GESCHÄFTSBERICHT 2019

BGW *Raum für die Zukunft*

IMPRESSUM

BGW
Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH
Carlmeyerstraße 1
33613 Bielefeld

Redaktion: Regina Doblies
Gestaltung: Heinrich Dunstheimer, dunemaison.de
Fotos: Susanne Freitag
Druck: Lensing Druck GmbH & Co. KG

INHALT

EDITORIAL 3

BIELEFELDER MODELL IN OLDENTRUP

Umfassende Betreuung aus einer Hand 5
Ambulantes Pflegeteam der AWO gewährleistet Versorgungssicherheit

Bielefelder Modell ergänzt gewachsene Strukturen 7
Neue Wohnanlage der BGW bietet mehr als 44 Wohnungen

Moderne Ausstattung hat alle Mietinteressenten überzeugt 9

Mieterin der ersten Stunde 11

Von Mecklenburg-Vorpommern nach Oldentrup 13

Ein Sechser im Lotto 15

MODERNISIERUNG
11 Millionen Euro in die Bestandsmodernisierung investiert 17
BGW-Häuser werden durch umfangreiche Maßnahmen aufgewertet

NEUBAU
Startschuss für ein großes Neubauprojekt 21
In Theesen entstehen neben einer Kita auch 120 Wohnungen

KURZ BELEUCHTET 24

BILANZ 26

Sabine Kubitza

EDITORIAL

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

im November 2019 sind die ersten zwölf Wohnungen in der neuen Wohnanlage des Bielefelder Modells bezogen worden, die die BGW an der Lüneburger Straße in Oldentrup errichtet hat. Inzwischen ist auch der zweite, größere Baukörper fertig gestellt: Insgesamt ermöglichen hier jetzt 44 barrierefreie Wohnungen Seniorinnen und Senioren, aber auch jüngeren Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit, eingebettet in bestehende Quartiersstrukturen. Die große Nachfrage nach den Wohnungen hat wieder einmal bewiesen, dass das Konzept des Bielefelder Modells, das die BGW vor fast drei Jahrzehnten entwickelt hat, nach wie vor Zukunft hat. Denn immer mehr Menschen haben den berechtigten Wunsch, auch mit zunehmendem Alter in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Umfeld wohnen bleiben zu können. Um diesem Wunsch nachzukommen, realisiert die BGW derzeit ein weiteres Neubauprojekt: An der Brockeiche in Altenhagen entstehen als Bielefelder Modell 62 barrierefreie Wohnungen, die für Singles, Paare und Familien geeignet sind.

Neben den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die im Jahr 2019 von der BGW realisiert worden sind, stellen wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht einige Menschen vor, die eng mit dem Bielefelder Modell in Oldentrup verbunden sind: Mitarbeiter der BGW und ihres Kooperationspartners, der Arbeiterwohlfahrt, vor allem aber Mieterinnen und Mieter, die sich für diese Wohnform entschieden haben. Der Ausbruch des Corona-Virus machte es allerdings unmöglich, die Gespräche und Fotoaufnahmen wie zunächst geplant im privaten Rahmen der eigenen Wohnung oder in Büroräumen stattfinden zu lassen. Wie in vielen Bereichen des täglichen Lebens haben wir in dieser Zeit, die uns alle vor große Herausforderungen stellt, selbstverständlich darauf geachtet, den vorgeschriebenen Sicherheitsabstand einzuhalten.

Sabine Kubitza
Geschäftsführerin der BGW

Petra Paß

UMFASSENDE BETREUUNG AUS EINER HAND

Ambulantes Pflegeteam der AWO gewährleistet Versorgungssicherheit

Seit dem Jahr 2003 ist der AWO Kreisverband Bielefeld e.V. Kooperationspartner der BGW in Projekten des Bielefelder Modells. Inzwischen garantiert er an fünf Standorten des Bielefelder Modells mit einem ambulanten Pflegeteam Versorgungssicherheit rund um die Uhr – so jetzt auch an der Lüneburger Straße. Petra Paß ist Leiterin des ambulanten Pflegedienstes Mitte und erläutert, welches Leistungsspektrum vor Ort in Anspruch genommen werden kann.

Wie viele Menschen werden in der neuen Wohnanlage des Bielefelder Modells in Oldentrup von der AWO betreut?
Petra Paß: Wir sind an der Lüneburger Straße mit 17 Kundinnen und Kunden im Alter zwischen 35 und 85 Jahren gestartet, 15 von ihnen sind stark pflegebedürftig. Insgesamt betreuen wir mit rund 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern etwa 400 Menschen in sechs Hausgemeinschaften und zwar im Bielefelder Modell an der Jöllenbecker Straße, an der Dorfstraße in Jöllenbeck, am Wefelshof in Brake, Am Pfarracker in Schildesche, an der Lüneburger Straße sowie im Milser Schlösschen, einer Wohnanlage, die zwar nicht der BGW gehört, aber an das Bielefelder Modell angelehnt ist.

Welche Dienstleistungen bieten die ambulanten Pflegeteams an?
Petra Paß: Wir bieten ein umfassendes Leistungsangebot aus einer Hand an. Das Spektrum reicht von der hauswirtschaftlichen Unterstützung und der Zubereitung von Mahlzeiten über die tägliche Grundpflege bis zur Behandlungspflege im Bereich der ärztlich verordneten Anwendungen. Da wir eng mit dem Palliativnetz zusammenarbeiten, sind wir in der Lage, schwerkranke Menschen bis zu ihrem Lebensende in ihrer vertrauten Umgebung zu betreuen. Wir bieten zudem die Begleitung bei Arztbesuchen und bei Einkäufen an. Da das Bielefelder Modell einen quartiersbezogenen Ansatz verfolgt, können sämtliche Leistungen nicht nur von den Mieterinnen und Mietern der BGW-Wohnanlage, sondern auch von Menschen aus dem gesamten Umfeld in Anspruch genommen werden. Außerdem koordinieren wir die Angebote in den Wohncafés, in denen neben gemeinsamen Mahlzeiten eine Vielzahl von Aktivitäten stattfinden. Leider hat die Corona-Pandemie verhindert, dass wir wie geplant im Frühjahr 2020 mit dem Wohncafé an der Lüneburger Straße an den Start gehen konnten. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich das Wohncafé nach der Corona-Krise zu einem lebendigen Treffpunkt entwickeln wird, der auch von der Nachbarschaft gut angenommen wird. Hier profitieren wir sicher von dem AWO-Begegnungszentrum, das seit mehr als 40 Jahren fest im Quartier verankert ist und mit dem wir eng zusammenarbeiten.

Die BGW gewährt ihren Kooperationspartnern im Bielefelder Modell ein Vorschlagsrecht. Was bedeutet das genau?
Petra Paß: Hier an der Lüneburger Straße hat die AWO das Vorschlagsrecht für sechs Wohnungen. Für diese Wohnungen können wir der BGW potenzielle Mieter vorschlagen. Dabei handelt es sich zumeist um Kunden, die wir bislang in ihrer eigenen Wohnung ambulant betreut haben und die jetzt nach einer Wohnform suchen, in der sie bis an ihr Lebensende gut versorgt wohnen bleiben können.

In der Wohnanlage an der Lüneburger Straße gibt es auch zwei Gästewohnungen. Wie werden diese genutzt?
Petra Paß: Die Gästewohnungen sind für die Verhinderungspflege vorgesehen, können aber auch für die Betreuung von Palliativpatienten genutzt werden. Da es sich dabei um Ein-Zimmer-Apartments handelt, ist es zudem möglich, dass pflegebedürftige junge Menschen, die bislang bei ihren Eltern gelebt haben, mit einer großen Wohnung aber zunächst noch überfordert wären, übergangsweise dort wohnen können.

Oliver Klingelberg

BIELEFELDER MODELL ERGÄNZT GEWACHSENE STRUKTUREN

Neue Wohnanlage der BGW bietet mehr als 44 Wohnungen

Das von der BGW entwickelte Konzept des Bielefelder Modells setzt auf einen starken Quartiersbezug: Sämtliche Dienstleistungen und Angebote können nicht nur von den Mieterinnen und Mietern der Wohnanlagen, sondern von allen Menschen im Quartier in Anspruch genommen werden. Auf die Besonderheiten des Bielefelder Modells in Oldentrup geht Oliver Klingelberg, bei der BGW zuständig für das Sozialmanagement, ein.

Was waren die ausschlaggebenden Faktoren, ein Bielefelder Modell auch in Oldentrup an der Lüneburger Straße zu realisieren?
Oliver Klingelberg: In Oldentrup ist das Bielefelder Modell eine ideale Ergänzung zu bereits vorhandenen Quartiersstrukturen der BGW. Der Baustein des Bielefelder Modells ergänzt rund um die Lüneburger Straße unterschiedliche Angebote, die bereits vorher vorhanden waren. So hat die BGW in den 1970er Jahren 76 Seniorenwohnungen an der Uelzener und Soltauer Straße errichtet. Unseren dort lebenden älteren Mieterinnen und Mietern bietet das Bielefelder Modell jetzt eine zusätzliche Versorgungssicherheit. Daher lautet der Schriftzug an der Fassade unserer neuen Wohnanlage erstmals auch „Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier“ - dies macht deutlich, dass das Bielefelder Modell mehr ist als nur eine Wohnanlage mit 44 Wohnungen. Zum anderen gibt es an der Lüneburger Straße 5 seit mehr als vier Jahrzehnten das Begegnungszentrum der Arbeiterwohlfahrt, das mit einer Vielzahl von Aktivitäten ein wichtiger Anker im Quartier ist. Mit den Angeboten im Wohncafé wird das Spektrum des Begegnungszentrums ergänzt: Wir werden nicht nebeneinander, sondern miteinander arbeiten. Das Begegnungszentrum war auch Ausgangspunkt einer umfassenden Sozialraumanalyse, die dem Neubau des Bielefelder Modells vorangegangen ist. Unter anderem im Rahmen verschiedener Beteiligungsverfahren, wie beispielsweise so genannten Worldcafés oder Stadtteilspaziergängen, konnten wir bereits früh mit den Bürgerinnen und Bürgern hier im Quartier in den Austausch kommen, um vorhandene Angebote und Stärken, aber auch die Bedarfe im Viertel zu ermitteln.

