besetzung kommt die Gruppe regelmäßig zusammen und wird je nach Entwicklungsstand des Projektes von Mitarbeitern des Energiemanagements, der Außenanlagenplanung, der Betriebskostenabteilung sowie des Vermietungsmanagements ergänzt. Der große Vorteil der Projektgruppenarbeit ist es, dass Vertreter aller an einem Vorhaben beteiligten Abteilungen an einem Tisch sitzen und immer auf dem neuesten Stand sind, so dass keine Informationen verloren gehen. Außerdem können auf diese Weise Erfahrungen aus früheren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in das aktuelle Projekt einfließen. Gemeinsam und in enger Abstimmung werden die Meilensteine eines Projektes entwickelt. Ist ein solcher Meilenstein erreicht, wird das Ergebnis der Geschäftsführung vorgestellt, die ja die Entscheidung über die konkrete Umsetzung treffen muss.

Was waren die wesentlichen Meilensteine, die von der Projektgruppe im Rahmen des Neubauvorhabens an der Lüneburger Straße erarbeitet worden sind?

Kirstin Ostermann: Als feststand, dass die BGW im Stadtteil Oldentrup eine weitere Wohnanlage des Bielefelder Modells bauen wird, stellte sich zunächst die Frage des Standortes. Wir haben unsere Quartiere auf mögliche Umbauten im Bestand hin untersucht, hier kamen die Bereiche Lüneburger Straße und Spannbrink in Frage. Es stellte sich aber schnell heraus, dass ein Umbau im Bestand bei den vorhandenen Gebäuden nicht realisierbar ist. Wir haben daher Standortoptionen für einen Neubau überprüft, die Wahl fiel schließlich auf unser Grundstück

an der Lüneburger Straße, das uns nicht zuletzt wegen seiner Nähe zum AWO-Begegnungszentrum als das geeignetere erschien. Da durch die Bebauung dieser Fläche Parkmöglichkeiten wegfallen, hat die Projektgruppe die Zahl der im Quartier vorhandenen Stellplätze ermittelt und überprüft, wo Stellplätze nachgerüstet werden können. So wurden in dem Wohngebiet als Ersatz 18 neue Stellplätze geschaffen. Weitere Themen, die in der Projektgruppe erarbeitet worden sind, waren unter anderem die Festlegung der Wohnungsgrößen und der Ausstattungsstandards.



Kirstin Ostermann, BGW-Projektmanagerin

Juni 2013 Erste Vorgespräche mit Bauamt bzgl. möglicher Entwicklung / Änderung Bebauungsplan / Bebauung "Großes Feld"

Juli 2013

Erster Meilenstein mit Ergebnis:

- Neubau
- Weitere Planung "Großes Feld"
- Erste Prüfung einer möglichen Gebäudekubatur, Ausnutzung des Baufeldes
- Weitere Gespräche mit AWO Kreisverband Bielefeld als Kooperationspartner

DIE HÄLFTE DER NEUEN WOHNUNGEN IST ÖFFENTLICH GEFÖRDERT

Im Gespräch: Fabian Haslebacher, Abteilung Finanzierung / kfm. Projektierung

Die Investitionssumme für den Neubau an der Lüneburger Straße beläuft sich auf rund 7,8 Millionen Euro. Wie hoch ist der Eigenanteil der BGW, und welche Fördermittel fließen in die Gesamtsumme ein?

Fabian Haslebacher: Rund 20 Prozent der Investitionssumme, also 1,57 Millionen Euro, werden mit Eigenmitteln der BGW abgedeckt. Hierbei ist auch das bereits im BGW-Eigentum befindliche Grundstück berücksichtigt. Vom Land Nordrhein-Westfalen erhalten wir für diesen Neubau Wohnraumfördermittel in Höhe von rund 2,35 Millionen Euro, darin enthalten ist ein Tilgungsnachlass von rund 440.000 Euro. Die Restfinanzierung in Höhe von 3,88 Millionen Euro erfolgt über die Sparkasse Bielefeld

An welche Bedingungen ist die Vergabe von öffentlichen Fördermitteln des Landes NRW geknüpft?

Fabian Haslebacher: Das Land NRW stellt Bauherren und Investoren ein zinsloses Darlehen über zehn Jahre zur Verfügung, danach fallen 0,5 Prozent Zinsen an. Ein Teil der Darlehensschuld wird durch den Tilgungsnachlass erlassen. Im Gegenzug verpflichtet sich die BGW in diesem Fall für 20 Jahre zu einer Miet- und Belegungsbindung. Konkret bedeutet dies, dass die Wohnungen nur zu einem vorher festgelegten Mietpreis an Haushalte vermietet werden dürfen, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Für die 22 öffentlich geförderten Wohnungen in dem Neubau an der Lüneburger Straße beträgt die sogenannte Bewilligungsmiete 5,25 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Wie verläuft das Antrags- und Bewilligungsverfahren für die Wohnraumförderung?

Fabian Haslebacher: Bei den Wohnraumfördermitteln des Landes NRW läuft das Verfahren über die jeweiligen kommunalen Bewilligungsbehörden. In Bielefeld ist dafür die Abteilung Wohnungsbauförderung beim städtischen Bauamt zuständig. Mit ihr arbeitet die BGW bereits seit vielen Jahren sehr eng und gut zusammen. Bei Neubauplanungen wird die Bewilligungsbehörde von der BGW bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt eingebunden, um ein möglichst reibungsloses Antragsverfahren zu gewährleisten.

Die Hälfte der 44 Wohnungen in dem Oldentruper Neubau ist öffentlich gefördert. Warum ist es der BGW wichtig, eine so hohe Quote zu erreichen?

Fabian Haslebacher: Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist im unteren Mietpreissegment sehr angespannt, schon seit einigen

Jahren kann das Angebot an günstigen Mietwohnungen den Bedarf nicht mehr decken. Bielefeld braucht also dringend neuen und günstigen Wohnraum. Um dies zu erreichen, hat der Rat der Stadt Bielefeld im Jahr 2015 den Beschluss gefasst, dass in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen ein Viertel der neuen Wohnungen öffentlich gefördert sein muss. Wir sind sehr froh, dass es uns gelungen ist, die von der Stadt geforderte Quote in unserem Neubau in Oldentrup sogar zu verdoppeln. Zum einen wird die BGW damit ihrer Aufgabe gerecht, neuen und bezahlbaren Wohnraum herzustellen und den Bielefelder Wohnungsmarkt in diesem Mietpreissegment zu entlasten. Zum anderen hat sie mit der Durchmischung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen innerhalb eines Neubauobjektes seit vielen Jahren positive Erfahrungen gesammelt und kann so sicherstellen, weiterhin ein Wohnraumanbieter für breite Bevölkerungsschichten zu sein.

Gab es weitere Besonderheiten, was die Förderung betrifft?

Fabian Haslebacher: Drei öffentlich geförderte Wohnungen an der Lüneburger Straße sind geeignet für Rollstuhlfahrer; für sie hat das Land NRW ein zusätzliches Darlehen bewilligt. Ein weiteres Darlehen des Landes wurde uns vom Land für die Mehrkosten bewilligt, die durch den Abriss der auf dem Grundstück befindlichen Garagen und Autostellplätze entstanden sind. Eine Besonderheit ist es auch, dass der rund 122 Quadratmeter große Gemeinschaftsraum ebenfalls gefördert wurde. Er steht sowohl den Mietern der neuen Wohnanlage als auch der Nachbarschaft unentgeltlich als Wohncafé zur Verfügung.



Fabian Haslebacher, Abteilung Finanzierung / kfm. Projektierung



BIELEFELDER MODELL SCHAFFT EINEN ERHEBLICHEN MEHRWERT FÜR OLDENTRUP

Im Gespräch: Oliver Klingelberg, BGW-Sozialmanager

Welche Gründe waren ausschlaggebend für die Entscheidung der BGW, in Oldentrup ihre 17. Wohnanlage des Bielefelder Modells zu bauen?

Oliver Klingelberg: Der erste Impuls kam von den Oldentrupern selbst. Als die BGW in den Jahren 2012/13 begann, an der Salzufler Straße in Heepen ihr 16. Bielefelder Modell zu realisieren, wurden wir von der "Oldentruper Runde", einer Gruppe von Menschen, die sich hier politisch engagieren, darauf hingewiesen, dass ein solches Angebot in diesem Quartier fehlt. Tatsächlich war der Bedarf vorhanden. Von den 4.736 Einwohnern des Stadtteils sind knapp 19 Prozent älter als 65, und mehr als jeder dritte Haushalt ist ein Einpersonenhaushalt. Der Geschosswohnungsbau stammt überwiegend aus den 1970er Jahren, wobei nur ein Teil der Wohnungen durch Aufzüge und individuelle Wohnungsanpassungen über eine barrierearme Ausstattung verfügt. Zwar sind 76 der insgesamt 491 BGW-Wohnungen in diesem Quartier öffentlich geförderte Seniorenwohnungen, doch sind auch diese nicht barrierefrei. Barrierefreier Wohnraum gemäß den Anforderungen der DIN 18040/2 ist bislang in Oldentrup so gut wie nicht vorhanden. Dieser Versorgungsbaustein soll durch den Neubau an der Lüneburger Straße ins Quartier gebracht werden.

Wieso fiel die Wahl auf den Standort Lüneburger Straße?

Oliver Klingelberg: Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück sind wir sehr stark von den Bedarfen des Quartiers ausgegangen, d.h. wir haben uns gefragt, an welchem Standort wir die Bausteine des Bielefelder Modells am besten umsetzen können. An der Lüneburger Straße besaß die BGW bereits ein 6.200 Quadratmeter großes Grundstück, für das der Bebauungsplan aber bislang keine Wohnbebauung vorsah: Hier befanden sich eine etwas verwilderte Grünfläche, Parkplätze und Garagen. Da sich das Grundstück aber idealerweise mitten in unserem Wohngebiet und zudem in unmittelbarer Nähe zum AWO-Begegnungs- und Servicezentrum befindet, hat die BGW beim städtischen Bauamt eine Änderung des Planungsrechtes beantragt, die auch bewilligt wurde. Mit der AWO sind wir von Anfang an in einem engen Austausch darüber gewesen, wie wir das Bielefelder Modell gemeinsam umsetzen können. So hat beispielsweise die AWO den Förderantrag für die Sozialraumanalyse gestellt, die uns wichtige Informationen über die Bedarfe und Potenziale in Oldentrup geliefert hat.

Das Bielefelder Modell ist ja weit mehr als nur ein Gebäude, in dem man barrierefrei wohnen kann. Welche Angebote sollen in der neuen Oldentruper Wohnanlage geschaffen werden?

Oliver Klingelberg: Als Herz jedes Bielefelder Modells wird das großzügige Wohncafé viel Raum für nachbarschaftliche Begegnungen und Aktivitäten bieten. Etliche Angebote gibt es zwar im AWO-Begegnungszentrum, das als Ort der Kommunikation seit mehr als vier Jahrzehnten gut im Stadtteil verankert ist, doch da es nur eine eingeschränkte Barrierefreiheit aufweist, sind hier Grenzen gesetzt. Bislang gibt es in Oldentrup keinen Mittagstisch – auch diese Lücke schließt das Bielefelder Modell. Geplant ist außerdem, ein Nachbarschaftshilfenetz aufzubauen: Bewohner dieses Quartiers können sich gegenseitig helfen, indem sie etwa Mitfahrgelegenheiten anbieten oder für ihren nicht mehr ganz so rüstigen Nachbarn einkaufen. Geplant ist vor allem auch, in Oldentrup die Stelle eines Quartiersmanagers einzurichten. Denn es braucht erfahrungsgemäß einen Kümmerer vor Ort, der die Aktivitäten und Initiativen zusammenführt und koordiniert. Mit der Barrierefreiheit, der pflegerischen Versorgung rund um die Uhr und dem Aufbau ehrenamtlicher Strukturen werden wir in Oldentrup alle Bausteine des Bielefelder Modells realisieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels leisten die Stadt Bielefeld, die BGW, die AWO und die Menschen, die sich schon jetzt in diesem Quartier engagieren, gemeinschaftlich einen Beitrag zur sozialen Stadtentwicklung und schaffen einen erheblichen Mehrwert für Oldentrup.



Oliver Klingelberg, BGW-Sozialmanager





AUFGELOCKERTE BEBAUUNG DURCH ZWEI GEBÄUDETEILE

Im Gespräch: Gerd Oesterwind, Architekt (SAI Streich, Bielefeld)

Gab es an dem Standort an der Lüneburger Straße Besonderheiten, auf die Sie bei Ihrer Planung Rücksicht nehmen mussten?

