GESCHÄFTSBERICHT 2021

BGW *Raum für die Zukunft*

INHALT

EDITORIAL 3

NEUBAU 4

MODERNISIERUNG 10

MIETERABO 14

BGW INTERN 15

KURZ BELEUCHTET 18

BILANZ

Bericht des Aufsichtsrates 20

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2021 25

A. Allgemeine Angaben 25

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 25

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 27

1. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz 27

2. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung 30

D. Sonstige Angaben 31

E. Nachtragsbericht 33

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 33

Entwicklung des Anlagevermögens | Anlagenspiegel 2021 34

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 36

EDITORIAL

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

von 2020 bis 2022 stellt das Land Nordrhein-Westfalen der Stadt Bielefeld jährlich mindestens 35 Millionen Euro für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum zur Verfügung. Allein 2020/21 hat das Land unserer Stadt 111 Millionen Euro bewilligt, die ein bezahlbares Wohnen ermöglichen sollen. Auf diese Fördermittel greift auch die BGW bei ihren Neubauprojekten zurück. Denn unser Ziel ist es, durchschnittlich 50 Prozent unserer Wohnungen öffentlich gefördert zu errichten – damit liegen wir deutlich über der von der Stadt Bielefeld vorgeschriebenen Quote von 33 Prozent.

Seit ihrer Gründung vor mehr als sieben Jahrzehnten hat sich die BGW auf ihre Fahnen geschrieben, erschwinglichen und zeitgemäßen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Auch bei unseren aktuellen Neubauprojekten haben wir dieses Ziel konsequent umgesetzt. Von den 120 BGW-Wohnungen, die zurzeit in einem großen Neubaugebiet in Bielefeld-Theesen entstehen, sind 60 öffentlich gefördert. An der Brockeiche im Stadtteil Altenhagen haben wir nach dem Konzept des Bielefelder Modells 62 neue Wohnungen geschaffen, davon sind sogar 40 öffentlich gefördert. Auch in Zukunft wird die BGW als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen ihre soziale Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern dieser Stadt ernst nehmen und bei jeder Planung die Bezahlbarkeit der Mieten im Blick behalten. Denn anders als in etlichen anderen deutschen Großstädten darf und wird Wohnen in Bielefeld nicht zum Luxus werden.

Sabine Kubitza
Geschäftsführerin der BGW

62 BARRIEREFREIE WOHNUNGEN FÜR ALLE LEBENSLAGEN

In Altenhagen ist eine weitere Wohnanlage des Bielefelder Modells entstanden

Eine weitere Wohnanlage des Bielefelder Modells hat die BGW in Altenhagen errichtet: An der Brockeiche 8-8c und 10 hat sie zum Jahresende insgesamt 62 barrierefreie Wohnungen fertig gestellt. In dem Gebäude an der Brockeiche 8-8c sind 40 Wohnungen entstanden, 24 davon sind öffentlich gefördert. Sie verfügen über ein, zwei und drei Zimmer und sind zwischen 36 und 74 Quadratmeter groß. In dem zweiten Gebäude an der Brockeiche 10 befinden sich 22 Wohnungen, wobei 16 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Sie haben ein, zwei, drei und vier Zimmer, die Wohnflächen liegen zwischen 37 und 97 Quadratmetern. Damit sind einige der Wohnungen auch für Familien geeignet, um den generationenübergreifenden Ansatz des Bielefelder Modells zu stärken. Zwei der Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Beheizt werden die beiden Gebäudekomplexe über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe; alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizungen ausgestattet worden. Die BGW hat in das Neubauprojekt rund 12,2 Millionen Euro investiert.

Versorgungssicherheit rund um die Uhr im Sinne des Bielefelder Modells garantiert an der Brockeiche ein Team des AWO-Kreisverbandes Bielefeld. Erstmals wird hier das teilstationäre Angebot einer Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen in das Bielefelder Modell eingebunden. Der Tagespflege, die ebenfalls in den Händen der AWO liegt, steht eine Fläche von etwa 300 Quadratmetern im Erdgeschoss des Hauses an der Brockeiche 8 zur Verfügung: Hier befinden sich eine offene Küche mit einem angrenzenden Ess- und Aufenthaltsbereich, Ruheräume sowie ein Kreativraum.