Während der Planungsphase ist über den Neubau in Oldentrup durchaus kontrovers diskutiert worden. Wie stellt sich inzwischen das Meinungsbild dar?
Oliver Klingelberg: Wir hatten vorab tatsächlich angeregte Diskussionen mit den Anwohnern und haben unsere Planungen noch einmal überarbeitet, um den Wünschen der Nachbarn gerecht zu werden. Wir konnten aber auch feststellen, dass mit dem Baubeginn die Vorbehalte geschwunden sind und man sich mehr und mehr mit dem Projekt angefreundet hat. Jetzt, nach der Fertigstellung, wird unser Neubau nicht nur architektonisch als Bereicherung für das Quartier angesehen. Er ist zudem ein weiterer Baustein der Versorgungssicherheit, von dem alle profitieren.

Bielefelder Modell
Selbstbestimmtes Wohnen im Quartier
Lüneburger Straße 78 – 80

Fritz Efert

MODERNE AUSSTATTUNG HAT ALLE MIETINTERESSENTEN ÜBERZEUGT

Als BGW-Servicemitarbeiter ist Fritz Efert in Oldentrup tätig – eine Aufgabe, die er im Dezember 2015 von seinem Vorgänger übernommen hat. Seitdem ist er zuständig für die Belange von rund 560 Mieterhaushalten in dem großen Wohngebiet am Spannbrink, an der Soltauer, der Uelzener, der Hillegosser und der Lüneburger Straße und ist nun auch Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter, die in den 44 Wohnungen des Bielefelder Modells leben. „Fünf Mieter, die sich für einen Umzug in die neue Wohnanlage entschieden haben, kannte ich bereits, da sie schon vorher in unserem Bestand in Oldentrup gewohnt haben. Für sie war die Barrierefreiheit der entscheidende Grund für den Wechsel“, berichtet er.

Zwanzig Servicemitarbeiter vor Ort beschäftigt die BGW. Sie sind in den Wohngebieten präsent und dort neben der klassischen Hausmeistertätigkeit u.a. auch für die Wohnungsabnahmen, -übergaben und -besichtigungen zuständig. Kleinere Reparaturarbeiten erledigen sie selbst oder beauftragen bei größeren Reparaturen die entsprechenden Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sorgen sie für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Wohngebiete, überwachen die Funktion der Heizungsanlagen, koordinieren Wartungsarbeiten, und führen im Rahmen der Verkehrssicherung Sichtkontrollen auf den Spielplätzen durch. Vor allem sind sie Ansprechpartner der Mieterinnen und Mieter, denen sie mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Als Servicemitarbeiter vor Ort hat Fritz Efert vom Herbst 2019 an zahlreiche Wohnungsbesichtigungen mit potenziellen Neu-Mietern durchgeführt. Dabei war die Resonanz durchweg positiv. Neben der modernen und komfortablen Ausstattung der Wohnungen seien die Interessenten vor allem auch von der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage mitten im Grünen begeistert gewesen. „Es hat tatsächlich niemand auch nur eine Kleinigkeit beanstandet“, betont Fritz Efert. Und auch er ist zufrieden, denn: „Der Neubau ist sehr schön geworden. Und mit den neuen Mieterinnen und Mietern verstehe ich mich bestens, sie sind alle sehr sympathisch.“

Daniela Hatala

MIETERIN DER ERSTEN STUNDE

Sechs Jahre lang hat Daniela Hatala in der 1. Etage eines BGW-Hauses am Spannbrink in Oldentrup gewohnt. „Weil ich Probleme mit meinem Knie habe, ist mir das Treppensteigen immer schwerer gefallen. Denn immerhin lagen zwischen meiner alten Wohnung und dem Keller 50 Stufen“, berichtet sie. Als sie aus der Zeitung von den Plänen der BGW erfuhr, an der Lüneburger Straße 44 barrierefreie Wohnungen zu bauen, hat sie daher nicht lange gezögert und sich sofort bei der BGW gemeldet. Als erste Mieterin ist sie am 1. November 2019 in eine der zwölf neuen Wohnungen in dem kleineren Gebäude an der Lüneburger Straße 82 gezogen – eine Entscheidung, die sie keine Sekunde lang bereut hat. „Die Wohnung ist das Beste, was mir passieren konnte. Vor allem bin ich froh über den Aufzug, aber auch die Ausstattung der Wohnung, die sogar Fußbodenheizung hat, ist toll“, sagt sie.

15 Personen leben jetzt in dem Neubau, und obwohl sie einander vorher noch nie begegnet waren, hat sich sofort eine gute Hausgemeinschaft gebildet. Wie ihre Mitbewohner fiebert nun auch Daniela Hatala der Öffnung des großen Wohncafés entgegen, das wegen der coronabedingten Kontaktbeschränkungen zunächst geschlossen bleiben musste. „Ich helfe ehrenamtlich beim monatlichen Frühstück im AWO-Begegnungszentrum und werde mich ganz bestimmt auch im Wohncafé engagieren“, sagt die BGW-Mieterin.

Ingrid Tick

VON MECKLENBURG-VORPOMMERN NACH OLDENTRUP

Die Liebe zur Natur hat Ingrid Tick von Bielefeld nach Mecklenburg-Vorpommern gezogen: 17 Jahre lang hat sie in einem Dorf zwischen Rostock und Stralsund gewohnt. Doch dann wurde ihr das eigene Haus zu groß, und auch die abgeschiedene Lage bereitete ihr mit zunehmendem Alter Sorgen. „Ich hatte mich schon länger mit dem Gedanken getragen, wieder nach Bielefeld zurückzukehren. Als mir dann eine Freundin aus Brake vom Bielefelder Modell berichtete, war mein Entschluss gefasst“, sagt die 76-Jährige. Seit Ende November 2019 lebt sie in einer BGW-Wohnung an der Lüneburger Straße 82. Und obwohl die passionierte Flohmarktgängerin sich von so manchem Schätzchen trennen musste, steht für sie fest: „Ich habe mir meine Entscheidung gut überlegt – und sie war richtig.“

Schnell hat sich Ingrid Tick, die in Bielefeld noch viele Freunde und Bekannte hat, in Oldentrup eingelebt. Im nahegelegenen AWO-Begegnungszentrum hat sie vor dem Ausbruch des Corona-Virus an einem Aquarellkurs teilgenommen und sich ehrenamtlich im Kistengartenprojekt engagiert, bei dem ältere Menschen mit Schülerinnen und Schülern der Ernst-Hansen-Schule zusammenarbeiten. Auch in der Hausgemeinschaft fühlt sie sich rundum wohl: „Meine Nachbarn sind sehr hilfsbereit, und im ganzen Haus herrscht eine erfreulich angenehme Stimmung.“

Wanda und Waldemar Urbanek

EIN SECHSER IM LOTTO

25 Jahre sind vergangen, seitdem Wanda und Waldemar Urbanek auf der freien Fläche am Ende der Lüneburger Straße gegrillt haben. „Damals sagte ich zu meinem Mann: ‚Das ist aber eine schöne Ecke, hier würde ich gerne wohnen'", erinnert sich Wanda Urbanek und fügt lachend hinzu: „Und heute befindet sich dort unsere Terrasse." Bereits von 1989 bis 1997 haben die Urbaneks in einer BGW-Wohnung an der Lüneburger Straße gelebt, danach zogen sie mit ihren vier Kindern nach Oerlinghausen. Als ihre jüngste Tochter im vergangenen Jahr auszog, beschlossen die Eheleute, sich nach einer Wohnung des Bielefelder Modells umzusehen. „Unsere Kinder fanden, dass wir mit unseren 60 Jahren zu jung dafür sind. Aber die Zeit vergeht so schnell, und da ist es beruhigend, dass wir im Alter nicht noch einmal umziehen müssen", sagt Waldemar Urbanek.

Seit November 2019 leben Wanda und Waldemar Urbanek in ihrer hellen, 62 Quadratmeter großen Erdgeschosswohnung an der Lüneburger Straße. Schnell haben sie Kontakt zu ihren Nachbarn geknüpft – und ganz bestimmt wird hier in Nach-Corona-Zeiten auch wieder einmal gegrillt. „Für uns ist ein Traum wahr geworden. Das ist wie ein Sechser im Lotto", freuen sich die Beiden.

Am Kamphof

Spannbrink

Spannbrink

Spannbrink

11 MILLIONEN EURO IN DIE BESTANDSMODERNISIERUNG INVESTIERT

BGW-Häuser werden durch umfangreiche Maßnahmen aufgewertet

Rund zwei Drittel des Gebäudebestandes der BGW ist in den 1950er und 1960er Jahren errichtet worden. Seit dem Jahr 2000 investiert das größte Bielefelder Unternehmen der Immobilienwirtschaft jährlich mehr als 20 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung, wobei der energetischen Sanierung eine besonders große Bedeutung zukommt: Durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket, zu dem u.a. die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken sowie der Austausch von Fenstern gehört, kann durchschnittlich die Hälfte der Heizkosten eingespart werden. Inzwischen sind rund 5.700 Wohnungen komplett modernisiert worden; das sind fast 50 Prozent des gesamten Bestandes.