Gerd Oesterwind: Die einzige Besonderheit bestand darin, dass das Grundstück der BGW sehr schmal und lang ist und ich mir Gedanken darüber machen musste, wie man diese Fläche am besten ausnutzt. Außerdem musste planerisch Rücksicht auf die gegenüberliegende, kleinteilige Reihenhausbebauung genommen werden. In dem begrenzten Baufenster nur einen einzigen, sehr langen Baukörper zu errichten, in dem sich alle Wohnungen befinden, erschien mir als nicht sinnvoll. So besteht die Wohnanlage jetzt aus zwei Gebäudeteilen, die durch Parkplätze voneinander getrennt sind. In dem viergeschossigen Hauptgebäude stehen 24 Wohnungen zur Verfügung; hier befinden sich auch das Wohncafé und die Räumlichkeiten der Arbeiterwohlfahrt. Daran angebaut ist ein zweigeschossiger Baukörper mit acht Wohnungen. Ein weiteres zweigeschossiges Gebäude, das im nördlichen Baufeld des Grundstücks entstanden ist, hält weitere 12 Wohnungen bereit. Erschlossen werden alle Wohnungen über Aufzüge und Laubengänge.

Die BGW ist bekannt für ihre sehr farbenfrohen Häuser. Der Neubau an der Lüneburger Straße hält sich da eher bedeckt... Gerd Oesterwind: Im Bebauungsplan ist festgelegt, die Fassadengestaltung an den Farben zu orientieren, die in dem Wohngebiet an der Lüneburger Straße vorherrschend sind. Aus diesem Grund erhalten die Fassaden eine Gestaltung aus Grauund Weißtönen, von denen sich die Balkonbrüstungen in einem eleganten erdigen Grauton abheben.

In welcher Form erfolgt die Beheizung der neuen Wohnanlage?

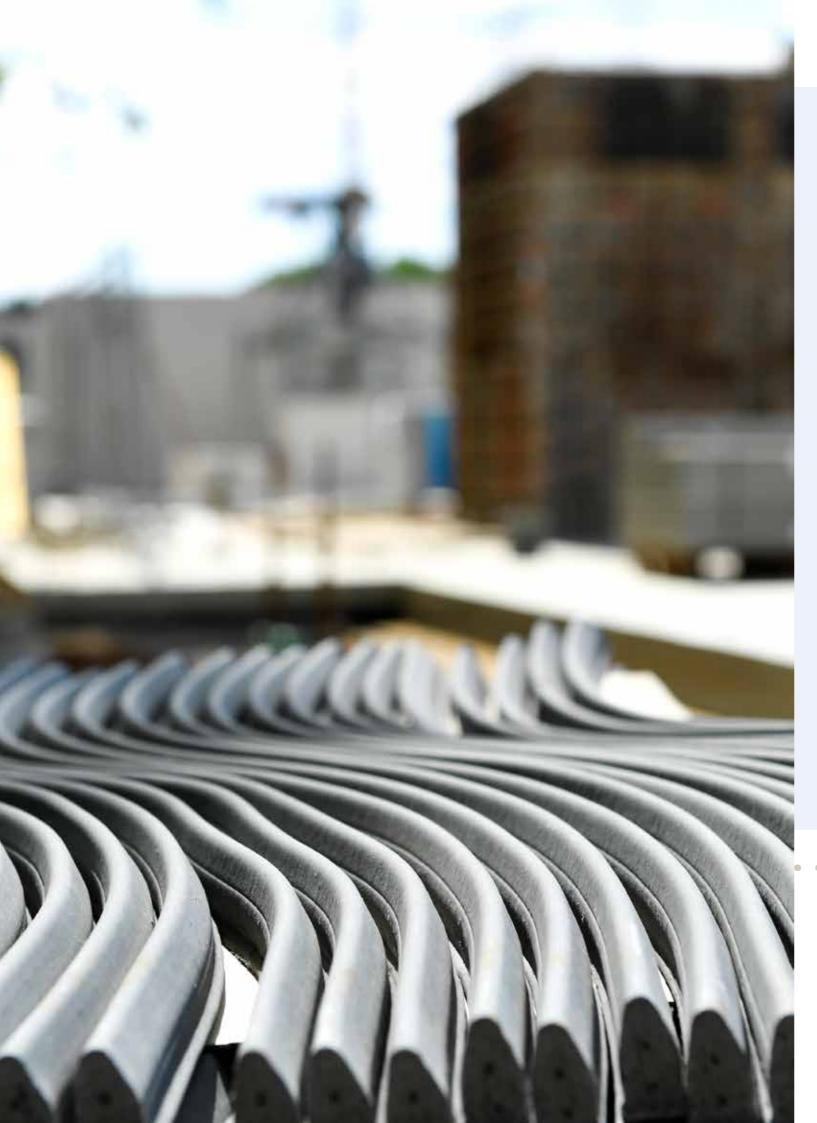
Gerd Oesterwind: Zur Beheizung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert worden. Sie bringt die Wärme aus der Umgebungsluft in den Raum, wobei alle Wohnungen über eine Fußbodenheizung verfügen. Nur an sehr kalten Tagen mit Temperaturen unter minus 12 Grad kommt eine zusätzliche Gasheizung zum Einsatz.



Gerd Oesterwind, Architekt (SAI Streich, Bielefeld)

2016

- ▶ Bebauungsplanverfahren läuft
 - ▶ Erste Vorstellung der Neubauplanung in der Bezirksvertretung Heepen
- ▶ Umfassende Abstimmung mit dem Bauamt und der Bezirksvertretung bezüglich der Ausnutzung des Baufeldes, Geschossigkeit, Parkraumsituation
- ▶ Städtebaulicher Vertrag zwischen BGW, Stadt Bielefeld und Planungsbüro Tischmann / Schrooten für die "Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/07 Großes Feld"
- Vorstellung der Planung in der Bezirksvertretung Heepen



BEBAUUNGSPLAN WURDE FÜR DAS BIELEFELDER MODELL GEÄNDERT

Im Gespräch: Michael Tilker, BGW-Bauleiter

Für den Neubau an der Lüneburger Straße ist der Bebauungsplan geändert worden. Warum war dies erforderlich?

Michael Tilker: In den 1970er Jahren hat die BGW an der Lüneburger Straße 248 Mietwohnungen errichtet. Seit dieser Zeit ist auch das 6.200 Quadratmeter große Grundstück, auf dem der Neubau entsteht, in ihrem Eigentum. Neben einem Bolzplatz, der nicht mehr genutzt wurde, und einer verwilderten Grünfläche befanden sich darauf 30 Garagen und 26 Stellplätze. Da der Bebauungsplan für dieses Grundstück keine Wohnbebauung vorsah, hat die BGW bereits im Juni 2013 erste Gespräche mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld bezüglich einer Änderung des Bebauungsplans geführt, die im Grundsatz auf Zustimmung stießen. Nach einer Projektunterbrechung wurden die Planungen im Jahr 2015 wieder aufgenommen, und 2016 ging das Bebauungsplanverfahren an den Start. Es erfolgte eine umfassende Abstimmung zwischen dem Bauamt, der zuständigen Bezirksvertretung Heepen und der BGW über die Ausnutzung des Baufeldes, die Geschossigkeit des Gebäudes und die Parkraumsituation. Im Januar 2017 wurde schließlich zwischen der BGW, der Stadt Bielefeld und einem Planungsbüro für Stadtgestaltung ein Vertrag für die Änderung des Bebauungsplans Nr. III/07 Großes Feld geschlossen.

Wie ging es dann weiter?

Michael Tilker: Nach der Überarbeitung des Architektenentwurfes, bei der die Anregungen aus einer Bürgerversammlung berücksichtigt worden waren, und der Genehmigung der Planungen durch die verschiedenen Gremien hat die BGW in der ersten Jahreshälfte 2018 die Rodung der Bepflanzung und den Abbau der Garagen auf dem Grundstück vorgenommen. Da es sich dabei um Fertiggaragen handelte, sind sie nicht abgerissen und entsorgt worden, sondern wurden an anderen Standorten wieder aufgebaut und werden dort weiter genutzt. Dies hat nicht zuletzt auch zu einer Kostenersparnis geführt.

Bei dem Neubau an der Lüneburger Straße arbeitet die BGW erstmals mit einem Generalplaner zusammen. Welche Erfahrungen haben Sie bislang damit gemacht?

Michael Tilker: Nachdem wir mehrere Generalplaner aufgefordert und deren Angebote ausgewertet hatten, haben wir uns für das Bielefelder Architekturbüro SAI Streich entschieden, weil es uns das umfassendste Angebot gemacht hat. Da das Architekturbüro Ingenieure sämtlicher Fachrichtungen beschäftigt, bzw. schon längere Zeit mit einem externen Planungsbüro für Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs- und Elektrotechnik zusammenarbeitet und dadurch Abstimmungsgespräche minimiert werden, entfällt für die BGW der Koordinierungsaufwand unter den unterschiedlichen Fachrichtungen. Wir haben lediglich einen Ansprechpartner – und das erleichtert unsere Arbeit er-



Michael Tilker, BGW-Bauleiter

- ▶ Februar Generalplanervertrag zwischen BGW und SAI Streich
- März Bürgerinformationsveranstaltung in Oldentrup zum Neubauvorhaben
- ▶ 2. Quartal wesentliche Änderungen der Planung, u.a. hinsichtlich Ausrichtung der Gebäude, Parkplatzanordnung (z.T. als Reaktion auf Anregungen aus der Bürgerversammlung)
- ▶ September Vorstellung und Beschluss zur Umsetzung der vorgestellten Planung in der Bezirksvertretung Heepen
- ▶ September Vorstellung und Beschluss zur Umsetzung der vorgestellten Planung im Stadtentwicklungsausschuss
- ▶ September zweiter Meilenstein mit Genehmigung der Planung, Rentabilität und Beauftragung von SAI Streich
- ▶ 3. Quartal Bauantrag wird gestellt
- ▶ 3. Quartal Antrag Mittel Wohnungsbauförderung





HOHER GRAD AN BÜRGERBETEILIGUNG

Im Gespräch: Holm Sternbacher, Bezirksbürgermeister von Bielefeld-Heepen

In welcher Weise sind Sie als Bezirksbürgermeister in die Planungen der BGW einbezogen worden?

Holm Sternbacher: Grundsätzlich ist es so, dass die BGW die Bezirksvertretung stets sehr frühzeitig über ihre Planungen im Stadtteil Heepen informiert. Dies ist bei dem Neubau der Wohnanlage des Bielefelder Modells an der Salzufler Straße in Heepen ebenso geschehen wie bei den ersten Planungen an der Lüneburger Straße in Oldentrup. Um den dortigen Anwohnern das Neubauvorhaben und das Konzept des Bielefelder Modells vorzustellen, hat die BGW zu einer Bürgerinformationsveranstaltung am 7. März 2017 eingeladen, die von mir moderiert worden ist. Mit etwa 80 Oldentrupern, die sich für das geplante Projekt interessierten, war die Veranstaltung sehr gut besucht. Nachdem die BGW den ursprünglichen Entwurf vorgestellt hatte, gab es einige kritische Anmerkungen. So befürchteten die Bewohner der gegenüberliegenden Reihenhäuser, dass die Vier- bis Fünfgeschossigkeit des Neubaus zu einer Verschattung ihrer Grundstücke führen könnte. Weitere Einwände betrafen den Wegfall von Parkplätzen und Grünflächen. Die BGW hat daraufhin den Entwurf überarbeitet und die neuen Planungen bei einem zweiten Termin präsentiert. Ich habe diese Vorgehensweise, die ja einen hohen Grad an Bürgerbeteiligung zulässt, als sehr positiv empfunden. Die Anwohner haben gemerkt, dass sie ihre Kritik und ihre Anregungen nicht vergebens geäußert haben, sondern dass sie im Gegenteil von der BGW als gleichberechtigte Partner ernst genommen werden.