Um die bestehende Infrastruktur, aber auch die Versorgungslücken in dem Quartier rund um die Brockeiche zu ermitteln, hat die BGW gemeinsam mit der AWO parallel zu dem Neubauprojekt eine Sozialraumanalyse durchgeführt. Neben der Auswertung statistischer Daten waren dafür 1.350 Fragebögen an die Bürgerinnen und Bürger in Altenhagen verschickt sowie Interviews mit den sozialen Akteuren im Quartier geführt worden.

Die Befragung machte deutlich, dass der eher ländliche Charakter und die ruhige Lage zu den Pluspunkten Altenhagens zählen. Auch die gewachsene Nachbarschaft und die Anbindung an den ÖPNV wurden positiv bewertet. Zu den weiteren Stärken gehören die gute Infrastruktur für Kinder und das ausgeprägte Vereinsleben. Dagegen fehlt es an öffentlichen Räumen für Begegnung, an Beratungsstellen für Senioren sowie an Freizeit- und Bildungsangeboten für Jugendliche und Erwachsene. Mit der Wohnanlage des Bielefelder Modells an der Brockeiche sollen die ermittelten Versorgungslücken künftig geschlossen werden. Als Herzstück der Wohnanlage wird das 110 Quadratmeter große Wohncafé den Menschen im Quartier einen barrierefreien Raum für Begegnungen, Austausch und Kultur bieten. Hier besteht die Möglichkeit, eigene Interessensgruppen und Freizeitaktivitäten umzusetzen. Geplant sind zudem regelmäßige Informationsveranstaltungen beispielsweise zu den Themen Gesundheit, Verbraucherschutz und Sicherheit. Das ebenfalls barrierefreie AWO-Quartiersbüro dient als zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Thema Alter und Pflege.

GROSSES NEUBAUPROJEKT MACHT GUTE FORTSCHRITTE

In Theesen sind die ersten von 120 neuen Wohnungen bezogen worden

Gute Fortschritte hat das große Neubauprojekt der BGW im Bielefelder Stadtteil Theesen im Jahr 2021 gemacht: Mitte Dezember sind die ersten Wohnungen an der Bohlestraße 9 bezogen worden; insgesamt stehen hier 14 Wohnungen in einem dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss zur Verfügung. Drei weitere Häuser werden bis Mitte 2022 an der Bohlestraße 4 und an der Johanne-Kötter-Straße 6 und 6a sowie 8 und 8a fertig gestellt. Damit hat die BGW auf einer Grundstücksfläche von 8.738 Quadratmetern insgesamt 120 moderne, barrierefreie Wohnungen geschaffen – es sind die ersten Wohnungen der BGW in Theesen, dem beliebten Stadtteil im ruhigen und naturnahen Bielefelder Norden.

Die neuen Häuser weisen den KfW 55-Standard auf. Die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer und sind zwischen 45 und 95 Quadratmeter groß. Alle verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon. Zu den Besonderheiten gehören die großzügigen Badezimmer mit ebenerdigen Duschen. Ausgestattet sind die Wohnungen zudem mit Fußbodenheizung und elektrischen Jalousien.

Im Außenbereich wird die BGW im grünen Innenhof einen Sandkasten mit Spielgeräten einrichten und drehbare Panoramaliegen aus Holz aufstellen. Des Weiteren wird es terrassenförmige Holzliegeflächen geben, auf denen man die Sonne genießen kann. Abschließbare Abstellhäuschen aus Holz und mit begrünten Dachflächen stehen den Mietern als Fahrradunterstellmöglichkeit zur Verfügung. Eingerichtet wird zudem eine Mobilitätsstation: Künftig kann man sich dort ein Elektrofahrzeug des E-Carsharing-Anbieters Cityca und drei „meinSiggi"-Fahrräder ausleihen. Die neuen Mieterinnen und Mieter der BGW profitieren bei diesen Angeboten aufgrund des Mieter-Abos von vergünstigten Konditionen.

Für ihr Neubauprojekt in Theesen hat die BGW erstmals einen Flatfinder und einen digitalen 360 Grad-Rundgang auf ihrer Homepage eingerichtet. Hier kann man sich durch die einzelnen Etagen klicken und sich die Wohnungsgrundrisse digital ansehen. Interessierte haben dann die Möglichkeit, sich direkt über die Homepage zu registrieren.