Knapp 11 Millionen Euro hat die BGW im Jahr 2019 in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. Mit dem fünften Bauabschnitt am Spannbrink in Oldentrup ist die dort im Jahr 2015 begonnene Modernisierung fortgeführt worden. Hier bewirtschaftet die BGW 184 Wohnungen, die von 1951 bis 1969 errichtet worden sind, sowie weitere 36 Wohnungen, die Anfang der 1990er Jahre durch Anbauten geschaffen wurden. Im Jahr 2019 sind 22 Wohnungen in den Häusern am Spannbrink 41-49 energetisch nachgerüstet worden. Mit ihrem Fassadenkonzept hat die Bielefelder Diplom-Designerin Petra Breuer den Sport in das Quartier gebracht: Jedes Haus ist mit Bildern und Begriffen einer Sportart gewidmet. So dreht sich am Spannbrink 41-43 alles um das Skateboarden, während am Spannbrink 45-49 die Facetten des Klettersportes thematisiert werden – vom Erstbesteiger des Mount Everest, Edmund Hillary, bis zum Extremkletterer Alexander Huber. Seit Beginn der Modernisierung des mitten im Grünen liegenden Wohngebietes sind die Maßnahmen vom NABU Bielefeld begleitet worden. Ziel ist es, den vielfältigen Vogelbestand nicht nur zu erhalten, sondern noch zu vergrößern. Dafür hat die BGW bei den Bauarbeiten Rücksicht auf die Brutzeiten genommen und für die brütenden Vögel Ausweichquartiere geschaffen, indem sie Kunstnester angebracht hat. Neben Haussperlingen und Mauerseglern hat sich vor allem die Population der Mehlschwalben am Spannbrink erfreulich entwickelt: Wurden hier vom NABU im Jahr 2015 lediglich 17 Brutpaare gezählt, so waren es 2019 bereits 88-90.

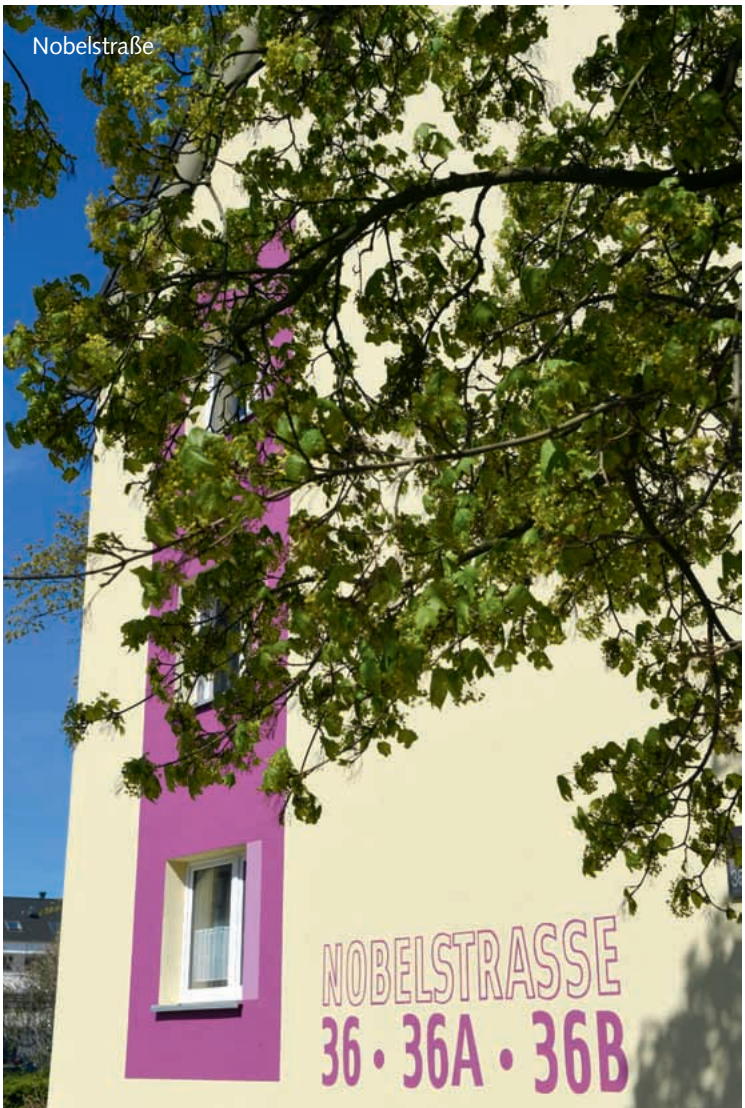
In der Zeit zwischen 1895 und 1962 sind die 21 Wohnhäuser im Kamphofviertel errichtet worden, die die BGW in den 1990er Jahren übernommen hat. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre und des stark voneinander abweichenden baulichen Zustands muss für die Modernisierung jedes Gebäudes ein spezifischer Maßnahmenplan erstellt werden. 2009 hat die BGW mit der Modernisierung in diesem Bereich begonnen und seitdem 18 Häuser fertiggestellt. Im Jahr 2019 hat sie umfangreiche Arbeiten an dem größten Gebäude des ehemaligen Arbeiterquartiers vorgenommen: In dem Haus Am Kamphof 4, 4a, 6, das nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs wiederaufgebaut worden ist, befinden sich insgesamt 31 Wohnungen. Hier umfasste die Komplettmodernisierung auch die Umstellung auf Zentralheizung mit Warmwasserversorgung und – als besondere Maßnahme zum Brandschutz – die Errichtung von zwei Balkontürmen im Innenhof, die mit einer Fluchttreppe ausgestattet sind. Um an die Arbeitergeschichte des Viertels zu erinnern, bekommen alle Häuser einen Anstrich in unterschiedlichen Rottönen

Schlangenstraße

und bilden symbolisch jeweils eine Person ab, die dort gewohnt hat. So zieren die Fassaden am Kamphof 4, 4a, 6 die Bilder eines Kutschers, eines Instrumentenbauers und einer Mieterin, die sich als „gute Seele“ des Quartiers in besonderer Weise um das nachbarschaftliche Miteinander verdient gemacht hat.
An der Heidbrede im Stadtteil Vilsendorf hat die BGW insgesamt 32 Wohnungen modernisiert bzw. saniert. Die in den 1950er Jahren errichteten Häuser an der Heidbrede 53-65 sind nach dem hohen BGW-Standard komplett modernisiert worden; außerdem wurden die Balkone erneuert. Die Reihenhäuser Heidbrede 45-51, die 1991 zu Einfamilienhäusern umgebaut worden sind, erhielten einen Fassadenanstrich. Aus dem Jahr 1950 stammen die Wohnhäuser am Naturstadion in Jöllenbeck. Hier konnten im Jahr 2019 nur zwei Gebäude modernisiert werden, da sich unter den Dachvorsprüngen Schwalbennester befanden. So hat die BGW zunächst die Häuser am Naturstadion 11 und 13 einer Komplettmodernisierung unterzogen und darüber hinaus Balkone angebaut bzw. im Erdgeschoss Terrassen angelegt. Außerdem sind die Hauseingangstüren verbreitert worden, um eine Briefkasten- und Klingelanlage einsetzen zu können.

Deutlich aufgewertet wurden auch die Häuser an der Nobelstraße 35, 36, 36a, 36b und 37 mit insgesamt 39 Wohnungen aus dem Jahr 1959. Hier hat die BGW die Wärmeversorgung von Gaskombithermen auf eine Zentralheizung mit Solaranlage umgestellt. Zwei Einzelobjekte aus den 1960er Jahren mit insgesamt 18 Wohnungen besitzt die BGW an der Schlangenstraße 33 und am Buchfinkenweg 49/51. Neben der Komplettmodernisierung hat sie in dem Gebäude an der Schlangenstraße die Elektroleitungen erneuert und eine Heizung mit Solarunterstützung installiert. Am Buchfinkenweg erhielten zwei Erdgeschosswohnungen einen barrierefreien Zugang über die Terrassen. In Kooperation mit den Stadtwerken Bielefeld sind auf den Dächern der Häuser an der Nobelstraße und der Schlangenstraße sowie am Buchfinkenweg Photovoltaikanlagen installiert worden. Der vor Ort erzeugte Ökostrom kann von den Mietern zu einem vergünstigten Preis genutzt werden.

An der Holländischen Straße 13 hat die BGW ebenfalls ein Einzelgebäude durch eine Modernisierung aufgewertet. Zusätzlich wurden hier die Laubengänge mit einer neuen Bodenbeschichtung versehen. Das Haus, in dem sich 21 Apartments und eine Wohnung befinden, erhielt einen Anstrich in Gelbtönen; die Fassade zieren ein stilisierter Baum sowie der Straßenname mit Hausnummer.