Wie bewerten Sie die Bedeutung eines Bielefelder Modells in

Holm Sternbacher: Bei meiner Tätigkeit als Bezirksbürgermeister bin ich häufig im Gespräch mit Seniorinnen und Senioren, die ihr eigenes Haus zunehmend als Last empfinden oder die mit fortschreitendem Alter Probleme haben, die Treppenstufen zu ihrer Wohnung zu bewältigen. Für sie ist das Bielefelder Modell eine ideale Lösung, um auch bis ins hohe Alter sicher und selbstbestimmt wohnen zu können. Die Arbeiterwohlfahrt, die ja mit ihrem Begegnungszentrum seit langem gut in diesem Quartier vernetzt ist, garantiert Versorgungssicherheit rund um die Uhr. Darüber hinaus wird sie Aktivitäten initiieren, die dazu beitragen, das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern und das Wohngebiet zu beleben. Ich wünsche mir, dass sich viele Oldentruper frühzeitig für diese Wohnform entscheiden und noch viele Jahre von den Vorzügen des Bielefelder Modells profitieren können.



Holm Sternbacher, Bezirksbürgermeister von Bielefeld-Heepen

- März Beschluss Aufsichtsrat zur Umsetzung der vorgestellten Planung inkl. Rentabilität
- ▶ 2. Quartal Baufeldaufbereitung (Rodung, Abbruch Garagen, Aufstellen des Bauschildes)
- Ab Mai umfassende Erstellung einer Sozialraumanalyse (AWO/BGW)
 - ▶ **Ab Mai** Auswertung statistischer Daten
- Juni Projektvorstellung Soziale Akteure, Politik, Verwaltung, Multiplikatoren
- Juni bis Oktober öffentliche Stadtteilbegehungen
- Juli Bürgerversammlung mit Beteiligungsverfahren (World-Café)
- ▶ September Vortrag und Vorstellung Bielefelder Modell für Nachbarschaft
- November Ergebnispräsentation und Eröffnung einer fortlaufenden Fotoausstellung zum Quartier / Neubauvorhaben
- ▶ Juli Baugenehmigung und Baubeginn

- ▶ Februar Präsentation der Ergebnisse der Sozialraumanalyse für Bezirksvertretung und Sozialdezernat
- ▶ 2. Quartal Antrag Projektförderung Quartiersmanagement und Personalstelle beim Deutsches Hilfswerk (Antragstellerinn AWO)
- ▶ 2. Quartal Antrag Förderung Ausstattung Wohncafé beim Deutschen Hilfswerk / Stiftung Wohlfahrtspflege
- ▶ Geplant: September 2019 Fertigstellung und Bezug der ersten 12 Wohnungen im nördlichen Baufeld
- Anfang 2020 Fertigstellung und Bezug der gesamten Wohnanlage



SOZIALRAUMANALYSE HAT BEWEGUNG INS QUARTIER GEBRACHT

Im Gespräch: Astrid Glienke und Richildis Wälter, AWO Kreisverband Bielefelde. V.

Was hat Sie dazu bewogen, gemeinsam mit der BGW eine Sozialraumanalyse des Quartiers Lüneburger Straße vorzunehmen?

Richildis Wälter: Um die Stelle einer Quartiersmanagerin für das Wohngebiet rund um das Bielefelder Modell Am Pfarracker in Schildesche beantragen zu können, haben wir vor sechs Jahren eine kleinere Analyse des dortigen Quartiers durchgeführt. Dabei haben wir festgestellt, wie gewinnbringend eine solche Bestandsaufnahme für den Stadtteil ist. Man gewinnt dadurch einen anderen Blick auf den Stadtteil, kann unterschiedliche Schwerpunkte setzen und die dort lebenden Menschen einbeziehen. Als feststand, dass die BGW in Oldentrup eine Wohnanlage des Bielefelder Modells bauen und mit der AWO als Kooperationspartner zusammenarbeiten würde, war für uns klar, dass wir auch dort mit einer Sozialraumanalyse bestens aufgestellt in dieses neue Projekt starten würden. So konnte nicht nur in baulicher Hinsicht, sondern auch für die sozialen Faktoren ein guter Boden geschaffen werden. Daher haben wir im Jahr 2017 beim Deutschen Hilfswerk im Rahmen der Förderrichtlinie "Neue Wege in der Altenhilfe" einen Antrag auf Förderung einer Sozialraumanalyse in Oldentrup gestellt.

Wie sahen die einzelnen Bausteine dieser Analyse aus?

Astrid Glienke: Wir haben zunächst die statistischen, sozioökonomischen und sozial-infrastrukturellen Daten ausgewertet. Dadurch konnten wir den Anteil der über 65-Jährigen, der älteren Alleinlebenden und der Menschen mit Migrationshintergrund in dem Quartier ermitteln. Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens haben wir das Projekt "Oldentrup – ein Quartier zum Wohnen, Begegnen und Gestalten" am 11. Juni 2018 den vor Ort tätigen sozialen Akteuren und Ehrenamtlern vorgestellt. Am 22. Juni und 12. Oktober fanden zwei Stadtteilbegehungen rund um die Lüneburger Straße statt. Dabei ging es um die Frage, welche Stärken und Potenziale, aber auch welche Bedarfe, Versorgungslücken und Barrieren das Quartier aufweist. An jeder dieser Begehungen, die fotografisch dokumentiert wurden, nahmen rund 35 Oldentruper teil. In der Bürgerversammlung am 24. Juli haben wir uns mit den Themen Wohnen, Infrastruktur wie etwa ÖPNV, gesundheitliche Versorgung und weiteres sowie Freizeit und Begegnung befasst und haben zusammengestellt, was das Quartier ausmacht was gibt es in Oldentrup schon, und wo sind noch Bedarfe vor-

Zu welchen Ergebnissen sind Sie dabei gekommen?

Astrid Glienke: Bei den Stadtteilbegehungen, an denen auch ältere Menschen mit Rollator und Rollstuhl teilnahmen, wurde deutlich, dass die Barrierefreiheit auf den Bürgersteigen zum Teil eingeschränkt ist, und dass die mangelnde Beleuchtung im Park

und an dem Fußweg entlang der Oldentruper Straße ein Gefühl der Unsicherheit erzeugt. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte fehlen im unmittelbaren Umfeld, und durch die Fahrzeiten des ÖPNV fühlen sich die Oldentruper vor allem in den Abendstunden und am Wochenende nur bedingt ausreichend versorgt. Als Wohlfühlorte nannten die Oldentruper den Park, die ruhige Wohnlage und das Begegnungszentrum.

Sind auf der Basis der Sozialraumanalyse bereits Maßnahmen entwickelt worden?

Astrid Glienke: In Sachen ÖPNV haben wir Kontakt zum Nahverkehrsbetrieb moBiel aufgenommen. Die Anregungen der Oldentruper sollen in die aktuelle Diskussion zum Netz- und Angebotskonzept einfließen. Außerdem haben sich Bürger bei uns gemeldet und Mitfahrgelegenheiten etwa zum Einkaufen oder zum abendlichen Theaterbesuch angeboten. Und der für Oldentrup zuständige Heeper Bezirksbürgermeister ist dem Wunsch der Bürger folgen und hat eine Bürgersprechstunde

Welche Bilanz ziehen Sie nach den Erfahrungen der Sozialraumanalvse?

Richildis Wälter: Sozialraumanalyse ist ein sperriges Wort, aber tatsächlich hat sie zu einem besseren Miteinander im Stadtteil geführt. Man hat sich besser kennengelernt, und es ist eine andere Form der Kommunikation entstanden. Aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hat sich eine Dynamik entwickelt, und es ist viel in Bewegung gekommen. Das wollen wir künftig durch verschiedene Aktionen weiter ausbauen. Das Bielefelder Modell leistet dabei einen großen Beitrag.



Richildis Wälter und Astrid Glienke. AWO Kreisverband Bielefeld e.V.



BGW SETZT MODERNISIERUNG IHRES BESTANDES FORT

Gebäude werden energetisch auf den neuesten Stand gebracht

Rund 13 Millionen Euro hat die BGW im Jahr 2018 in die Instandhaltung investiert; weitere knapp 10 Millionen Euro flossen in die Modernisierung ihres Bestandes. Mit dem vierten Bauabschnitt am Spannbrink in Oldentrup ist die im Jahr 2015 begonnene Modernisierung des Wohngebietes fortgesetzt worden, in dem die BGW insgesamt 220 Wohnungen in 18 Gebäuden bewirtschaftet. Im Jahr 2018 erfolgte die energetische Modernisierung der Häuser am Spannbrink 29-39 mit insgesamt 30 Wohnungen, die zudem mit Balkonen ausgestattet wurden. Hier beliefen sich die Investitionskosten auf 1,7 Millionen Euro. Für das gesamte Wohngebiet hat die Diplom-Designerin Petra Breuer ein Fassadenkonzept entworfen, das verschiedene Sportarten in Bildern und Begriffen darstellt. Motive aus dem Boxsport, dem Tanzsport und der Kampfsportart Karate zieren die Fassaden der Häuser am Spannbrink 31-39. Bei den Arbeiten in dem Oldentruper Wohngebiet arbeitet die BGW eng mit dem NABU und dem städtischen Umweltamt zusammen. Da sich an den Häusern zahlreiche Brutstätten von Mauerseglern, Haussperlingen, Mehlschwalben und Fledermäusen befinden, wurde gemeinsam ein Maßnahmenprogramm erarbeitet, um den Tieren Ausweichquartiere zu bieten. Um die Gebäude dämmen zu können, sind die Nester entfernt und durch Kunstnester an anderen Häusern ersetzt worden. Anschließend wurden Kunstnester unter den Dächern der modernisierten Gebäude angebracht bzw. für die Mauersegler und Fledermäuse in die Dämmschicht der Spitzgiebel eingearbeitet.

Auch am Rabenhof in Baumheide hat die BGW ihre Quartiersentwicklung fortgeführt und knapp 1,5 Millionen Euro in die Modernisierung des im Jahr 1965 errichteten Hauses am Rabenhof 65 mit 24 Wohnungen investiert. Neben der Erneuerung der Balkone erfolgte hier ein Umbau des vorhandenen Aufzugs, der jetzt ebenerdig erreichbar ist und anders als zuvor in allen Etagen hält. Bei der Fassadengestaltung ließ sich Petra Breuer von August Mackes Bildern seiner Tunisreise inspirieren.

Aus dem Jahr 1909 stammen die beiden Häuser an der Meller Straße 78 und 80 mit insgesamt 16 Wohnungen im Kamphof-Viertel, in dem die BGW insgesamt 21 Gebäude besitzt – das älteste

wurde 1895 errichtet, das jüngste stammt von 1962. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre und des stark voneinander abweichenden baulichen Zustands muss für die Modernisierung jedes Gebäudes ein spezifischer Maßnahmenplan erstellt werden. Seit 2009 modernisiert die BGW in diesem Bereich und hat seitdem 15 Häuser fertiggestellt. Neben der energetischen Modernisierung hat sie an der Meller Straße 78 einen Anbau abgerissen und an der Meller Straße 80 einen neuen Balkonturm angebaut. Die Beheizung beider Gebäude erfolgt nach einer Umstellung jetzt über Fernwärme. Das von Petra Breuer entworfene Fassadenkonzept bringt die Farbe Rot in das alte Arbeiterviertel, das einst eine Hochburg der Sozialdemokratie war. Durch einen roten Anstrich sind die beiden Häuser an der Meller Straße zu einem einheitlichen Ensemble geworden. Darüber hinaus zieren die Fassaden symbolische Bilder von Personen, die tatsächlich einmal dort gewohnt haben: Hier sind es ein Hausdiener und ein Gärtner. Investiert hat die BGW in die Modernisierung rund 1 Million Euro.

Um den preiswerten Wohnraum zu erhalten, hat sich die BGW in dem Wohngebiet Auf dem Kämpchen in Jöllenbeck an dem Zustand der einzelnen Gebäude aus den 1950er Jahren orientiert und zwischen Instandhaltung und Modernisierung differenziert. Während die Häuser Auf dem Kämpchen 14, 16, 18 und 20 lediglich saniert worden sind, erfolgten an den Mehrfamilienhäusern mit den Hausnummern 12, 27 und 29 Modernisierungsmaßnahmen, die jedoch nicht den Anbau von Balkonen







Meller Straße 78 und 80



Lipper Hellweg 20, 20a



Die BGW hat im Jahr 2018 zudem an der Niederfeldstraße in Schildesche und an der Mittelstraße in der Innenstadt zwei einzelne Gebäude umfassend modernisiert. Neben der energetischen Modernisierung wird das sechsgeschossige Hochhaus an der Niederfeldstraße 46, das aus dem Jahr 1964 stammt, durch die Erneuerung des Aufzugs barrierefrei erschlossen. Die Balkone haben einen seitlichen Windschutz erhalten. Außerdem wurde eine neue Haustür mit Videosprechanlage eingebaut. Ein überdimensionaler aufgemalter Reißverschluss ist der Blickfang des Hochhauses unweit des Schildescher Obersees. Die Kosten für die Modernisierung beliefen sich auf 1,5 Millionen Euro.