14. ZUKUNFTSKITA IST BEZOGEN WORDEN

Gebäude an der Lerchenstraße wurde in Holzständerbauweise errichtet

Ihre 14. Kindertagesstätte nach dem Konzept der Zukunftskita hat die BGW an der Lerchenstraße fertig gestellt. Die in ökologischer Holzständerbauweise errichtete fünfgruppige Kita Falkenbande, deren Träger der Kinder- und Jugendverband „Die Falken“ ist, wurde Anfang Januar 2022 bezogen. Das zweigeschossige Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von 940 Quadratmetern. Beheizt wird es mit einer Gas-Zentralheizung, die durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt wird. In den Bau der Kita, in der bis zu 95 Mädchen und Jungen betreut werden können, hat die BGW 3,7 Millionen Euro investiert.

Mit der Zukunftskita setzt die BGW seit dem Jahr 2012 beim Bau von Kindertagesstätten konsequent auf Nachhaltigkeit. Die Gebäude werden im Passivhausstandard errichtet und verbrauchen pro Quadratmeter und Jahr maximal 15 Kilowattstunden Energie. Die Zukunftskita beinhaltet auch ein Nachnutzungskonzept. Die Holzbauweise ermöglicht einen vergleichsweise einfachen Umbau, da man keine Wände abreißen, sondern sie abbauen und an anderer Stelle wieder einbauen kann – etwa für eine Nutzung als Wohnungen, Büros oder Stadtteilzentren. Auch ein Abriss wäre unbedenklich, da bei den Holzgebäuden kein Sondermüll entsteht und die Materialien, bis auf wenige Ausnahmen, wieder dem ökologischen Kreislauf zugeführt werden können.

Mendelstraße

MEHR ALS 11 MILLIONEN EURO FLOSSEN IN DIE BESTANDSMODERNISIERUNG

Umfangreiche Maßnahmen verbessern den energetischen Standard

Rund 11,2 Millionen Euro hat die BGW im Jahr 2021 in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. Schwerpunkte der Maßnahmen lagen in Ummeln und im Osten der Stadt. Seit 2020 erfolgt die Komplettmodernisierung von 15 Gebäuden mit insgesamt 110 Wohnungen im Bereich Grenzlandstraße, Ostlandstraße und Warendorfer Straße in Ummeln. Im zweiten Bauabschnitt hat die BGW im Jahr 2021 fünf weitere Häuser an der Ostland- und Grenzlandstraße, die zwischen 1953 und 1956 errichtet worden sind, umfassend energetisch saniert. Neben der Wärmedämmung mit zertifizierten ökologischen Dämmstoffen und dem Austausch der Fenster gehörten auch der Anbau von Balkonen zu dem Maßnahmenpaket, von dem insgesamt 42 Haushalte profitieren. Bei der Finanzierung hat die BGW auf öffentliche Darlehen der NRW-Bank zurückgegriffen, so dass die Kaltmiete auch künftig mit 6,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erschwinglich bleibt. Da damit eine Belegungsbindung verbunden ist, benötigen Neumieter einen Wohnberechtigungsschein.

Mit der Modernisierung eines weiteren großen Quartiers hat die BGW im Jahr 2021 begonnen: In drei Bauabschnitten wird sie ihre Häuser an der Ziegelstraße, Kortmannstraße und Herforder Straße im Bielefelder Osten modernisieren, in denen sich insgesamt 141 Wohnungen befinden. Aufgrund der Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien kam es zu Verzögerungen während der Arbeiten an der Ziegelstraße 51-65. Neben der energetischen Sanierung, bei der ebenfalls ökologische Dämmstoffe zum Einsatz kommen, werden Balkone angebaut, die Treppenhäuser überarbeitet und neue Klingelanlagen mit Gegensprechfunktion installiert. Es erfolgt zudem eine Umstellung auf Zentralheizung mit Fernwärme. Um die Häuser, die im Jahr 1926 errichtet worden sind, optisch an die BGW-Gebäude im oberen Bereich der Ziegelstraße anzugleichen, werden die Sockel und die Einrahmung der Hauseingangstüren mit roten Klinkersteinen versehen.

Ostlandstraße

Schongauer Straße

Ernst-Rein-Straße

Unweit der Ziegelstraße bewirtschaftet die BGW an der Mendelstraße 16/16a (acht Wohnungen) und an der Feldstraße 24/24a (sechs Wohnungen) zwei Einzelobjekte, die ebenfalls modernisiert wurden. Durch den Ausbau des Dachbodens sind in beiden Häusern insgesamt sieben Wohnungen neu geschaffen worden. Auch das im Jahr 1954 errichtete Gebäude an der Fritz-Reuter-Straße 14-14c in Sieker wurde auf den technisch neuesten Stand gebracht. Die insgesamt 26 Haushalte verfügen nun auch über Balkone und Terrassen.