Nobelstraße

Heidbrede

Bohlestraße

STARTSCHUSS FÜR EIN GROSSES NEUBAUPROJEKT

In Theesen entstehen neben einer Kita auch 120 Wohnungen

Bohlestraße

Am Schäferkamp

Mit der Grundsteinlegung für eine Kindertagesstätte an der Bohlestraße in Theesen erfolgte Ende Oktober 2019 der Startschuss für das größte Neubauvorhaben, das die BGW seit dem Ende der 1990er Jahre realisiert: Im Bereich rund um die Neulandstraße wird sie auf einer Fläche von 11.455 Quadratmetern neben der Kita vier Gebäudekomplexe mit insgesamt 120 Mietwohnungen erstellen. Die zweigeschossige Kita entsteht auf einem 2.700 Quadratmeter großen Grundstück und wird über eine Nutzfläche von 940 Quadratmetern verfügen. Da sie nach dem von der BGW entwickelten Konzept der Zukunfts-Kita in Holzrahmenbauweise errichtet wird, ist die Bauzeit deutlich kürzer als bei einem konventionellen Neubau. Eröffnet wird die neue Kita pünktlich zum Start des Kindergartenjahres im Sommer 2020. Künftig sollen hier 75 Mädchen und Jungen in fünf Gruppen betreut werden. Betrieben wird die Kindertagesstätte von dem Kinder- und Jugendverband „Die Falken“, mit dem die BGW bereits an anderen Kita-Standorten zusammenarbeitet.

In der Trägerschaft der „Falken“ liegt auch die Kita „Queller Falkenküken“, die von der BGW Am Schäferkamp 16c in Quelle ebenfalls in Holzrahmenbauweise erstellt worden ist. Sie ist im Sommer 2019 bezogen worden und bietet auf einer Fläche von 560 Quadratmetern Platz für 55 Kinder. Am Schäferkamp errichtet die BGW zudem einen Neubau mit 14 Wohnungen, wobei acht Wohnungen öffentlich gefördert und sechs frei finanziert sind.

Kreuzberger Straße

Von-Möller-Straße

Ende des Sommers 2019 hat die BGW mit der Errichtung von zwei Gebäuden an der Von-Möller-Straße 23a/b in Brackwede begonnen. Hier entstehen insgesamt 19 Wohnungen; sieben davon sind öffentlich gefördert, zwölf frei finanziert. In einem zweigeschossigen Gebäude werden vier Zwei-Zimmer-Wohnungen entstehen, die über eine Wohnfläche von jeweils 52 Quadratmetern verfügen. In dem benachbarten dreigeschossigen Gebäude wird es neben zwölf ebenfalls 52 Quadratmeter großen Wohnungen auch drei Fünf-Zimmer-Wohnungen geben, die 102 Quadratmeter groß sind. Zu jeder Wohnung gehören ein Abstellraum sowie ein Balkon bzw. eine Terrasse. Die Erschließung aller Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Gestaltungselemente an der Fassade und eine Informationstafel werden an den Hof Kulbrock erinnern, der auf dem Grundstück gestanden hat. Das Vierständerhaus aus dem Jahr 1783 ist im Frühjahr 2018 aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes zurückgebaut worden und wurde in Teilen auf dem Gelände des Bekleidungsunternehmens Heiner Bessmann in Marienfeld rekonstruiert.

Im Jahr 2019 hat die BGW weitere Wohnungen für Senioren und jüngere Menschen mit Behinderung geschaffen, die nach dem Konzept des Bielefelder Modells eine Versorgungssicherheit rund um die Uhr gewährleisten. So sind im Sommer 2019 als Erweiterung des seit 2007 bestehenden Bielefelder Modells an der Westerfeldstraße in Schildesche elf barrierefreie Wohnungen in einem Neubau bezogen worden. Eine weitere Wohnung entstand durch den Umbau des bisherigen Wohncafés. Nach dem Bezug der Wohnanlage des Bielefelder Modells an der Lüneburger Straße in Oldentrup setzt die BGW dieses Konzept künftig auch in Altenhagen um: An der Brockeiche entstehen 62 barrierefreie Wohnungen, die für Singles, Paare und Familien geeignet sind.

21 neue Wohnungen für Studierende hat die BGW an der Kreuzberger Straße unweit des Hochschul-Campus geschaffen. Im Dezember 2019 sind die ersten acht Wohnungen bezogen worden. Damit hat die BGW an diesem Standort ihr Wohnangebot für Studierende erweitert. Bereits in den frühen 1980er Jahren hat sie an der Kreuzberger Straße eine Studentenwohnanlage errichtet.

KURZ BELEUCHTET

Fachlicher Austausch mit der NRW-Bauministerin
Prominenten Besuch bekam am 24. Juli 2019 die Mehrgenerationenwohnanlage in Quelle, die die BGW für den Verein Wohnprojekt 5 errichtet hat: Zu einem fachlichen Austausch über wohnungspolitische Fragen traf sich an diesem Tag die NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach mit Vertretern der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft OWL. Nach einer Besichtigung der Wohnanlage betonte die Ministerin, dass das Land NRW allein in 2019 Fördermittel in Höhe von 1,3 Milliarden Euro zur Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Verfügung stelle. Außerdem kündigte sie an, im Bereich der Baugenehmigungen die Digitalisierung zu fördern. So solle ein Landesportal gestartet werden, das eine automatisierte Abwicklung bestimmter Routinetätigkeiten ermöglicht.

Freie Fahrt mit dem Sennestadtticket
Die BGW-Mieter in Sennestadt können seit dem 1. Januar 2019 die Linienbusse in dem Stadtbezirk im Bielefelder Süden nutzen, ohne dafür bezahlen zu müssen. Ermöglicht wird dies durch das Sennestadtticket. Dabei handelt es sich um ein bundesweites Pilotprojekt, das von der Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem Verkehrsunternehmen moBiel initiiert worden ist. Die Inhaber des kostenlosen Mietertickets profitieren von weiteren Vorteilen: Um in ganz Bielefeld mit Bus und Bahn unterwegs zu sein, erhalten sie die regulären Tickets des Westfalentarifs zu deutlich günstigeren Preisen. Das Sennestadtticket ist zunächst bis Ende 2020 befristet. Ziel des Projektes ist es herauszufinden, ob sich durch ein solches niedrigschwelliges Angebot das Mobilitätsverhalten verändern lässt und mehr Menschen dadurch bewegt werden können, den ÖPNV häufiger zu nutzen.

Bielefeld-Preis 2019 für die Bahnhofsmission
Im Jahr 1899 ist die Bahnhofsmission Bielefeld gegründet worden. Bedürftige erhalten hier eine Mahlzeit und Kleidung, erfahren Zuspruch und Hilfe bei Problemen und Ängsten in allen Lebenslagen. Die rund 30 ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter begleiten zudem Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zum Zug und Kinder auf der Bahnreise. Für ihren freiwilligen Einsatz wurden sie mit dem Bielefeld-Preis 2019 ausgezeichnet. Bereits zum zehnten Mal haben die BGW und Radio Bielefeld den Bielefeld-Preis vergeben. Unter dem Motto „Bielefelds Beste – Engagement, das Bielefeld zusammenHELD“ wurden Bielefelder aller Altersklassen und Bevölkerungskreise ausgezeichnet, die ihre Freizeit nutzen, um anderen zu helfen, ihren Mitmenschen zur Seite zu stehen und Bielefeld mit ihrem Einsatz noch lebendiger machen. Den 2. Platz belegte der Bielefelder Tisch e.V.. Auf den 3. Platz kam das Kulturkombinat Kamp e.V., und den Hörerpreis erhielt der Ortsverband Bielefeld des Technischen Hilfswerkes.

14. Bielefelder Kongress Stadtentwicklung zum Thema „Bauen – Kosten – Wollen“
„Bauen – Kosten – Wollen – Wie geht bezahlbarer Wohnraum?“ war das Thema des 14. Bielefelder Kongresses Stadtentwicklung am 23. Mai 2019 in der Bielefelder Stadthalle. Dabei ging es um die Frage, wie man erschwinglichen Wohnraum schaffen kann, ohne dabei an der erforderlichen Qualität zu sparen. Die Referenten waren Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Hilmar von Lojewski, Beigeordneter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr beim Deutschen Städtetag, Gunther Adler, Staatssekretär in Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, und Bernhard Faller, Geschäftsführer Quaestio – Forschung & Beratung. Die BGW veranstaltete den Kongress gemeinsam mit der AdW (Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe) und der Stadt Bielefeld. Kooperationspartner ist darüber hinaus der VdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.).

Gemeinsam für ein attraktives Quartier

Um ein größeres Bewusstsein für Müllvermeidung, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit zu wecken, hat sich Anfang 2019 das Aktionsbündnis „Gemeinsam für ein attraktives Quartier" gegründet. In dem Netzwerk kooperieren zentrale Akteure der Quartiersarbeit wie etwa die AWO, die BGW, der städtische Umweltbetrieb und die Verbraucherzentrale. Ziel des Bündnisses ist es, die Quartiere sauberer und damit auch lebenswerter zu machen. Dazu werden die Bewohner in Projekte eingebunden, die auf die spezifische Situation in den einzelnen Stadtteilen zugeschnitten sind. Als Netzwerkpartner in allen Bielefelder Wohngebieten ist die BGW stets aktiv an den Projekten beteiligt.

Wir für Bielefeld

„Wir für Bielefeld" - unter diesem Motto haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGW auch im Jahr 2019 wieder in unterschiedlichen Projekten für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger ehrenamtlich engagiert. Die Reihe der Aktivitäten startete am 11. Mai mit der Säuberung der Radrennbahn.