Mit seiner historischen, klinkerverzierten Frontfassade war das Wohnhaus an der Mittelstraße 12/14 schon vor der Modernisierung ein Blickfang. Nun zieht auch die mehr als 22 Meter hohe Giebelwand die Blicke auf sich: Für die komplette Fläche hat der Bielefelder Graffiti-Künstler Denis Kelle ein Bild entworfen und selbst gesprayt. Auf dem massiven Giebel des Gebäudes aus dem Jahr 1929 öffnet sich wie durch ein großes Loch die Sicht auf ein Holzhaus unter einer Baumkrone, über dem eine Fahne mit dem BGW-Logo flattert und das von einem kleinen Jungen mit einem roten Luftballon in der Hand betreten wird. Drei weitere bunte Luftballons sind emporgestiegen und schweben über einem ebenfalls gesprayten Fenster. Auch die Klinkerstreifen, die eine Verbindung zur Frontseite bilden, bestehen nicht aus Stein, sondern aus Farbe. In die Modernisierung des Hauses an der Mittelstraße, die auch eine Neuanlage von fünf Autostellplätzen, die Errichtung eines Fahrradhäuschens und einer Sitzgelegenheit für die Mieter der 15 Wohnungen umfasste, hat die BGW rund 1,1 Millionen Euro investiert.



BGW SCHAFFT BETREUUNGSPLÄTZE FÜR 55 KINDER

Neue Kita in Quelle wird in Holzrahmenbauweise errichtet

Betreuungsplätze für 55 Mädchen und Jungen schafft in Quelle: Am Schäferkamp errichtet sie eine Kindertagesstätte in Holzrahmenbauweise und Passivhausstandard für drei Gruppen. Der Baubeginn erfolgte Anfang Oktober 2018; die Fertigstellung ist zum Beginn des Kita-Jahres im Sommer 2019 vorgesehen. Das Gebäude entsteht auf einem 1.368 Quadratmeter großen Grundstück und verfügt über eine Fläche von 560 Quadratmetern. Eingerichtet werden eine Gruppe für Drei- bis Sechsjährige, eine U3-Gruppe sowie eine gemischte Gruppe. Betrieben wird die Kita, in die die BGW etwa 2 Millionen Euro investiert, von dem Kinder- und Jugendverband "Die Falken".

Für die Errichtung von Kindertagesstätten in modularer Holzbauweise hat die BGW im Jahr 2013 das Konzept der Zukunfts-Kita entwickelt. Bislang hat sie in Bielefeld neun und in Gütersloh zwei Zukunfts-Kitas errichtet.

BGW SCHAFFT NEUEN WOHNRAUM FÜR STUDIERENDE

21 neue Wohnungen entstehen an der Kreuzberger Straße

21 Wohnungen für Studierende errichtet die BGW in zwei Neubauten an der Kreuzberger Straße unweit der Universität. Die Gebäude entstehen im Innenhof und neben der bereits bestehenden Studentenwohnanlage. In einem zweigeschossigen Baukörper stehen künftig acht öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung, während ein dreigeschossiges Gebäude Platz für 13 Wohnungen bietet, die freifinanziert sind. Die Wohnungen haben zwei bis drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon oder Terrasse und sind zwischen 39 und 82 Quadratmetern

groß. Der Baubeginn erfolgte Mitte Oktober 2018, die Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen. Die BGW investiert 3,7 Millionen Euro in die Neubauten.

Damit erweitert die BGW ihr Wohnangebot für Studierende an diesem Standort. Bereits seit den frühen 1980er Jahren besteht an der Kreuzberger Straße eine Studentenwohnanlage mit 265 Plätzen und 13 Gruppenwohnungen. Die Fassade des Gebäudes wird derzeit saniert.

BIELEFELDER MODELL WIRD UM ELF **WOHNUNGEN ERWEITERT**

BGW errichtet einen Neubau an der Westerfeldstraße in Schildesche

Zur Erweiterung ihrer bereits seit dem Jahr 2007 bestehenden und 55 Quadratmeter groß sind. Eine der Wohnungen ist roll-Wohnanlage des Bielefelder Modells an der Westerfeldstraße in Schildesche errichtet die BGW auf dem rückwärtigen Grundstück einen Neubau mit elf barrierefreien Wohnungen. Hier entsteht zudem ein rund 115 Quadratmeter großes Wohncafé. Das bisherige, deutlich kleinere Wohncafé wird zu einer Wohnung zurückgebaut. In dem Neubau werden fünf öffentlich geförderte und sechs frei finanzierte Wohnungen mit zwei Zimmern, Küche, Bad, Balkon bzw. Terrasse geschaffen, die zwischen 47

stuhlgerecht. In den Neubau wird zudem der Servicestützpunkt von Alt und Jung Nord-Ost e.V. umziehen, der als Kooperationspartner der BGW Versorgungssicherheit rund um die Uhr gewährleistet. In dem Bestandsgebäude bleibt ein Raum für die Nachtbereitschaft bestehen. Die Fertigstellung des Neubaus, in den die BGW etwa 2,1 Millionen Euro investiert, ist für Juni 2019 vorgesehen.



Westerfeldstraße





UNIVERSITÄT IST ERSTER MIETER IM ICB

Neue medizinische Fakultät wird aufgebaut

zum 16. November 2018 eine etwa 1.000 Quadratmeter große Fläche in der 3. Etage des Innovationszentrums Campus Bielefeld (ICB) an die Universität Bielefeld vermietet. Bis zum Sommer 2019 werden zudem acht neu gegründete Start-Ups den Technologiefeldern Intelligente Technische Systeme und Molekular- und Nanowissenschaften in das ICB einziehen, wo ihnen eine Fläche von insgesamt rund 1.000 Quadratmetern

Zum Aufbau der neuen medizinischen Fakultät hat die BGW zur Verfügung steht. Das ICB, das sich in unmittelbarer Nähe zu Universität und Fachhochschule befindet, besteht aus vier jeweils viergeschossigen Gebäudeteilen mit einem zentralen Empfangsbereich. Insgesamt stehen hier Büros, Laboratorien, Werkstätten und Konferenzräume mit einer Gesamtfläche von sowie bereits etablierte kleine und mittlere Unternehmen aus rund 8.200 Quadratmetern zur Verfügung. Das Projekt wurde durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und durch das Land NRW gefördert.

WOHNPROJEKT MIT PILOTCHARAKTER

BGW hat Wohnungen für junge Menschen mit Autismus geschaffen

Für junge Erwachsene mit einer Autismus-Spektrum-Störung hat die BGW im Jahr 2018 ein Wohnprojekt realisiert, das bundesweit Pilotcharakter hat: Für den Verein "gewohnt e.V." hat sie an der Salzufler Straße in Heepen ein Mehrfamilienhaus so umgebaut, dass junge Menschen mit Autismus hier ein weitgehend selbstbestimmtes Leben außerhalb des Elternhauses oder einer stationären Einrichtung der Behindertenhilfe führen kön-

Der gemeinnützige Verein "gewohnt e.V." entstand aus einer Initiative von betroffenen Eltern, die sich fragten, wie ihre eines Tages erwachsenen Kinder später so eigenständig wie möglich und soweit unterstützt wie nötig leben können. Da die BGW mit dem Bielefelder Modell, aber auch in Kooperation mit Bethel.regional häufig Projekte des inklusiven Wohnens realisiert, nahm der Verein bereits Ende 2012 Kontakt zu dem größten Bielefelder Unternehmen der Immobilienwirtschaft auf. Gesucht wurde eine Wohnmöglichkeit, die den jungen Menschen mit Autismus sowohl die Privatsphäre im geschützten Raum der eigenen vier Wände als auch einen gemeinschaftlichen Bereich als Ort der Begegnung bietet. Um den Bewohnern ein Optimum an gesellschaftlicher Teilhabe zu eröffnen, sollte das Wohnprojekt in gewachsene Quartiersstrukturen eingebettet sein. Ein um 1890 errichtetes Sechs-Familien-Haus mitten im Ortskern von Heepen, das die BGW Anfang 2017 erworben hatte, erwies sich dafür als passende Immobilie.

Die BGW investierte rund 500.000 Euro, um die Gesamtwohnfläche von 382 Quadratmetern zu vier Zwei-Zimmer-Wohnungen und drei Ein-Zimmer-Apartments mit Wohnflächen zwischen 31 und 62 Quadratmetern umzubauen. Darüber hinaus sind, ist der Verein "gewohnt e.V.".

entstand im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit Gäste-WC und Kochgelegenheit. Für Menschen mit Autismus, die oft Probleme im zwischenmenschlichen Bereich haben, ist diese Lösung ideal: Sie können sich in ihr eigenes Reich zurückziehen, haben aber auch die Möglichkeit, Gemeinschaft zu erleben. Hierfür bietet auch ein großer Garten hinter dem Wohnhaus ausreichend Platz. Mit diesen beiden Begegnungsmöglichkeiten kann das Haus auch zu einer Anlaufstelle für andere junge Erwachsene mit Autismus werden, die dort nicht wohnen.

Bei der Planung und dem Umbau des Gebäudes hat die BGW sich extern von der Schneider Wohnkonzepte gGmbH aus Köln beraten lassen, die gro-Be Erfahrung in der Begleitung von Wohngemeinschaften mit Unterstützungsbedarf besitzt. Ein enger Austausch bestand auch mit dem Bielefelder Sozialamt, der Stiftung Wohlfahrtspflege und



dem Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband mit dem Ziel, das Haus als inklusives Projekt zu verankern, das auch künftig vom Sozialmanagement der BGW begleitet wird. Generalmieter für die Wohnungen, die im September 2018 bezogen worden

ÄLTESTE FLÜCHTLINGSUNTERKUNFT **BIELEFELDS WURDE UMGEBAUT**

Neben zwölf Wohnungen entstanden elf Apartments für ehemals Wohnungslose

Nach dem Umbau einer Flüchtlingsunterkunft mit 121 Plätzen an der Teichsheide sind insgesamt zwölf Wohnungen entstanden. In dem Haus aus den 1950er Jahren, das Bielefelds älteste Unterkunft für Geflüchtete und Spätaussiedler gewesen ist, hat die BGW zudem elf Apartments mit Wohnflächen von 22 bis 39 Quadratmetern geschaffen und an die Gesellschaft für Sozialarbeit (GfS) vermietet. Im Rahmen des Konzeptes "Wohnräume Plus" werden dort Menschen einziehen, die wohnungslos gewesen sind. Das Angebot versteht sich als konzeptionelle Erweiterung der "Pension Plus", die ebenfalls in Trägerschaft

der GfS ist. Dort können wohnungslose Menschen jedoch nur für maximal zwei Jahre eine Bleibe finden. An der Teichsheide können sie langfristig begleitet wohnen bleiben.

Die zwölf Wohnungen, die nach dem Komplettumbau nahezu Neubaustandard aufweisen, gehen in die reguläre Vermietung durch die BGW. Sie verfügen über zwei bis vier Zimmer und sind zwischen 44 und 78 Quadratmeter groß. In den Umbau an der Teichsheide hat die BGW knapp 2 Millionen Euro investiert.

BGW Geschäftsbericht | 2018

28 B

KURZ BELEUCHTET



BGW hat eine neue Homepage

Noch übersichtlicher und benutzerfreundlicher ist die Homepage der BGW nach ihrem Relaunch. Unter bgw-bielefeld. de braucht man jetzt nur noch wenige Klicks, um an die gewünschten Informationen zu kommen – seien es die Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpartner, Wohnungsangebote, Serviceleistungen oder Hinweise auf Aktivitäten der BGW. Prägnante Symbole sorgen in dem Menü für eine gute Übersicht. Selbstverständlich können auch alle erforderlichen Formulare problemlos heruntergeladen werden. Da die Administration der neuen Webseite in den Händen von BGW-Mitarbeitern liegt, können News immer direkt online gestellt werden.

BGW hat E-Ladestation eingerichtet

In Kooperation mit den Stadtwerken und der Bäckerei Lechtermann-Pollmeier hat die BGW im Sommer 2018 eine Ladesäule für Elektrofahrzeuge aufstellen lassen. Sie befindet sich auf dem Parkplatz des Backshops an der Oldentruper Straße 111, den die BGW im Jahr 2014 für die Firma Lechtermann-Pollmeier gebaut hat. Von Interesse ist die E-Ladestation nicht zuletzt auch für die Mieter des benachbarten Technologiezentrums, das von der BGW betrieben wird. Bis zum August 2018 war das Aufladen an der neuen Station kostenlos. Die BGW selbst hat drei Elektroautos im Einsatz.