Nahezu abgeschlossen hat die BGW die Modernisierung im Kamphof-Viertel: Mit der Ernst-Rein-Straße 29 hat sie die Maßnahmen an dem vorletzten der insgesamt 21 Häuser umgesetzt, die aus ganz unterschiedlichen Baujahren stammen. Bei dem Gebäude aus dem Jahr 1913 wurden die Balkone abgerissen und erneuert, es erfolgte eine umfassende Modernisierung, die neben der Dämmung der Fassade auch die Umstellung auf Zentralheizung beinhaltete. Nach dem Abschluss der Arbeiten ist an der Fassade die Symbolfigur einer einstigen Bewohnerin zu sehen: die Sekretärin Frau Unverzagt. Bereits im Jahr 2020 hat die BGW die Wohnhäuser an der Schongauer Straße 2-10 in Gellershagen modernisiert. Abschließend wurde hier eine extensive Dachbegrünung vorgenommen.

Fritz-Reuter-Straße

Feldstraße

BUNDESWEIT EINMALIGES PROJEKT ZUR VERKEHRSWENDE

Neumieter profitieren von einem kostengünstigen ÖPNV-Abo

Ein bundesweit einmaliges Projekt zur Verkehrswende hat die BGW gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Freie Scholle e.G. im Herbst 2021 gestartet: In Kooperation mit den Verkehrsbetrieben moBiel erhalten neue Mieterinnen und Mieter seit dem 1. Oktober ein stark vergünstigtes Abo, mit dem sie die Busse, Stadtbahnen und Züge des öffentlichen Personennahverkehrs für nur 12,50 Euro im Monat nutzen können. Regulär kostet ein vergleichbares Abo 62 Euro. Jeder neue Haushalt erhält seitdem bei Abschluss des Mietvertrages automatisch ein personalisiertes Mieter-Abo. Dabei kommt nicht nur der Hauptmieter in den Genuss eines günstigen Monatstickets. Denn auch jeder Mitbewohner über 18 kann auf Wunsch für 30 Euro sein eigenes personalisiertes Mieter-Abo+ erhalten.

Insgesamt werden jährlich bis zu 1.700 Neumieter von dem Angebot profitieren. Das Mieter-Abo beinhaltet neben der günstigen Nutzung des ÖPNV auch noch viele andere Vorteile. Zusätzlich damit verbunden sind 60 Freiminuten auf jede Buchung bei dem Fahrradverleih „meinSiggi“, 30 Prozent Ermäßigung auf jede Buchung des E-Carsharing-Anbieters „Cityca“ und einmalig 50 Freiminuten mit dem E-Roller „meine Alma“. Über Bielefelds Stadtgrenzen hinaus bekommt man mit dem Mieter-Abo Anschlusstickets zu einem vergünstigten Preis. Zudem dürfen wochentags ab 19 Uhr sowie ganztägig an Wochenenden und Feiertagen drei Kinder unter 15 Jahren und ein Erwachsener oder Fahrräder mitgenommen werden.