Ein großer Erfolg war am 29. Juni eine Auktion, deren Erlös dem Tierpark Olderdissen zu Gute kam. Mehr als 200 Gegenstände hat der Auktionator Christian Presch im Biergarten des Meierhofes Olderdissen für insgesamt 4.130 Euro versteigert. Die Versteigerung wurde von den Beschäftigten der BGW vorbereitet und durchgeführt. Dazu gehörte nicht nur die Organisation der Veranstaltung, sondern auch das Einwerben der Objekte und Gutscheine.

Motive, die eng mit der Geschichte Brackwedes verbunden sind, zieren jetzt eine 25 Meter lange Mauer an der Unterkunft für Geflüchtete an der Eisenbahnstraße. Im Rahmen eines Nachbarschaftsfestes wurde sie am 13. Juli von BGW-Mitarbeitern und Bewohnern der Unterkunft bemalt.

Zu einem Fest der Begegnung zwischen Kulturen und Generationen kamen am 17. August geflüchtete Menschen und alteingesessene Ummelner, Ehrenamtler und Nachbarn im Innenhof des Quartiers an der Zedernstraße zusammen: Rund 350 Menschen waren der Einladung zum nunmehr vierten „Picknick im Hof" gefolgt, das von der BGW, der AWO und dem städtischen Umweltbetrieb organisiert wurde.

Rund 40 Beschäftigte der BGW haben am 21. September erneut die ehrenamtlichen Kräfte des Schulbauernhofes Ummeln mit einem freiwilligen Einsatz bei ihrer Arbeit unterstützt. Dabei haben sie auch bei den Vorbereitungen zum Hoffest geholfen, das am 6. Oktober stattfand. Die BGW ist dem Schulbauernhof seit langem als Hauptsponsor verbunden.

Vier Rollstuhlrampen aus Legosteinen haben Mitarbeiter und Mieter der BGW gemeinsam gebaut. Entstanden sind die Rampen am 28. September bei einem Fest, mit dem die BGW einen neuen Gemeinschaftsraum am Rabenhof 71 in Baumheide offiziell eingeweiht hat. Die BGW unterstützt die Aktion „Legorampen für Bielefelder", die von Corina Huber ins Leben gerufen worden ist. Im Vorfeld hatte die BGW zu Legosteinspenden aufgerufen. Die Rampen erleichtern Rollstuhlfahrern, Rollatorennutzern oder auch Eltern mit Kinderwagen den Zugang zu den von der BGW vermieteten Ladenlokalen im Altstadtbereich Breite Straße/Neustädter Straße.

INHALT

Bericht des Aufsichtsrates 27

Bilanz 28

Gewinn- und Verlustrechnung 30

Anhang für das Geschäftsjahr 2019 31

A. Allgemeine Angaben 31

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 31

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 33

1. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz 33

2. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung 36

D. Sonstige Angaben 37

E. Nachtragsbericht 39

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 39

Entwicklung des Anlagevermögens | Anlagenspiegel 2019 40

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 42

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2019 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2019 erteilten Prüfungsberichtes eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in 9 Sitzungen im Geschäftsjahr 2019 anstehende Fragen beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefaßt und im Übrigen die Geschäfte überwacht.

Der Aufsichtsrat schließt sich den Vorschlägen der Geschäftsführung an und empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

1. den vorgelegten Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr anzunehmen,

2. die Bilanz abschließend auf der Aktiv- und Passivseite mit 463.399.014,32€ nebst Gewinn- und Verlustrechnung zu genehmigen,

3. den Bilanzgewinn von 3.399.146,06 € wie folgt zu verwenden:

   - Ausschüttung einer Bardividende von 16% in Höhe von 956.196,95€
   - Einstellung in andere Gewinnrücklagen 2.442.949,11 €

4. die Entlastung der Geschäftsführerin Sabine Kubitza zu beschließen.

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

Bielefeld, im Juni 2020

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Rüther

BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktivseite		31.12.2019		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene Software		65.081,00	93.430,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	369.002.573,62		358.318.368,43
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.363.714,13		31.447.758,61
3.	Grundstücke ohne Bauten	4.211,71		327.720,88
4.	Technische Anlagen und Maschinen	586.115,00		638.637,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.114,00		698.624,00
6.	Anlagen im Bau	2.866.327,08		18.773.239,82
7.	Bauvorbereitungskosten	1.481.088,93		322.550,26
8.	geleistete Anzahlungen	870.302,24		0,00
			425.679.446,71	410.526.899,00
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	650.000,00		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	170.267,17		182.865,90
			3.820.268,17	3.232.866,90
Anlagevermögen insgesamt			429.564.795,88	413.853.195,90
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	640,00		640,00
2.	Bauvorbereitungskosten	0,00		30.864,48
3.	Unfertige Leistungen	20.693.657,75		21.270.599,45
4.	Andere Vorräte	61.329,98		43.308,86
			20.755.627,73	21.345.412,79
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	275.607,64		250.454,39
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	446.112,50		181.866,00
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	660.407,64		91.783,86
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.587,37		63.022,51
5.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.657.067,33		1.054.274,43
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	58.431,18		287.157,50
			6.211.213,66	1.928.558,69
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.764.194,25	18.130.311,09
Umlaufvermögen insgesamt			33.731.035,64	41.404.282,57
C.	**Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**		103.182,80	27.405,85
Bilanzsumme			463.399.014,32	455.284.884,32

Passivseite

		31.12.2019		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	67.159.815,18		64.572.376,90
			69.359.815,18	66.772.376,90
III.	**Bilanzgewinn**			
	1. Jahresüberschuss		**3.399.146,06**	**3.543.635,23**
Eigenkapital insgesamt			77.158.961,24	74.716.012,13
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen	17.495.097,00		16.072.438,00
2.	Steuerrückstellungen	2.030.000,00		1.780.000,00
3.	Sonstige Rückstellungen	4.798.827,00		4.622.166,00
			24.323.924,00	22.474.604,00
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	312.808.154,50		308.062.983,55
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.413.617,32		10.596.379,13
3.	Erhaltene Anzahlungen	22.250.700,45		23.479.323,49
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.214.066,36		10.860.618,76
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.566.363,40		2.731.741,39
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	714.653,01		0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	224.450,41		687.615,37
			360.192.005,45	356.418.661,69
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		1.724.123,63	1.675.606,50
Fremdkapital insgesamt			**386.240.053,08**	**380.568.872,19**
Bilanzsumme			463.399.014,32	455.284.884,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. - 31.12.2019

		1.1. - 31.12.2019		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	72.412.172,42		70.540.837,15
	b) aus Betreuungstätigkeit	338.460,76		500.252,37
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.709.956,54		2.347.968,72
			76.460.589,72	73.389.058,24
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-607.806,18	656.477,03
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.411.116,09	1.690.223,62
4.	Sonstige betriebliche Erträge		1.550.200,85	1.175.965,14
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.340.370,13		31.922.254,47
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		15.539,24
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	660.339,06		846.699,23
			35.000.709,19	32.784.492,94
6.	**Rohergebnis**		43.813.391,29	44.127.231,09
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	8.850.126,49		8.655.839,69
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.809.065,35		2.003.885,48
			10.659.191,84	10.659.725,17
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.522.139,36	14.966.039,88
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.868.510,81	3.827.448,80
10.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		72.000,00	72.000,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.372,12	16.766,79
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.787.524,24	7.911.582,82
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		481.818,00	1.168.072,92
14.	Ergebnis nach Steuern		5.584.579,16	5.683.128,29
15.	Sonstige Steuern		2.185.433,10	2.139.493,06
16.	Jahresüberschuss		3.399.146,06	3.543.635,23

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen direkt zurechenbare Kosten und Verwaltungsgemeinkosten. Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB sind in 2019 in Höhe von 63,0 T€ angefallen und wurden bei der Aktivierung einbezogen.

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 40,0 T€.

Die Anschaffungs-/Herstellungskosten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sind im Berichtsjahr um Teilschulderlasse aus dem KfW-CO^2-Gebäudesanierungsprogramm von 455,8 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 Herstellungskosten umfassen direkt zurechenbare Kosten sowie Verwaltungsgemeinkosten.

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 2,71 % gegenüber 3,21 % 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 31.12.2019 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 224,6 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 höhere Pensionsrückstellung bzw. Unterschiedsbetrag beträgt 2.140,0 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB dürfen Gewinne nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung frei verfügbaren Rücklagen zzgl. eines Gewinnvortrags abzgl. eines Verlustvortrags mindestens dem Unterschiedsbetrag in Höhe von 2.140,0 T€ entsprechen.

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 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %) 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 Ansprüche aus den Rückversicherungen erfolgte zum beizulegenden Zeitwert (745,4 T€), der den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht. Am Bilanzstichtag überstiegen die Ansprüche aus den Rückversicherungen die zugrunde liegenden Verpflichtungen (642,2 T€). Der übersteigende Betrag i.H.v. 103,2 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 1,97 % gegenüber 2,32 % 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 2019 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate von 2020 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. Im Berichtsjahr erfolgte mit Beschluss vom 10. Dezember 2019 die Einzahlung in die Kapitalrücklagen bei der Tochtergesellschaft Innovationszentrum Campus Bielefeld GmbH in Höhe von 600 T€.

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

Die unfertigen Leistungen zum 31.12.2019 enthalten abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 20.693,7 T€ (Vorjahr 19.751,0 T€) und 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	275,6	13,0	250,4	23,2
aus Verkauf von Grundstücken	446,1	0,0	181,9	0,0
aus Betreuungstätigkeit	660,4	13,0	91,8	16,7
aus anderen Lieferungen und Leistungen	113,6	0,0	63,0	0,0
gegen verbundene Unternehmen	4.657,1	0,0	1.054,3	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	58,4	6,2	287,2	143,3
Summe	6.211,2	32,2	1.928,6	183,2

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren wie im Vorjahr aus Lieferungen und Leistungen sowie zum 31.12.2019 auch aus der Bereitstellung kurzfristiger Liquidität.