Neue Werbung auf der Stadtbahn

Bereits seit fast zwei Jahrzehnten macht die BGW mit Werbung an den Wagen der Stadtbahn auf sich aufmerksam. Eine Skyline mit 18 markanten Gebäuden aus dem Bestand zierte die erste BGW-Bahn, die seit 2000 durch Bielefeld rollte. Humorvolle Illustrationen von Alltagssituationen, die unter dem Motto "Gemeinsam wohnen und leben" standen, ersetzten sechs Jahre später die bisherige Gestaltung. Seit 2018 ist die BGW nun auf dem Vamos präsent. Die neue Werbung macht deutlich, dass die BGW Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stellt: vom Spießer bis zum Öko-Freak, von der Business-Frau bis zur jungen Familie. Das Besondere daran: Die von Susanne Freitag fotografierten Personen sind keine professionellen Models, sondern "echte Menschen", die in Verbindung zur BGW stehen – sei es als Mieter, Mitarbeiter oder Kooperationspartner.



13. Bielefelder Stadtentwicklungstag zum Thema "Heimat Bauen"

Unter dem Motto "Heimat Bauen – Identifikation, Interaktion, Integration" stand der 13. Bielefelder Stadtentwicklungstag am 20. Juni 2018 in der Bielefelder Stadthalle. Zu den Referenten des Kongresses zur kooperativen Stadtentwicklung gehörten Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Hans Otto Kraus, Vorstandsmitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsund Immobilienunternehmen, der Stadtplaner und -forscher Prof. Dr. Klaus Selle sowie der Politiker, Rechtsanwalt und Publizist Dr. Gregor Gysi. Veranstaltet wurde der Kongress von der BGW, der Stadt Bielefeld und der AdW Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe.



Bielefeld-Preis 2018 für Nightline

Seit dem Jahr 2012 besteht die Telefonseelsorge Nightline e.V. von Studierenden für Studierende aller Bielefelder Hochschulen. Die Anrufer finden hier bei allen Sorgen und Nöten ein offenes Ohr. 75 Studierende engagieren sich ehrenamtlich durchschnittlich zehn Stunden pro Monat bei Nightline. Für ihren freiwilligen Einsatz für ihre Kommilitonen wurden sie mit dem Bielefeld-Preis 2018 ausgezeichnet. Bereits zum neunten Mal haben die BGW und Radio Bielefeld den Bielefeld-Preis vergeben. Unter dem Motto "#jungundengagiert" wurden junge Bielefelder ausgezeichnet, die sich in dieser Stadt gesellschaftlich, sozial oder politisch engagieren, sich einsetzen und Verantwortung übernehmen. Den 2. Platz belegte das Patenprojekt des Deutschen Kinderschutzbundes.

Auf den 3. Platz kam der Verein hoch2 e.V., der es sich zum Ziel gesetzt hat, Streetart als Teil der lokalen Kunstszene zu etablieren. Der Hörerpreis von Radio Bielefeld ging an die Jugendfeuerwehr Bielefeld.

BGW-Mitarbeiter engagieren sich für Bielefeld

BGW-Mitarbeiter für Bielefeld – unter diesem Motto haben sich die Beschäftigten auch im Jahr 2018 wieder in verschiedenen Projekten für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger engagiert. Einen interkulturellen Bücherschrank haben zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingerichtet und im April an der BGW-Wohnanlage des Bielefelder Modells an der Rostocker Straße 27a in Brackwede aufgestellt. Dazu haben sie eine ausrangierte gelbe Telefonzelle umgerüstet, die mit Büchern und Hörbüchern in verschiedenen Sprachen bestückt wurde.

Knapp fünfzig BGW-Mitarbeiter aus unterschiedlichen Abteilungen haben am 25. Mai 2018 den Grünzug entlang der drei Stauteiche von der Innenstadt bis Heepen von wild entsorgtem Müll befreit. Die Arbeitsausrüstung wie Greifzangen und Handschuhe wurde den freiwilligen Helfern vom städtischen Umwelt-



betrieb zur Verfügung gestellt. Am Ende der Aktion wurde der Müll zum Wertstoffhof gebracht. Die Balkonkästen ihrer Mieterinnen und Mieter am Spannbrink haben zwanzig Beschäftigte der BGW am 9. Juni 2018 bepflanzt. Die Mieter konnten sich aus 1.000 bunten Sommerblumen ihren Balkonschmuck selbst zusammenstellen. Mit zwei Aktionen haben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGW den Schulbauernhof Ummeln tatkräftig unterstützt. 36 BGW-Beschäftigte waren am 29. September 2018 einen ganzen Tag lang ehrenamtlich auf dem Hof im Einsatz. Sie pressten Apfelsaft, kochten Marmelade und legten Kürbis ein. Die Produkte verblieben auf dem Ummelner Schulbauernhof. Außerdem übernahmen sie Renovierungsarbeiten, säuberten die Nistkästen und strichen Sitzbänke an. Bereits im Juni hatten BGW-Mitarbeiter gemeinsam mit den Ehrenamtlern des Hofes Zäune gezogen, Tore gebaut und die Ausgänge zum Wald versperrt. Der Innenbereich des Hofes wurde damit für Wildschweine unzugänglich gemacht, um die Verbreitung der afrikanischen Schweinepest aufzuhalten. Die BGW ist der Ummelner Einrichtung seit langem verbunden: Seit 16 Jahren unterstützt sie den Schulbauernhof als Sponsor. Ob in der aktiven Nachbarschaftshilfe oder beim Einsatz für Kinder und Jugendliche, im Rahmen der Versorgungssicherheit im Bielefelder Modell oder bei der Integration geflüchteter Menschen: In den Quartieren der BGW engagieren sich vie-



le ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit einem Frühstück in der Kantine der BGW haben sich die Beschäftigten am 10. November 2018 für den freiwilligen Einsatz bedankt. Knapp 80 Ehrenamtler folgten der Einladung.

INHALT

Bericht des Aufsichtsrates	31
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	35
A. Allgemeine Angaben	35
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	35
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
1. Erläuterungen zur Bilanz	37
2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
D. Sonstige Angaben	41
E. Nachtragsbericht	43
F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	43
Entwicklung des Anlagevermögens Anlagenspiegel 2018	44
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	46

Bericht des Aufsichtsrates BGW Geschäftsbericht | 2018

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Ge- 3. den Bilanzgewinn von 3.543.635,23 € wie folgt zu verwenden: schäftsjahr 2018 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2018 erteilten Prüfungsberichtes eingehend geprüft und die an- 4. die Entlastung der Geschäftsführerin Sabine Kubitza zu bestehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in 10 Sitzungen im Geschäftsjahr 2018 anstehende Fragen beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefaßt und im Übrigen die Geschäfte über-

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 455.284.884,32 € nebst Gewinn- und Verlustrechnung zu genehmigen,

- Ausschüttung einer Bardividende von 16% in Höhe von 956.196,95 €
- Einstellung in andere Gewinnrücklagen 2.587.438,28 €
- schließen.

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

Bielefeld, im Juni 2019

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Bilanz

BILANZ ZUM 31.12.2018

Aktivseite		31.12.201	31.12.2018		
		Euro	Euro	Euro	
Α.	Anlagevermögen				
l.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Entgeltlich erworbene Software		93.430,00	130.838,00	
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222 242 252 42			
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	358.318.368,43		358.989.145,35	
۷.	mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.447.758,61		32.760.713,61	
3.	Grundstücke ohne Bauten	327.720,88		327.720,88	
4.	Technische Anlagen und Maschinen	638.637,00		691.162,00	
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.624,00		841.101,00	
6.	Anlagen im Bau	18.773.239,82		6.490.694,62	
7.	Bauvorbereitungskosten	322.550,26		592.710,95	
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00	
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00		3.000.000,00	
3.	Beteiligungen	1,00		1,00	
4.	Sonstige Ausleihungen	182.865,90		184.764,71	
			3.232.866,90	3.234.765,71	
Anlag	evermögen insgesamt		413.853.195,90	404.058.852,12	
В.	Umlaufvermögen				
l.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1.	Grundstücke ohne Bauten	640,00		640,00	
2.	Bauvorbereitungskosten	30.864,48		28.484,48	
3.	Unfertige Leistungen	21.270.599,45		20.616.502,42	
4.	Andere Vorräte	43.308,86		33.804,68	
			21.345.412,79	20.679.431,58	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	250.454,39		229.897,14	
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	181.866,00		181.866,00	
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	91.783,86		77.795,84	
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.022,51		32.217,91	
5.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.054.274,43		123.797,50	
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	287.157,50		289.034,43	
			1.928.558,69	934.608,82	
III.	Flüssige Mittel				
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		18.130.311,09	19.163.288,30	
Umlaı	ufvermögen insgesamt	_	41.404.282,57	40.777.328,70	
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		41.404.202,37	40.777.320,70	
С.	Geldbeschaffungskosten		0,00	253,39	
			0,00	233,37	
D.	Aktiver Unterschiedsbetrag aus der		27.405.95	22 022 50	
D:	Vermögensverrechnung	_	27.405,85	23.923,58	
Bilanz	summe		455.284.884,32	444.860.357,79	

Passivseite		31.12.2018		Vorjahr	
		Euro	Euro	Euro	
A.	Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital		4.400.000,00	4.400.000,00	
II.	Gewinnrücklagen				
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200.000,00		2.200.000,00	
2.	Andere Gewinnrücklagen	64.572.376,90		62.228.236,32	
			66.772.376,90	64.428.236,32	
III.	Bilanzgewinn				
	1. Jahresüberschuss		3.543.635,23	3.300.337,53	
Eigenka	apital insgesamt		74.716.012,13	72.128.573,85	
В.	Rückstellungen				
1.	Rückstellungen für Pensionen	16.072.438,00		14.469.317,00	
2.	Steuerrückstellungen	1.780.000,00		1.160.000,00	
3.	Sonstige Rückstellungen	4.622.166,00		4.890.408,00	
			22.474.604,00	20.519.725,00	
C.	Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber				
	Kreditinstituten	308.062.983,55		305.237.576,55	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.596.379,13		10.798.046,80	
3.	Erhaltene Anzahlungen	23.479.323,49		23.190.110,77	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.860.618,76		10.480.262,11	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen				
	und Leistungen	2.731.741,39		1.285.305,30	
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	687.615,37		163.207,91	
			356.418.661,69	351.154.509,44	
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		1.675.606,50	1.057.549,50	
Fremdk	apital insgesamt		380.568.872,19	372.731.783,94	
Bilanzs	umme		455.284.884,32	444.860.357,79	

BGW Geschäftsbericht I 2018 Gewinn- und Verlustrechung

1.1. - 31.12.2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. - 31.12.2018

		1.1 31.12.2010		Vorjani
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	70.540.837,15		70.690.830,42
	b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		2.139.600,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	500.252,37		376.721,24
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.347.968,72		2.174.542,88
			73.389.058,24	75.381.694,54
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			
			656.477,03	-904.975,26
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.690.223,62	1.203.548,37
4.	Sonstige betriebliche Erträge		1.175.965,14	1.003.841,85
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.922.254,47		31.171.745,99
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.539,24		1.325.620,11
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	846.699,23		1.388.792,69
			32.784.492,94	33.886.158,79
6.	Rohergebnis		44.127.231,09	42.797.950,71
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	8.655.839,69		8.541.608,61
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
	Altersversorgung und Officerstatzung	2.003.885,48		1.984.191,71
			10.659.725,17	10.525.800,32
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
			14.966.039,88	14.756.981,21
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.827.448,80	3.980.745,59
10.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		72.000,00	72.000,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.766,79	16.909,79
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.911.582,82	7.517.230,46
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.168.072,92	674.803,09
14.	Ergebnis nach Steuern		5.683.128,29	5.431.299,83
15.	Sonstige Steuern		2.139.493,06	2.130.962,30
16.	Jahresüberschuss		3.543.635,23	3.300.337,53

Anhang für das Geschäftsjahr 2018 BGW Geschäftsbericht I 2018

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

mit dem Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH hat ihren Sitz in Bielefeld und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Bielefeld (HRB 7276). Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der für das Geschäftsjahr geltenden Fassung aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Abweichend vom Formblatt wurde auf der Passivseite der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung eingefügt.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene Software wird mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten betreffen technische Leistungen kosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Aktivierte Eigenleistungen betreffen technische Leistungen sowie Verwaltungsleistungen. Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB sind in 2018 in Höhe von 118,3 T€ angefallen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:
- a) Gebäudewerte mit Abschreibungssätzen von 2 % bzw. 2,5 % p.a.
- b) Garagen auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 10 Jahren,
- Gebäudewerte bei Grundstücken 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 % p.a.
- Die unter den technischen Anlagen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 % p.a.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten in Höhe von 150,00 bis 1.000,00 Euro wird ein jahresbezogener Sammelposten analog § 6 Abs. 2a EStG gebildet und auf 5 Jahre abgeschrieben.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens gem. 253 Abs. 3 Satz 5 HGB betrugen im Geschäftsjahr 146,5 T€.

Die Anschaffungs-/Herstellungskosten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sind im Berichtsjahr um Teilschulderlasse aus dem KfW-CO²-Gebäudesanierungsprogramm von 541,8 T€ gekürzt.

Finanzanlagen

Die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung zum Erinnerungswert angesetzt.

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

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten auch Eigenleistungen.

Die Wertansätze für die anderen Vorräte (Heiz- und Reparaturmaterialien) sind zu Anschaffungskosten unter Anwendung des FIFO-Verfahrens ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen wird. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen angesetzt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (korrigierte Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 3,21 % gegenüber 3,68 % im Vorjahr verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren). Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von ebenfalls 2 % p.a. berücksichtigt (jeweils unverändert gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund der gemäß den Regelungen des BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen ergab sich zum 1.1.2010 ein Differenzbetrag zur bisherigen handelsrechtlichen Bewertung von 2.424,6 T€. Gemäß Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB wurde im Berichtsjahr ein Betrag von 200,0 T€ zugeführt. Aufgrund der ratierlichen Zuführung zu den Pensionsrückstellungen gemäß den Übergangsvorschriften zur Einführung des BilMoG (Art. 67 EGHGB) in Höhe von mindestens 1/15 (das sind 161,6 T€ p.a.) sind zum 31.12.2018 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 424,6 T€ nicht in der Bilanz enthalten.

Der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergebende Unterschiedsbetrag beträgt 2.366,4 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe des Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen für Verpflichtungen aus Lebensarbeitszeitkonten wurden ebenfalls unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen angesetzt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,32 % (Vorjahr: 2,8 %) verwendet. Für die Verpflichtungen aus Lebensarbeitszeitkonten sind Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die berechtigten Mitarbeiter verpfändet sind. Die Verpflichtungen und der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen werden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert ausgewiesen. Die Bewertung der Aktivwerte erfolgte zum Zeitwert (679,1 T€), die Anschaffungskosten betrugen 617,0 T€. Am Bilanzstichtag überstiegen die Aktivwerte die zugrunde liegenden Verpflichtungen (651,7 T€). Der übersteigende Betrag i.H.v. 27,4 T€ wird unter dem Posten "Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung" auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Jubiläumsleistungen wurden unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren angesetzt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (korrigierte Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,32 % gegenüber 2,8 % im Vorjahr verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 7 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren).

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2018 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate von 2019 nachgeholt werden sollen. Außerdem bestehen in Höhe von 1.400,0 T€ Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die zum 1.1.2010 (Zeitpunkt des Übergangs auf die Bilanzierung nach den Vorschriften des BilMoG) in Ausübung des Wahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten wurden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um erhaltene Tilgungsnachlässe aus Wohnbaufinanzierungsdarlehen der NRW-Bank. Diese werden über die Laufzeit des Darlehns (hier 20 Jahre) ratierlich über die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgelöst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ UND ZUR GEWINN- UND **VERLUSTRECHNUNG**

1. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anlagevermögen

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

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich Lizenzgebühren für Softwarenutzung.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten die Stammeinlage der im Geschäftsjahr 2012 gegründeten Innovationszentrum Campus Bielefeld GmbH mit Sitz in Bielefeld. Die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister erfolgte am 3. Januar 2013 unter der Nummer HRB 40923. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der Gesellschaft wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HGB verzichtet.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten das der Tochtergesellschaft ICB gewährte Darlehen.

Die Gesellschaft hält 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.

Unfertige Leistungen

In den unfertigen Leistungen zum 31.12.2018 sind abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern sowie abzurechnende Bauleistungen auf fremden Grundstücken enthalten. Die abzurechnenden Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 19.751.0 T€ (Vorjahr 19.100,0 T€) beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierte Eigenleistungen. Wegen des Ausfallrisikos infolge Leerstand ist eine pauschale Wertberichtigung von 600,0 T€ (Vorjahr 600,0 T€) gebildet.

Forderungen

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Forderungen	Gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr	Gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€
aus Vermietung	250,4	23,2	229,9	55,1
aus Verkauf von Grundstücken	181,9	0,0	181,9	0,0
aus Betreuungstätigkeit	91,8	16,7	77,8	20,2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	63,0	0,0	32,2	0,0
gegen verbundene Unternehmen	1.054,3	0,0	123,8	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	287,2	143,3	289,0	162,4
Summe	1.928,6	183,2	934,6	237,7

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren wie im Vorjahr aus Lieferungen und Leistungen sowie zum 31.12.2018 auch aus der Bereitstellung kurzfristiger Liquidität.

38 BGW Geschäftsbericht I 2018 Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Latente Steuern

Da von dem Ansatzwahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird, ist der bestehende aktive latente Steuerüberhang nicht in der Bilanz angesetzt. Wesentliche Unterschiede zwischen der Handels- und Steuerbilanz bestehen aus Bewertungsunterschieden in den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (209.724,3 T€), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (5.205,1 T€), Rückstellungen für Pensionen (7.000,7 T€) sowie sonstige Rückstellungen (757,5 T€).

Unter Anwendung eines Steuersatzes von 32 % ergeben sich aktive latente Steuern von rund 71.500 T€. Darüber hinaus bestehen noch Verlustvorträge i.H.v. 23.411 T€; die hieraus bestehenden rechnerischen steuerlichen Vorteile (rd. 7.500 T€) wurden ebenfalls nicht aktiviert, wobei eine Nutzbarkeit der Verlustvorträge in den nächsten fünf Jahren auch nicht wahrscheinlich ist.

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital beträgt laut Eintragung im Handelsregister 4.400.000,00 €.

Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2018	Einstellungen/ Zuweisungen	Stand 31.12.2018
	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200,0	0,0	2.200,0
Andere Gewinnrücklagen	62.228,2	2.344,2	64.572,4
Summe	64.428,2	2.344,2	66.772,4

Rückstellungen

-	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen		16.072,4		14.469,3
Steuerrückstellungen		1.780,0		1.160,0
Rückstellungen für				
unterlassene Instandhaltung	2.944,0		2.920,0	
Jubiläum	45,0		42,0	
Betriebskosten	1.100,0		1.100,0	
Restkosten für verkaufte Eigentumsmaßnahmen	18,0		178,0	
Prüfungskosten, Beratung, Tantieme und Abfindungen	227,5		220,0	
rückständigen Urlaub und ausstehende Rechnungen	256,7		400,4	
Geschäftsbericht und Aufbewahrungspflichten	31,0	4.622,2	30,0	4.890,4
Summe		22.474,6		20.519,7

Anhang für das Geschäftsjahr 2018 BGW Geschäftsbericht I 2018

39

Verbindlichkeitenspiegel

Die Fälligkeiten sowie die Grundpfandrechte stellen sich wie folgt dar

0 1				
Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr			
		(Vorjahr in Klammern)		
	Insgesamt	mit einer Laufzeit von		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahren
	T€	T€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	308.062,9	16.233,0	53.305,9	238.524,0
	(305.237,6)	(14.226,3)	(52.090,4)	(238.920,9)
gegenüber anderen Kreditgebern	10.596,4	307,0	765,4	9.524,0
	(10.798,1)	(338,9)	(754,6)	(9.704,6)
Erhaltene Anzahlungen	23.479,3	23.479,3		
	(23.190,1)	(23.190,1)		
aus Vermietung	10.860,6	1.973,9		8.886,7
	(10.480,2)	(1.829,0)		(8.651,2)
aus Lieferungen und Leistungen	2.731,7	2.731,7		
	(1.285,3)	(1.285,3)		
Sonstige Verbindlichkeiten	687,6	687,6		
	(163,2)	(163,2)		
Summe	356.418,5	45.412,5	54.071,3	256.934,7
Summe Vorjahr	(351.154,5)	(41.032,8)	(52.845,0)	(257.276,7)
Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundp	fandrechte gesicher	··		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	randreente gesiener	308.062,9 T€	Vorjahr	305.237,6 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.488,0 T€	Vorjahr	10.679,4 T€
Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfaller	n auf:			
Verbindlichkeiten aus Steuern	659,3 T€	Vorjahr	142,4 T€	
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit		0,0 T€	Vorjahr	0,0 T€
Von den Erhaltenen Anzahlungen entfallen au	ıf:			
Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen		1.508,4 T€	Vorjahr	1.333,0 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten		21.970,9 T€	Vorjahr	21.857,1 T€

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Posten:

Gegenüber Geseilschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Posten:				
31.12.2018	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten		
T€	T€			
54,4	37,9	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		
18,9	32,2	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		
73,3	70,1			
10.417,6	10.608,1	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
351,4	452,3	Erhaltene Anzahlungen		
55,8	11,7	Verbindlichkeiten aus Vermietung		
30,2	58,7	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
10.855,0	11.130,8			

BGW Geschäftsbericht I 2018 Anhang für das Geschäftsjahr 2018

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit 20.404,1 T€ (Vorjahr 21.504,9 T€) Erlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit enthalten im wesentlichen Erlöse aus der treuhänderischen Verwaltung von Immobilien mit 124,8 T€ (Vorjahr 159,4 T€) sowie abgerechnete Baubetreuungsleistungen mit 171,2 T€ (Vorjahr 93,5 T€)

Die Umsatzerlöse aus den anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere die Erlöse aus der Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 2.172,1 T€ (Vorjahr 2.117,3 T€).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 358,9 T€ (Vorjahr 299,2 T€), davon entfallen auf Eingänge auf abgeschriebene Forderungen 128,8 T€ (Vorjahr 137,6 T€) und auf Erträge aus Anlageverkäufen 18,6 T€ (Vorjahr 1,2 T€).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten insbesondere Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 18.714,0 T€ (Vorjahr 18.417,4 T€) und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 12.335,2 T€ (Vorjahr 11.887,4 T€).

Die Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere Fremdleistungen für die Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 652,2 T€ (Vorjahr 648,3 T€).

Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Aufwendungen für Altersversorgung mit 371,5 T€ (Vorjahr: 365,0 T€). Zahlungen für Pensionen wurden in Höhe von 492,1 T€ (Vorjahr 480,4 T€) geleistet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 5,6 T€ (Vorjahr 6,8 T€) periodenfremde Aufwendungen sowie mit 12,7 T€ (Vorjahr 17,6 T€) Spenden.

Enthalten sind Aufwendungen gemäß den Regelungen zum Übergang auf die Vorschriften des BilMoG aus der geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen. Es ergab sich zum 1.1.2010 ein Differenzbetrag gegenüber der bis dahin vorgenommenen handelsrechtlichen Bewertung von 2.424,6 T€. Gemäß Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB wurde im Berichtsjahr ein Betrag von 200,0 T€ (Vorjahr 200,0 T€) zugeführt

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Der Ausweis beinhaltet Erträge aus verbundenen Unternehmen aus der Verzinsung des Darlehens an die Tochtergesellschaft ICB GmbH von 72,0 T€ (Vorjahr 72,0 T€).

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 1.584,7 T€ (Vorjahr 1.104,7 T€), aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 2,9 T€ (Vorjahr 2,4 T€) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten 41,9 € (Vorjahr 38,2 T€).

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit 2.121,9 T€ (Vorjahr 2.113,1 T€) umlagefähige Grundsteuer.