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 (206.874 T€), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (5.096 T€), Rückstellungen für Pensionen (8.285 T€) sowie sonstige Rückstellungen (971 T€).
Unter Anwendung eines Steuersatzes von 32 % ergeben sich aktive latente Steuern von rund 71.253 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.

Gezeichnetes Kapital

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

Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2019	Einstellungen/ Zuweisungen	Stand 31.12.2019
	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200,0	0,0	2.200,0
Andere Gewinnrücklagen	64.572,4	2.587,4	67.159,8
Summe	66.772,4	2.587,4	69.359,8

Rückstellungen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen		17.495,0		16.072,4
Steuerrückstellungen		2.030,0		1.780,0
Rückstellungen für				
unterlassene Instandhaltung	3.024,5		2.944,0	
Jubiläum	47,5		45,0	
Betriebskosten	1.165,0		1.100,0	
Restkosten für verkaufte Eigentumsmaßnahmen	18,0		18,0	
Prüfungskosten, Beratung, Tantieme und Abfindungen	231,0		227,5	
rückständigen Urlaub und ausstehende Rechnungen	281,8		256,7	
Geschäftsbericht und Aufbewahrungspflichten	31,0	4.798,8	31,0	4.622,2
Summe		24.323,8		22.474,6

Verbindlichkeitenspiegel

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	312.808,2	17.118,7	57.430,4	238.259,1
	(308.062,9)	(16.233,0)	(53.305,9)	(238.524,0)
gegenüber anderen Kreditgebern	10.413,6	315,1	765,6	9.332,9
	(10.596,4)	(307,0)	(765,4)	(9.524,0)
Erhaltene Anzahlungen	22.250,7	22.250,7		
	(23.479,3)	(23.479,3)		
aus Vermietung	11.214,1	2.000,0		9.214,1
	(10.860,6)	(1.973,9)		(8.886,7)
aus Lieferungen und Leistungen	2.566,4	2.566,4		
	(2.731,7)	(2.731,7)		
gegenüber verbundenen Unternehmen	714,6	714,6		
	(0,0)	(0,0)		
Sonstige Verbindlichkeiten	224,4	224,4		
	(687,6)	(687,6)		
Summe	360.192,0	45.189,9	58.196,0	256.806,1
Summe Vorjahr	(356.418,5)	(45.412,5)	(54.071,3)	(256.934,7)

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 315.002,1 T€ (Vorjahr: 311.006,0 T€).

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	312.808,2 T€	Vorjahr	308.062,9 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.308,1 T€	Vorjahr	10.488,0 T€

Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:

Verbindlichkeiten aus Steuern	201,6 T€	Vorjahr	659,3 T€
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,0 T€	Vorjahr	0,0 T€

Von den Erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:

Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen	0,0 T€	Vorjahr	1.508,4 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	22.250,7 T€	Vorjahr	21.970,9 T€

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

31.12.2019	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
T€	T€	
65,2	54,4	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
64,6	18,9	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
129,8	73,3	
10.238,7	10.417,6	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
543,9	351,4	Erhaltene Anzahlungen
12,1	55,8	Verbindlichkeiten aus Vermietung
226,1	30,2	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
11.020,8	10.855,0	

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit 20.821,1 T€ (Vorjahr 20.404,1 T€) Erlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit enthalten im wesentlichen Erlöse aus der treuhänderischen Verwaltung von Immobilien mit 117,9 T€ (Vorjahr 124,8 T€) sowie abgerechnete Baubetreuungsleistungen mit 2,7 T€ (Vorjahr 171,2 T€). Ferner sind hier Erlöse aus der Abrechnung der Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaft ICB.

Die Umsatzerlöse aus den anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere die Erlöse aus der Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 2.042,4 T€ (Vorjahr 2.172,1 T€). Im Geschäftsjahr erfolgte ferner die Abrechnung der Erschließungsmaßnahme Breipohlshof 2. Bauabschnitt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 612,7 T€ (Vorjahr 358,9 T€), davon entfallen auf Eingänge auf abgeschriebene Forderungen 229,0 T€ (Vorjahr 128,8 T€) und auf Erträge aus Anlageverkäufen 215,3 T€ (Vorjahr 18,6 T€).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten insbesondere Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 19.491,5 T€ (Vorjahr 18.714,0 T€) und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 14.001,0 T€ (Vorjahr 12.335,2 T€).

Die Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere Fremdleistungen für die Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 639,4 T€ (Vorjahr 652,2 T€).

Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Aufwendungen für Altersversorgung mit 88,9 T€ (Vorjahr: 371,5 T€). Zahlungen für Pensionen wurden in Höhe von 517,0 T€ (Vorjahr 492,1 T€) geleistet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 5,3 T€ (Vorjahr 5,6 T€) periodenfremde Aufwendungen sowie mit 5,2 T€ (Vorjahr 12,7 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 1.720,3 T€ (Vorjahr 1.584,7 T€), aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 1,6 T€ (Vorjahr 2,9 T€) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten 31,4 € (Vorjahr 41,9 T€).

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit 2.166,5 T€ (Vorjahr 2.121,9 T€) umlagefähige Grundsteuer.

D. SONSTIGE ANGABEN

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen am 31.12.2019 Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 3.024.417,00 €. Die an diesen Personenkreis im Jahr 2019 gezahlten Ruhegehälter bzw. Hinterbliebenenbezüge betragen 197.295,30 €.

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 Änderung der Nutzung der Baumaßnahme des ICB in Verbindung mit dem Wegfall der öffentlichen Förderung der Investitionskosten ist mit einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung nicht mehr 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 2.367,6 T€ an. Diesen Verpflichtungen stehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen) in Höhe von 4.415,5 T€ gegenüber.

Treuhandvermögen

Es bestehen nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.317.895,89 € (davon gegenüber Gesellschaftern 682.286,49 €) aus der treuhänderischen Verwaltung von Wohnungsbeständen für andere Eigentümer.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Auf die Angabe des Honorars für den Abschlussprüfer an dieser Stelle wird verzichtet, da die Befreiungsvorschrift nach § 285 Nr. 17 HGB in Anspruch genommen wird und die entsprechenden Angaben im Konzernabschluss erfolgen.

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	66	26	92	89
Technische Mitarbeiter	14	10	24	24
Hausmeister, Regiebetrieb u.a.	50	8	58	59
Gesamt	130	44	174	172

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Andreas Rüther, Ratsmitglied, Bürgermeister, Bankkaufmann	Bielefeld	Vorsitzender
Hans-Georg Fortmeier, Ratsmitglied, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender
Dominic Hallau, Software-Entwickler	Bielefeld	
Dieter Gutknecht, Sachkundiger Bürger, Selbstständiger Hausverwalter	Bielefeld	
Michael Größlich, Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Augustdorf	
Gregor Moss, Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Regine Weißenfeld, Ratsmitglied, Dipl.-Sozial-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	bis 15. Mai 2019
Karin Schrader, Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	
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	
Stefanie Droste, Niederlassungsleiterin, LEG Wohnen NRW GmbH	Soest	ab 15. Mai 2019
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

	Gesamtbezüge €
Geschäftsführerin	
Sabine Kubitza	230.183,40
Aufsichtsrat	
Andreas Rüther	5.300,00
Friedhelm Bolte	3.200,00
Hans-Georg Fortmeier	4.150,00
Dieter Gutknecht	2.800,00
Bernd Klöpper	3.200,00
Christian Mengler	1.200,00
Stefanie Droste	1.200,00
Gregor Moss	3.200,00
Michael Größlich	3.200,00
Peter Ridder-Wilkens	3.400,00
Kai Schwartz	3.400,00
Dominic Hallau	3.600,00
Prof. Dr. Riza Öztürk	3.200,00
Carla Steinkröger	2.800,00
Frank Strothmann	3.400,00
Regine Weißenfeld	3.000,00
Karin Schrader	3.400,00
	53.650,00

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

E. NACHTRAGSBERICHT

Am 10.2.2020 wurde der Universität Bielefeld ein notariell beurkundetes Angebot zum Erwerb der gesamten Immobilie Innovationszentrum Campus Bielefeld unterbreitet. Dieses Angebot ist befristet bis zum 31.12.2020.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten möglicherweise betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 3.399.146,06 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 956.196,95 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 2.442.949,11 €.

Bielefeld, 22. April 2020
Die Geschäftsführerin

Sabine Kubitza

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	1.1.2019 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2019 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	3.557.895,43	23.004,01	0,00	0,00	3.580.899,44
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	665.295.270,22	10.856.459,77	653.362,54	13.841.252,31	689.339.619,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-und anderen Bauten	47.633.908,72	33.814,48	0,00	20.596.867,30	68.264.590,50
Grundstücke ohne Bauten	327.720,88	0,00	0,00	-323.509,17	4.211,71
Technische Anlagen und Maschinen	1.127.337,79	0,00	0,00	0,00	1.127.337,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.176.239,50	109.410,57	26.715,25	0,00	6.258.934,82
Anlagen im Bau	18.773.239,82	18.093.987,36	0,00	-34.000.900,10	2.866.327,08
Bauvorbereitungskosten	469.021,33	1.312.723,18	0,00	-113.710,34	1.668.034,17
geleistete Anzahlungen	0,00	870.302,24	0,00	0,00	870.302,24
Sachanlagen insgesamt	739.802.738,26	31.276.697,60	680.077,79	-0,00	770.399.358,07
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	600.000,00	0,00	0,00	650.000,00
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	182.865,90	0,00	12.598,73	0,00	170.267,17
Finanzanlagen insgesamt	3.250.761,12	600.000,00	12.598,73	0,00	3.838.162,39
Anlagevermögen insgesamt	746.611.394,81	31.899.701,61	692.676,52	-0,00	777.818.419,90

ANLAGENSPIEGEL 2019

Abschreibungen				Buchwert	
1.1.2019 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
3.464.465,43	51.353,01	0,00	3.515.818,44	65.081,00	93.430,00
306.976.901,79	13.360.145,35	1,00	320.337.046,14	369.002.573,62	358.318.368,43
16.186.150,11	1.714.726,26	0,00	17.900.876,37	50.363.714,13	31.447.758,61
0,00	0,00	0,00	0,00	4.211,71	327.720,88
488.700,79	52.522,00	0,00	541.222,79	586.115,00	638.637,00
5.477.615,50	302.918,57	26.713,25	5.753.820,82	505.114,00	698.624,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.866.327,08	18.773.239,82
146.471,07	40.474,17	0,00	186.945,24	1.481.088,93	322.550,26
0,00	0,00	0,00	0,00	870.302,24	0,00
329.275.839,26	15.470.786,35	26.714,25	344.719.911,36	425.679.446,71	410.526.899,00
0,00	0,00	0,00	0,00	650.000,00	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	0,00	170.267,17	182.865,90
17.894,22	0,00	0,00	17.894,22	3.820.268,17	3.232.866,90
332.758.198,91	15.522.139,36	26.714,25	348.253.624,02	429.564.795,88	413.853.195,90

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 2019 lebten 339.842 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 0,3 %. Die aktuellen Zahlen zum Wohnungsmarkt in Bielefeld für 2019 liegen noch nicht vor.

Die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandsmietobjekte stieg in 2018 um 5,7 % auf 7,47 €/qm. Die Mieten für Bestandsobjekte stiegen damit seit 2010 um 31,3 %.

Obwohl derzeit in Bielefeld große Anstrengungen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum unternommen werden, ist davon auszugehen, dass die Anspannungen am Bielefelder Wohnungsmarkt auch in 2020 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.

Derzeit ist nicht erkennbar, dass sich diese Trends durch die aktuelle Corona-Krise wesentlich ändern werden.

Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbestand setzt sich am 31.12.2019 wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2019	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Stand 31.12.2019
Wohneinheiten	11.648	72	32	11.688
Heimplätze	324	0	0	324
Gewerbliche Einheiten	267	23	1	289
Garagen	1.218	0	0	1.218

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

Die Zugänge bei den Wohneinheiten betreffen die Fertigstellung von 67 Wohneinheiten in verschiedenen Objekten, den Umbau einer Einheit von Gewerbe zur Wohnung sowie durch Neuaufteilung den Zugang von vier Wohneinheiten. Der Abgang bei den Wohneinheiten betrifft den Abbruch eines Objektes mit 32 Wohneinheiten. Außerdem wurde ein Grundstück mit einem unbewohnbaren Gebäude veräußert.

Der Zugang bei den gewerblichen Bauten betrifft den Gebäudeteil Innovationszentrum, der von der Universität nun komplett genutzt wird. Ferner erfolgten die Fertigstellung einer Kindertagesstätte sowie von vier Einrichtungen im Zusammenhang mit dem betreuten Wohnen.

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 1.871 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 72.412 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 1.333 T€ durch Mietanpassungen und Neubezüge sowie der Erhöhung der Umlagenerlöse in Höhe von 417 T€. Dem stehen eine Reduzierung der Erlösschmälerungen um 141 T€ sowie eine Reduzierung der sonstigen Erlösen um 20 T€ gegenüber.

Die Wohnungsmieten der BGW betragen zum Ende des Jahres durchschnittlich 5,61 €/m² pro Monat. Die Durchschnittsmiete stieg damit nur sehr moderat (Vorjahr 5,52 €/m²) und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete am Bielefelder Wohnungsmarkt.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 nicht verändert. Die durchschnittliche Leerstandsquote im BGW-eigenen Bestand ist leicht gegenüber dem Vorjahr (1,31 %) auf 1,49 % gestiegen. Die markt-/maßnahmenbedingten Leerstände bewegen sich weiter auf einem sehr geringen Level (Berichtsjahr 1,12 %, Vorjahr 0,94 %). Die strategischen Leerstände stagnieren bei 0,40 % (Vorjahr 0,48 %).

Auch die anderen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen haben sich aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung kaum verändert. Die Fluktuationsquote fiel von 9,7 % auf 9,0 %. Im Geschäftsjahr mussten 264 T€ Mietforderungen (Vorjahr 198 T€) wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben werden. Die Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sind auf 228 T€ (Vorjahr 129 T€) angestiegen.

Die rückständigen Mietforderungen lagen mit 825 T€ (1,1 % der Mieterlöse) leicht über der Zahl des Vorjahres von 800 T€ (1,1 %). Die Mietforderungen sind zum großen Teil pauschal wertberichtigt.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,73 % und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 1,95 %.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 01.01.2019	Baubeginne 2019	Fertigstellungen 2019	Überhang 31.12.2019
Neubauwohnungen	99	19	67	51
Gewerbliche Einheiten	13	7	19	1
Garagen	0	0	0	0

Planmäßig ist mit dem Bau von 19 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte begonnen worden.

Das Objekt Innovationszentrum Campus an der Universität ist im Berichtsjahr fertiggestellt worden. Dieses Objekt wird im Rahmen des flexiblen Flächenmanagements vermietet, sodass die Anzahl der Einheiten schwanken kann und nun mit 18 Einheiten (Vorjahr 12 Einheiten) angegeben wird. Die 6 Einheiten sind zusätzlich in der Spalte Baubeginn ausgewiesen. Ferner erfolgte die Fertigstellung einer Kindertagesstätte.

Für 2020 ist der Baubeginn von insgesamt 120 Wohneinheiten geplant. Die Objekte Schäferkamp mit 14 Wohneinheiten sowie Brockeiche mit 62 Wohneinheiten befinden sich in der Bauvorbereitung.

Für Neubaumaßnahmen inklusive des Ankaufs von Grundstücken sind für 2020 Investitionen von 27.670 T€ geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen von Modernisierungen wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 10.626 T€ getätigt, davon 427 T€ für Einzelmodernisierungen. Weiterhin sind 13.918 T€ an Instandhaltungsaufwendungen angefallen.

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonanbaus wird im Jahr 2020 mit insgesamt 155 Wohnungen und Gesamtkosten von 11.264 T€ weiter fortgeführt. Für Instandhaltungen sind für das kommende Jahr 14.955 T€ geplant.

Verkauf von Immobilien

Für das Jahr 2020 sind Immobilienverkäufe mit Ausnahme des Verkaufs des Innovationszentrums Bielefeld nicht geplant.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

Bauträgertätigkeit ist für das Jahr 2020 nicht geplant.

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 01.01.2019	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Stand 31.12.2019
Treuhandverwaltung				
Wohnungen	275	0	0	275
Gewerbliche Einheiten	43	0	0	43
Garagen	162	0	0	162
Summe	480	0	0	480
WEG-Verwaltung				
Wohnungen	102	0	44	58
Gewerbliche Einheiten	2	0	2	0
Garagen/Stellplätze	66	0	35	31
Summe	170	0	81	89
Gesamtsumme	650	0	81	569

Aus der Fremdverwaltung hat die BGW im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorarerlöse von 118 T€ erzielt (Vorjahr 125 T€).

Baubetreuung

Aus Baubetreuungsleistungen hat die BGW im Geschäftsjahr 2019 Honorarerlöse von 2 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 2.042 T€ (Vorjahr 2.172 T€).

Weiterhin ist in 2019 hier die Schlussabrechnung gegenüber der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH betreffend den zweiten Bauabschnitt des Baugebietes Breipohlshof enthalten. Das Baugebiet wurde von der BGW als Erschließungsträger für die Stadt Bielefeld erschlossen.

Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2019 waren im kaufmännischen Bereich 44, in der Hausbewirtschaftung 48 und im technischen Bereich 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 58. Darüber hinaus wurden 12 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 44 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 achtzehn Jahren pro Jahr rd. 29.700 MWh Energie eingespart werden. Somit werden pro Jahr der Ausstoß von rd. 7.800 Tonnen Kohlendioxid vermieden.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	65	0,1	93	0,1	-28
Sachanlagen	425.680	91,8	410.527	90,1	15.153
Finanzanlagen	3.820	0,8	3.233	0,7	587
	429.565	92,7	413.853	90,9	15.712
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte					
Grundstücke und Bauvorbereitung	1	0,0	32	0,0	-31
übrige Aktiva	32	0,0	185	0,0	-153
	33	0,0	217	0,0	-184
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	20.755	4,5	21.314	4,7	-559
Flüssige Mittel	6.764	1,5	18.130	4,0	-11.366
übrige Aktiva	6.282	1,4	1.771	0,4	4.511
	33.801	7,3	41.215	9,1	-7.414
Gesamtvermögen	**463.399**	**100,0**	**455.285**	**100,0**	**8.114**
Kapital					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.400	1,0	4.400	1,0	0
Rücklagen	69.360	15,0	66.772	14,7	2.588
Bilanzgewinn	3.399	0,7	3.544	0,8	-145
	77.159	16,7	74.716	16,4	2.443
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	17.543	3,8	16.117	3,5	1.426
Kreditverbindlichkeiten	305.788	66,0	302.119	66,4	3.669
übrige Passiva	10.848	2,3	10.500	2,3	348
	334.179	72,1	328.736	72,2	5.443
kurzfristig					
Rückstellungen	6.781	1,5	6.357	1,4	424
Erhaltene Anzahlungen	22.251	4,7	23.480	5,2	-1.229
übrige Passiva	23.029	5,0	21.996	4,8	1.033
	52.061	11,2	51.833	11,4	228
	463.399	**100,0**	**455.285**	**100,0**	**8.114**

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (429.565 T€) ist ganz überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (411.338 T€) finanziert.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

		2019	2018	2017	2016	2015
Anlagenintensität	%	92,70	90,90	90,83	93,16	93,45
Eigenkapitalquote	%	16,65	16,41	16,21	16,31	16,04
Dauerfinanzierungsquote	%	65,99	66,36	67,77	67,49	68,23
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	557,53	524,22	528,06	523,13	525,25
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	425,16	423,56	423,18	406,70	403,98

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz der gestiegenen Bilanzsumme leicht erhöht. Dies resultiert aus dem Anstieg des Eigenkapitals (Jahresüberschuss abzüglich im Berichtsjahr gezahlte Dividende). Eine Verbesserung der EK Quote bleibt grundsätzlich als Ziel für die nächsten Jahre bestehen. Allerdings ist aufgrund des für 2020 weiterhin geplanten hohen Investitionsvolumens mit einem weiteren überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme zu rechnen. Diese Tatsache wird einem Anstieg der Eigenkapitalquote in 2020 gegebenenfalls entgegenstehen.

Finanzlage

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:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	3.399	3.544	-145
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.522	14.966	556
Veränderung der Rückstellungen	342	330	12
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgang	-215	-19	-196
Erträge aus Teilschulderlassen	-90	-63	-27
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-31	3	-34
Veränderung der übrigen Aktiva	-198	-730	532
Veränderung der übrigen Passiva	-1.026	2.461	-3.487
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.698	7.823	-125
Ertragsteueraufwand/-ertrag	482	1.168	-686
Ertragsteuerzahlungen	-250	-682	432
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.633	28.801	-3.168
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-23	-61	38
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-31.277	-25.347	-5.930
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	13	22	-9
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-600	-20	-580
Auszahlungen für die Zwischenfinanzierung ICB	-3.602	-930	-2.672
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-69	-71	2
Erhaltene Zinsen	77	77	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.481	-26.330	-9.151
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	18.613	16.116	2.497
Tilgungen planmäßig	-13.109	-12.339	-770
Tilgungen außerplanmäßig	-32	-43	11
Gezahlte Zinsen	-6.034	-6.282	248
Dividendenausschüttung	-956	-956	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.518	-3.504	1.986
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-11.366	-1.033	-10.333
Finanzmittelbestand am 1.1.	18.130	19.163	-1.033
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.764	18.130	-11.366

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 25.633 T€ stehen im Jahr 2019 im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen und für Zwischenfinanzierungen der Tochtergesellschaft von 35.481 T€ sowie Ausgaben für die Finanzierungstätigkeit von 1.518 T€ gegenüber.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 sind Ausgaben für Modernisierungen von 11.264 T€ und für Neubau-, Umbau- bzw. Anbaumaßnahmen von 27.670 T€ vorgesehen. Die Finanzierung soll mit 33.094 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.

		2019	2018	2017	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	25.633	28.801	27.588	24.601	26.504
Tilgungskraft	%	195,5	233,4	238,9	232,9	268,9
Kapitaldienstdeckung	%	37,4	37,3	36,7	36,5	36,7
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12	11	11	12	11

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 3.399 T€ (2018 3.544 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019	2018	Veränd.
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	7.153	7.750	-597
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-1.595	-1.258	-337
Verkaufstätigkeit (inkl. Bautätigkeit im Umlaufvermögen)	250	-130	380
Betreuung	-258	-308	50
Sonstiger Geschäftsbetrieb	319	524	-205
Betriebsergebnis	5.869	6.578	-709
Finanzergebnis	-1.788	-1.666	-122
Au erordentliches Ergebnis	-200	-200	0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.881	4.712	-831
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-482	-1.168	686
Jahresüberschuss	3.399	3.544	-145

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Sowohl das Betriebsergebnis als auch das Finanzergebnis haben sich verringert. Gegenläufig ausgewirkt hat sich die Verminderung der Ertragsteuerbelastung.

Der Rückgang des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert insbesondere aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Das Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen den Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen. Diese betragen in 2019 1.720 T€ (Vorjahr: 1.585 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 der Bau von bezahlbarem Wohnraum verstärkt fortgeführt 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. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,73 % und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 1,95 %.
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 2020 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. 74.300 T€, Zinsaufwendungen von 7.000 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 14.400 T€ (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen).

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren im Bereich eines Jahresüberschusses von jeweils rd. 2.700 T€ bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere bisherigen Tätigkeitsfelder nicht verändern.

Wir gehen derzeit noch davon aus, dass sich die aktuelle Corona-Krise nicht wesentlich auf unsere Ergebnisprognose auswirkt.

Bielefeld, 22. April 2020

Die Geschäftsführerin

Sabine Kubitza

Spannbrink

DACH
47

Holländische Straße

KONTAKT

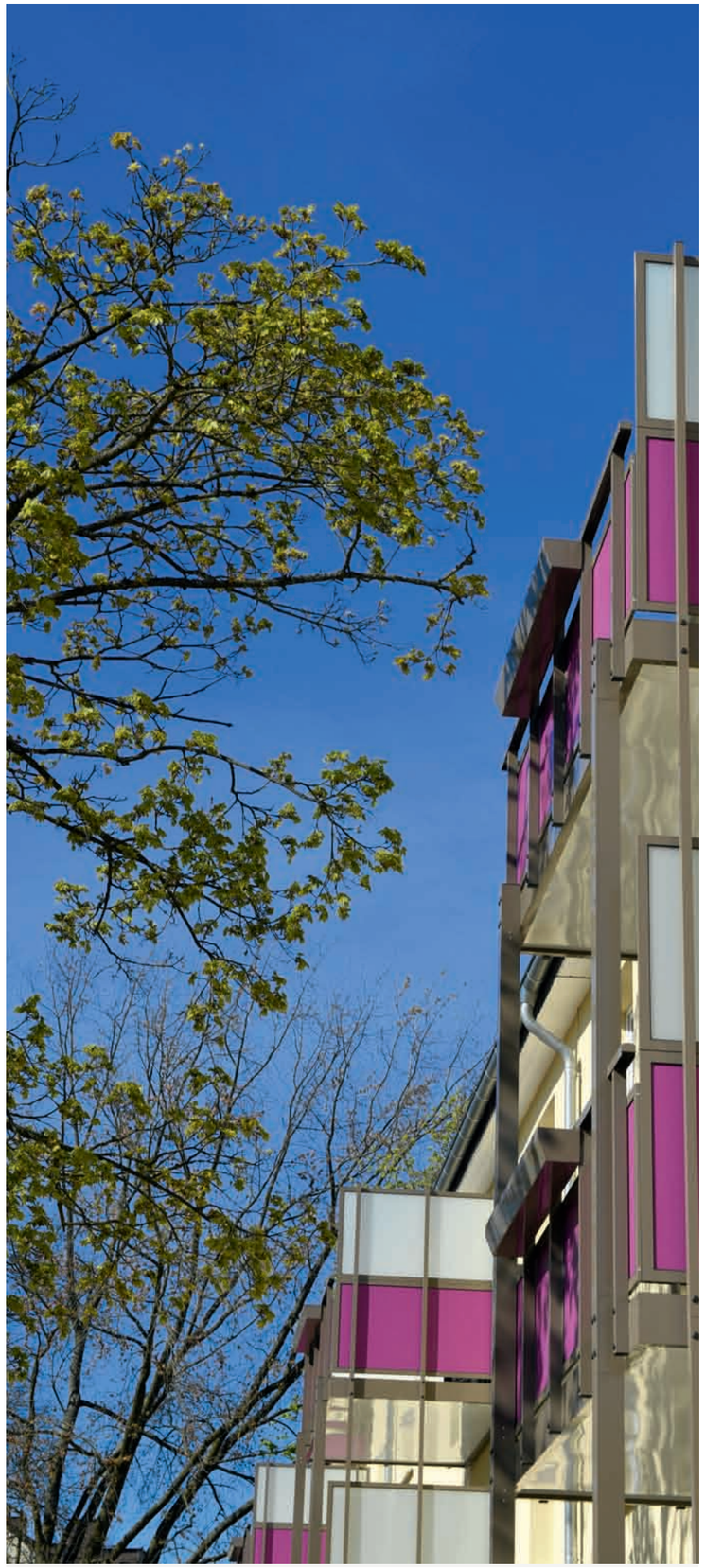
BGW
Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH
Carlmeyerstraße 1
33613 Bielefeld
Telefon 0521 | 880901
Telefax 0521 | 8809228
bgw@bgw-bielefeld.de
www.bgw-bielefeld.de

KLETTERSTEIG

IMPRESSUM

BGW
Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH
Carlmeyerstraße 1
33613 Bielefeld

Redaktion: Regina Doblies
Gestaltung: Heinrich Dunstheimer, dunemaison.de
Fotos: Susanne Freitag
Druck: Lensing Druck GmbH & Co. KG



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