Anhang für das Geschäftsjahr 2018 BGW Geschäftsbericht I 2018

D. SONSTIGE ANGABEN

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen am 31.12.2018 Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 2.910.239,00 €. Die an diesen Personenkreis im Jahr 2018 gezahlten Ruhegehälter bzw. Hinterbliebenenbezüge betragen 192.151,68 €.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die BGW bürgt in Form einer Patronatserklärung vom 21. Juni 2013 gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch die Bezirksregierung Detmold, dass die 100prozentige Tochtergesellschaft ICB Innovationszentrum Campus Bielefeld GmbH, Bielefeld, ihren Verpflichtungen aus dem Zuwendungsbescheid vom 21. Dezember 2012 nachkommen kann. Die von der BGW gegenüber der Bezirksregierung Detmold in der Patronatserklärung übernommene Haftung ist auf einen Betrag von 7.605.200,00 € beschränkt. Die BGW haftet eigenständig neben der ICB. Aufgrund der in Kürze beginnenden wirtschaftlichen Betätigung der Tochtergesellschaft ICB ist mit einer Inanspruchnahme derzeit nicht zu rechnen.

Weitere Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen nicht. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3 a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

Für bereits begonnene Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 13.782,8 T€ an. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von 11.273,9 T€ gegenüber.

Treuhandvermögen

Es bestehen nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.112.941,52 € (davon gegenüber Gesellschaftern 532.294,58 €) aus der treuhänderischen Verwaltung von Wohnungsbeständen für andere Eigentümer.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer Deloitte GmbH im Geschäftsjahr 2018 als Aufwand erfasste Honorar beträgt für die Abschlussprüfung 27.300,00 € und für sonstige Bestätigungsleistungen 1.575,00 € (Angaben jeweils zzgl. Umsatzsteuer).

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Gesamt	Vorjahr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	65	24	89	88
Technische Mitarbeiter	14	10	24	24
Hausmeister, Regiebetrieb u.a.	50	9	59	60
Gesamt	129	43	172	172

 $Außerdem\ wurden\ durchschnittlich\ 13\ Auszubildende\ beschäftigt.$

43

AUFSICHTSRAT

42

Andreas Rüther, Ratsmitglied, Bürgermeister, Bankkaufmann	Bielefeld	Vorsitzender
Hans-Georg Fortmeier, Ratsmitglied, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender
Hallau, Dominic, Software-Entwickler	Bielefeld	Ab 5.7.2018
Dieter Gutknecht, Sachkundiger Bürger, Selbstständiger Hausverwalter	Bielefeld	
Michael Größlich, Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Augustdorf	
Gregor Moss, Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Regine Weißenfeld, Ratsmitglied, DiplSozial-Pädagogin	Bielefeld	
Bernd Klöpper, Abteilungsleiter, LEG Management GmbH	Münster	
Friedhelm Bolte, Sachkundiger Bürger, Bankdirektor i.R.	Bielefeld	
Peter Ridder-Wilkens, Ratsmitglied, Diplomsozialarbeiter	Bielefeld	
Christian Mengler, Niederlassungsleiter, LEG Wohnen NRW GmbH	Münster	
Karin Schrader, Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	
Ulrike Mann, Sachkundige Bürgerin, Selbstständige Beraterin und Moderatorin	Bielefeld	Bis 4.7.2018
Kai Schwartz, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Bielefeld	
Prof. Dr. Riza Öztürk, Ratsmitglied, Professor FH Bielefeld	Bielefeld	
Carla Steinkröger, Ratsmitglied, Selbstständig	Bielefeld	
Frank Strothmann, Ratsmitglied, Groß- und Außenhandelskaufmann	Bielefeld	
Lina Keppler, Ratsmitglied, Wissenschaftliche Mitarbeiterin der Universität Paderborn	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellte Gesellschaftervertreterin

Geschäftsführung

Sabine Kubitza, kfm. und techn. Geschäftsführung	Bielefeld
Bezüge der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates	
bezage der Geschartsfamung und des Aufstehtsfates	Gesamtbezüge
	€
Geschäftsführerin	
	205.000.40
Sabine Kubitza	226.208,40
Aufsichtsrat	
Andreas Rüther	4.800,00
Friedhelm Bolte	3.300,00
Hans-Georg Fortmeier	4.100,00
Dieter Gutknecht	2.700,00
Bernd Klöpper	2.500,00
Christian Mengler	2.700,00
Ulrike Mann	2.100,00
Gregor Moss	2.500,00
Michael Größlich	2.500,00
Peter Ridder-Wilkens	3.300,00
Kai Schwartz	3.300,00
Dominic Hallau	1.150,00
Prof. Dr. Riza Öztürk	3.100,00
Carla Steinkröger	3.300,00
Frank Strothmann	3.100,00
Lina Keppler	2.700,00
Regine Weißenfeld	2.700,00
Karin Schrader	3.100,00
	52.950,00

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beinhalten unter anderem auch den geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzung eines Firmenfahrzeugs.

E. NACHTRAGSBERICHT

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

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 3.543.635,23 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 956.196,95 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 2.587.438,28 €.

Bielefeld, 22. Februar 2019 Rie Geschäftsführerin

Sabine Kubitza

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Entwicklung des Anlagevermögens I Anlagenspiegel 2018

		Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten						
		1.1.2018 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2018 Euro		
I.	Immaterielle Vermögens- gegenstände							
	Entgeltlich erworbene Software	3.496.487,16	61.408,27	0,00	0,00	3.557.895,43		
II.	Sachanlagen							
	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	652.997.866,55	12.940.444,04	646.161,00	3.120,63	665.295.270,22		
	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.591.547,29	42.361,43	0,00	0,00	47.633.908,72		
	Grundstücke ohne Bauten	327.720,88	0,00	0,00	0,00	327.720,88		
	Technische Anlagen und Maschinen	1.127.337,79	0,00	0,00	0,00	1.127.337,79		
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.039.974,12	202.254,52	65.989,14	0,00	6.176.239,50		
	Anlagen im Bau	6.490.694,62	11.914.361,55		368.183,65	18.773.239,82		
	Bauvorbereitungskosten	592.710,95	247.614,66	0,00	-371.304,28	469.021,33		
Sacl	hanlagen insgesamt	715.167.852,20	25.347.036,20	712.150,14	0,00	739.802.738,26		
Ш	Finanzanlagen							
	Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00		
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00		
	Beteiligungen	17.895,22	0,00	0,00	0,00	17.895,22		
	Sonstige Ausleihungen	184.764,71	20.000,00	21.898,81	0,00	182.865,90		
Fina	nzanlagen insgesamt	3.252.659,93	20.000,00	21.898,81	0,00	3.250.761,12		
Anla	agevermögen insgesamt	721.916.999,29	25.428.444,47	734.048,95	0,00	746.611.394,81		

ANLAGENSPIEGEL 2018

	Abschrei	Buch	wert		
1.1.2018 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	31.12.2018 Euro	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
3.365.649,16	98.816,27	0,00	3.464.465,43	93.430,00	130.838,00
294.008.721,20	12.968.181,59	1,00	306.976.901,79	358.318.368,43	358.989.145,35
14.830.833,68	1.355.316,43	0,00	16.186.150,11	31.447.758,61	32.760.713,61
0,00	0,00	0,00	0,00	327.720,88	327.720,88
436.175,79	52.525,00	0,00	488.700,79	638.637,00	691.162,00
5.198.873,12	344.729,52	65.987,14	5.477.615,50	698.624,00	841.101,00
0,00	0,00	0,00	0,00	18.773.239,82	6.490.694,62
0,00	146.471,07	0,00	146.471,07	322.550,26	592.710,95
314.474.603,79	14.867.223,61	65.988,14	329.275.839,26	410.526.899,00	400.693.248,41
0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	3.000.000,00
17.894,22	0,00	0,00	17.894,22	1,00	1,00
0,00	0,00		0,00	182.865,90	184.764,71
17.894,22	0,00	0,00	17.894,22	3.232.866,90	3.234.765,71
317.858.147,17	14.966.039,88	65.988,14	332.758.198,91	413.853.195,90	404.058.852,12

BGW Geschäftsbericht | 2018 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bielefeld und ist überwiegend im Stadtgebiet Bielefeld tätig. Neben der Stadt Bielefeld gehören auch die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und die Baugenossenschaft Freie Scholle e.G. zu den Gesellschaftern der BGW.

Der Wohnungsmarkt in Bielefeld

Die Bevölkerung in Bielefeld ist weiter gewachsen, Ende des Jahres 2018 lebten 339.367 Einwohner in Bielefeld. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich auch 2018 erhöht, die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist leicht gestiegen. Der Wohnungsmarkt in Bielefeld ist auch im Jahr 2018 insbesondere im unteren Preissegment weiter angespannt. Der längerfristige, strukturelle Leerstand liegt in Bielefeld aktuell bei rund 0,4 %.

Obwohl derzeit in Bielefeld große Anstrengungen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum unternommen werden, ist davon auszugehen, dass die Anspannungen am Bielefelder Wohnungsmarkt auch in 2019 noch weiter zunehmen werden. Neben vielen Zielgruppen, die auf das untere Preissegment angewiesen sind, erhöhen die steigenden Studierendenzahlen und die Flüchtlinge die Wohnungsnachfrage. Auch das mittlere Mietpreissegment wird inzwischen als angespannt eingeschätzt.

Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbestand setzt sich am 31.12.2018 wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2018	Zugänge 2018	Abgänge 2018	Stand 31.12.2018
Wohneinheiten	11.642	9	3	11.648
Heimplätze	324	0	0	324
Gewerbliche Einheiten	266	1	0	267
Garagen	1.218	0	0	1.218

Von dem im Eigentum der Gesellschaft stehenden Wohneinheiten sind rd. 33 % öffentlich gefördert.

Die Zugänge bei den Wohneinheiten betreffen den Ankauf eines Objektes mit 8 Einheiten, eine Einheit ist durch Ausbau eines bestehenden Objektes entstanden. Ferner ist eine gewerbliche Einheit durch Umbaumaßnahmen bei einem im Vorjahr erworbenen Objekt hinzugekommen. Der Abgang bei den Wohneinheiten betrifft die Zusammenlegung von Objekten sowie den Abbruch von zwei Wohneinheiten.

Durch die Anpachtung und Weitervermietung des Carrés am Niederwall bewirtschaftet die BGW weitere 106 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um 150 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 70.541 T€ verringert. Der Rückgang resultiert insbesondere aus der Reduzierung der Umlagenerlöse in Höhe von 1.101 T€ sowie dem Anstieg der Erlösschmälerungen um 198 T€. Dem stehen ein Anstieg der Sollmieten in Höhe von 1.155 T€ durch Mietanpassungen und Neubezüge gegenüber.

Die Wohnungsmieten der BGW betragen zum Ende des Jahres durchschnittlich $5,53 \in /m^2$ pro Monat. Die Durchschnittsmiete stieg damit nur sehr moderat (Vorjahr $5,40 \in /m^2$) und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete am Bielefelder Wohnungsmarkt.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 nicht verändert. Die durchschnittliche Leerstandsquote im BGW-eigenen Bestand ist leicht gegenüber dem Vorjahr (1,17 %) auf 1,31 % gestiegen. Die markt-/maßnahmenbedingten Leerstände bewegen sich weiter auf einem sehr geringen Level (Berichtsjahr 0,84 %, Vorjahr 0,69 %). Die strategischen Leerstände stagnieren bei 0,53 % (Vorjahr 0,48 %).

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

BGW Geschäftsbericht | 2018

Auch die anderen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen haben sich aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung kaum verändert. Die Fluktuationsquote stieg von 8,7 % auf 9,7 %. Im Geschäftsjahr mussten 198 T€ Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben werden. Dieser Betrag liegt unter dem Vorjahreswert von 322 T€ und damit im langfristigen Trend der sinkenden Ausfälle der Mietforderungen.

Die rückständigen Mietforderungen lagen mit 800 T€ (1,1 % der Mieterlöse) leicht über der Zahl des Vorjahres von 730 T€ (1,0 %). Die Mietforderungen sind zum großen Teil pauschal wertberichtigt.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,95 % und lag damit leicht über dem Wert des Vorjahres von 1,70 %.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 01.01.2018	Baubeginne 2018	Fertigstellungen 2018	Überhang 31.12.2018
Neubauwohnungen	23	76	0	99
Gewerbliche Einheiten	12	1	0	13
Garagen	0	0	0	0

Planmäßig ist mit dem Bau von 76 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte begonnen worden.

Das Objekt Innovationszentrum Campus an der Universität ist weiterhin im Bau. Eine Fertigstellung ist für 2019 geplant. Dieses Objekt wird im Rahmen des flexiblen Flächenmanagements vermietet, sodass die Anzahl der Einheiten schwanken kann und zunächst mit 12 Einheiten angegeben wird.

Für 2019 ist der Baubeginn von insgesamt 14 Wohneinheiten sowie einer Kindestagesstätte geplant.

Für Neubaumaßnahmen inklusive des Ankaufs von Grundstücken sind für 2019 Investitionen von 24.679 T€ geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen von Modernisierungen wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 11.569 T€ getätigt, davon 194 T€ für Einzelmodernisierungen. Weiterhin sind 12.335 T€ an Instandhaltungsaufwendungen angefallen.

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonanbaus wird im Jahr 2019 mit insgesamt 157 Wohnungen und Gesamtkosten von 10.939 T€ weiter fortgeführt. Für Instandhaltungen sind für das kommende Jahr 14.348 T€ geplant.

Verkauf von Immobilien

Für das Jahr 2019 sind Immobilienverkäufe nicht geplant.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

Bauträgertätigkeit ist für das Jahr 2019 nicht geplant.

BGW Geschäftsbericht | 2018 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 01.01.2018	Zugänge 2018	Abgänge 2018	Stand 31.12.2018
Treuhandverwaltung				
Wohnungen	238	45	8	275
Gewerbliche Einheiten	44	0	1	43
Garagen	72	90	0	162
Summe	354	135	9	480
WEG-Verwaltung				
Wohnungen	218	0	116	102
Gewerbliche Einheiten	2	0	0	2
Garagen/Stellplätze	153	0	87	66
Summe	373	0	203	170
Gesamtsumme	727	135	212	650

Aus der Fremdverwaltung hat die BGW im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorarerlöse von 125 T€ erzielt (Vorjahr 159 T€).

Baubetreuung

Aus Baubetreuungsleistungen hat die BGW im Geschäftsjahr 2018 Honorarerlöse von 171 T€ erzielt.

Sonstige Betreuungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen die Betreuung der Bielefelder Bäder und Freizeit GmbH. Ferner sind hier die Leistungen der BGW im Rahmen der Betreuung insbesondere von Flüchtlingen für die Stadt Bielefeld enthalten. Die Erlöse hieraus betragen 2.172 T€ (Vorjahr 2.117 T€).

Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2018 waren im kaufmännischen Bereich 44, in der Hausbewirtschaftung 45 und im technischen Bereich 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 59. Darüber hinaus wurden 12 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit.

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, ein Blockheizkraftwerk und zwei Micro-Kraftwärmekopplungsanlagen realisiert. Der Einsatz von regenerativen Energieträgern soll verstärkt fortgesetzt werden auch im Hinblick auf weiter steigende Energiekosten. Ferner wird ebenfalls verstärkt auf Energieeffizienz im Bestand gesetzt wie z.B. die komplette Dämmung der Gebäudehülle und die Optimierung der Heizzentralen. Durch die genannten Maßnahmen konnten in den letzten sechzehn Jahren pro Jahr rd. 28.673 MWh Energie eingespart werden. Somit werden pro Jahr der Ausstoß von rd. 7.623 Tonnen Kohlendioxid vermieden.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

BGW Geschäftsbericht I 2018

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12	Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	93	0,1	131	0,1	-38
Sachanlagen	410.527	90,1	400.693	90,0	9.834
Finanzanlagen	3.233	0,7	3.235	0,7	-2
	413.853	90,9	404.059	90,8	9.794
Umlaufvermögen mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte					
Grundstücke und Bauvorbereitung	32	0,0	29	0,0	3
übrige Aktiva	185	0,0	238	0,1	-53
	217	0,0	267	0,1	-50
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	21.314	4,7	20.650	4,6	664
Flüssige Mittel	18.130	4,0	19.163	4,3	-1.033
übrige Aktiva	1.771	0,4	721	0,2	1.050
	41.215	9,1	40.534	9,1	681
Gesamtvermögen	455.285	100,0	444.860	100,0	10.425
Kapital Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.400	1,0	4.400	1,0	0
Rücklagen	66.772	14,6	64.429	14,5	2.343
Bilanzgewinn	3.544	0,8	3.300	0,7	244
	74.716	16,4	72.129	16,2	2.587
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	16.117	3,5	14.511	3,3	1.606
Dauerschulden	302.119	66,4	301.470	67,8	649
übrige Passiva	10.500	2,3	8.706	1,9	1.794
	328.736	72,2	324.687	73,0	4.049
kurzfristig					
Rückstellungen	6.357	1,4	6.008	1,4	349
Erhaltene Anzahlungen	23.480	5,2	23.190	5,2	290
übrige Passiva	21.996	4,8	18.846	4,2	3.150
	51.833	11,4	48.044	10,8	3.789
	455.285	100,0	444.860	100,0	10.425

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (413.853 T€) ist ganz überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (403.452 T€) finanziert.

51

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

		2018	2017	2016	2015	2014
Anlagenintensität	%	90,9	90,83	93,16	93,45	93,71
Eigenkapitalquote	%	16,41	16,21	16,31	16,04	15,80
Dauerfinanzierungsquote	%	66,36	67,77	67,49	68,23	69,14
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	524,22	528,06	523,13	525,25	519,60
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	423,56	423,18	406,70	403,98	403,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz der gestiegenen Bilanzsumme leicht erhöht. Dies resultiert aus dem Anstieg der Rücklagen und des Jahresergebnisses. Eine Verbesserung der EK Quote bleibt grundsätzlich als Ziel für die nächsten Jahre bestehen. Allerdings ist aufgrund des für 2019 weiterhin geplanten hohen Investitionsvolumens mit einem weiteren überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme zu rechnen. Diese Tatsache wird einem Anstieg der Eigenkapitalquote in 2019 gegebenenfalls entgegenstehen.

Finanzlage

50

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

iding transparent.			
	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	3.544	3.300	244
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.966	14.757	209
Veränderung der Rückstellungen	330	612	-282
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgang	-19	-1	-18
Erträge aus Teilschulderlassen	-63	-36	-27
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	3	613	-610
Veränderung der übrigen Aktiva	-1.660	2.590	-4.250
Veränderung der übrigen Passiva	2.461	-1.918	4.379
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.823	7.428	395
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.168	675	493
Ertragsteuerzahlungen	-682	-432	-250
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.871	27.588	283
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-61	-39	-22
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-25.347	-20.220	-5.127
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	22	21	1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-20	-20	0
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-71	-102	31
Erhaltene Zinsen	77	79	-2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.400	-20.281	-5.119
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	16.116	26.346	-10.230
Tilgungen planmäßig	-12.339	-11.547	-792
Tilgungen außerplanmäßig	-43	-48	5
Gezahlte Zinsen	-6.282	-6.372	90
Dividendenausschüttung	-956	-956	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.504	7.423	-10.927
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.033	14.730	-15.763
Finanzmittelbestand am 1.1.	19.163	4.433	14.730
Finanzmittelbestand am 31.12.	18.130	19.163	-1.033

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 27.871 T€ stehen im Jahr 2018 im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen von 25.400 T€ sowie Ausgaben für die Finanzierungstätigkeit von 3.504 T€ gegenüber.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 sind Ausgaben für Modernisierungen von

10.939 T€ und für Neubau-, Umbau- bzw. Anbaumaßnahmen von 24.679 T€ vorgesehen. Die Finanzierung soll mit 30.275 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.

		2018	2017	2016	2015	2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	27.871	27.588	24.601	26.504	25.866
Tilgungskraft	%	225,9	238,9	232,9	268,9	289,5
Kapitaldienstdeckung	%	37,3	36,7	36,5	36,7	35,7
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	11	11	12	11	11

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 3.544 T€ (2017 3.300 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2018	2017	Veränd.
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	7.750	6.933	817
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-1.258	-1.464	206
Verkaufstätigkeit (inkl. Bautätigkeit im Umlaufvermögen)	-130	48	-178
Betreuung	-308	-571	263
Sonstiger Geschäftsbetrieb	524	397	127
Betriebsergebnis	6.578	5.343	1.235
Finanzergebnis	-1.666	-1.168	-498
Außerordentliches Ergebnis	-200	-200	0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.712	3.975	737
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.168	-675	-493
Jahresüberschuss	3.544	3.300	244

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Dabei steht einem gestiegenen Betriebsergebnis eine Verringerung des Finanzergebnisses gegenüber.

Die Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert insbesondere aus gestiegenen Sollmieten und einem Rückgang der Kapitalkosten.

Das Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen den Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen. Diese betragen in 2018 1.585 T€ (Vorjahr: 1.105 T€).

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Allerdings könnte eine eintretende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Durch umfangreiche Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand hat die BGW der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung "einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsschichten" auch im abgelaufenen Geschäftsjahr voll entsprochen.

Wir sind zuversichtlich, dass durch die sukzessive Modernisierung des Wohnungsbestands die Leerstände eingegrenzt werden und die Jahresergebnisse wie geplant beibehalten 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 sollen auch weiterhin Objekte nach dem "Bielefelder Modell" mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale, der Bau von Kindertagesstätten sowie Projekte für Familien mit Kindern errichtet werden. Ferner soll verstärkt mit dem Bau von bezahlbarem Wohnraum begonnen werden.

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.

3.3 Finanzinstrumente

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere diejenigen Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietausfällen führen könnten. Es erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung.

Besondere Finanzinstrumente oder ungewöhnliche Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist im Wesentlichen 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, Darlehen umzuschichten.

Preisänderungsrisiken bestehen ebenfalls nur eingeschränkt, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten für bestehende Mietverhältnisse auch für künftige Jahre langfristig gesichert sein dürften. Wir sehen im Rahmen des gültigen Mietspiegels 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 Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrugen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2018 durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen 0,23 % der Mieterlöse. Rund 60 % der Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns monatlich im Rahmen von Einzugsermächtigungen sowie aus direkt gezahlten Transferleistungen gut geschrieben.

3.4 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 unserem "Bielefelder Modell" mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale auch in den kommenden Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung anhalten wird.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 71.884 T€, Zinsaufwendungen von 7.610 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 13.800 T€ unter Berücksichtigung der voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren im Bereich eines Jahresüberschusses von jeweils rd. 3.000 T€ bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere bisherigen Tätigkeitsfelder nicht verändern.

Bielefeld, 22. Februar 2019

Die Geschäftsführerin



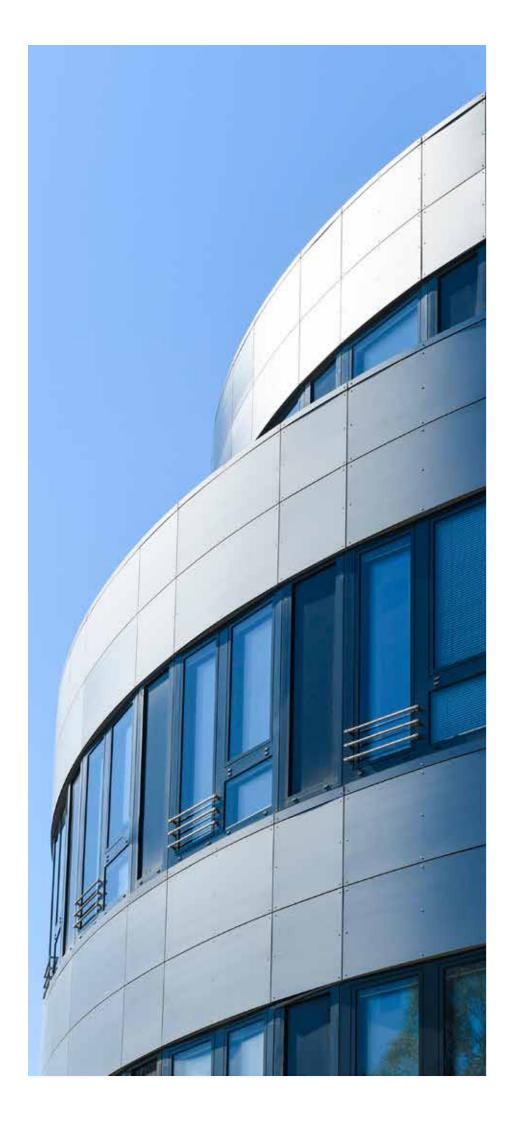
IMPRESSUM

Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH Carlmeyerstraße 1 33613 Bielefeld

Redaktion: Regina Doblies

Gestaltung: Heinrich Dunstheimer, dunemaison.de

Fotos: Susanne Freitag
Druck: Hans Kock Buch- und Offsetdruck GmbH



KONTAKT

BGW

Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH Carlmeyerstraße 1 33613 Bielefeld Telefon 0521|880901 Telefax 0521|8809228 bgw@bgw-bielefeld.de

www.bgw-bielefeld.de