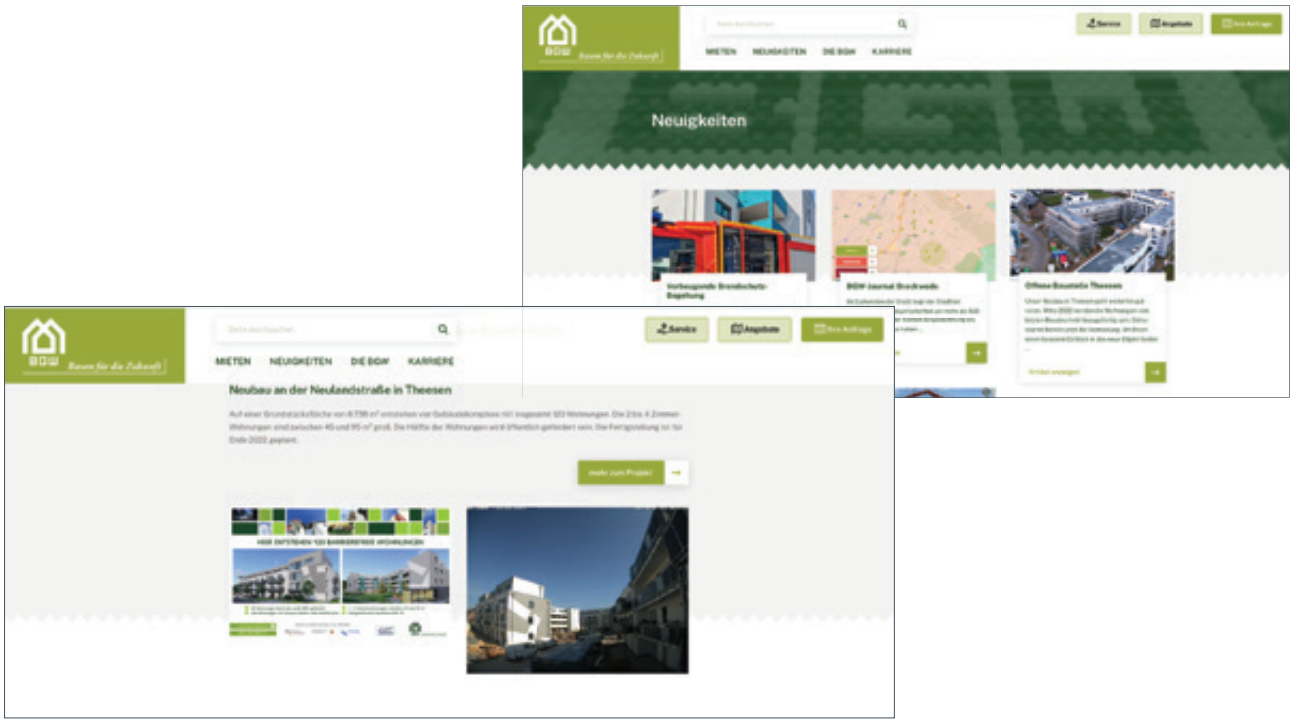
NEUER EMPFANGSBEREICH PRÄSENTIERT SICH HELL UND OFFEN

BGW hat die Coronazeit für Umbauarbeiten genutzt

Die coronabedingten Kontaktbeschränkungen erlaubten über viele Wochen keinen Kundenverkehr im Bürogebäude der BGW. Die BGW hat diese Zeit, in der zudem ein großer Teil ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Home Office war, für den Umbau des Empfangsbereichs und des Kellergeschosses genutzt. Durch die Verlegung des Wartebereiches, der sich jetzt deutlich heller und offener präsentiert, auf die gegenüberliegende Seite ergibt sich ein fließender Übergang zu den Räumlichkeiten der Serviceteams, die bereits in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert worden sind. Abgeschlossen wird der Empfang durch Glastrennwände, die vor allem zur Coronazeit für eine höhere Sicherheit sorgen und zudem ebenso wie die Deckenkonstruktion als Geräuschschutz dienen.

Der abgetrennte und erweiterte Empfangsbereich bietet den Mitarbeitern mehr Sicherheitsabstand zwischen den einzelnen, ergonomisch ausgestatteten Arbeitsplätzen und eine größere Bewegungsfreiheit. Kälte und Zugluft wurden u.a. dadurch reduziert, dass das bislang zum Eingangsbereich offene Treppenhaus durch eine Glastür geschlossen wurde. Eingerichtet wurde darüber hinaus ein Postraum, in dem die interne Postverteilung für die einzelnen Etagen funktionaler und schneller durchgeführt werden kann. Direkt hinter dem Empfangsbereich befindet sich ein neues Büro mit einem Scan-Arbeitsplatz und einem Arbeitsplatz für das technische Bürogebäude-Management. Attraktiver Blickfang im umgestalteten Eingangsbereich ist die grüne Wandbepflanzung, die nicht nur schön aussieht, sondern auch zur Verbesserung des Raumklimas beiträgt.

Von der Eingangstür aus werden Sehbehinderte zusätzlich durch ein taktiles Leitsystem, das in den Boden integriert wurde, zu den gewünschten Service-Bereichen geführt. Auch der zentrale Kundenwartebereich ist komplett umgestaltet worden: Er wurde mit verbesserten Sitzgelegenheiten ausgestattet, und es wurde eine kindgerechte Spielecke eingerichtet. Kunden der BGW steht zudem ein Wasserspender zur Verfügung. Direkt neben der Wartezone befindet sich eine neue Unisextoilette mit einem Kinderwickelbereich. Die bereits im Kellergeschoss bestehende rollstuhlgerechte Toilette ist modernisiert worden und kann jetzt ohne jegliche Unterstützung von den Kunden benutzt werden. Im Keller hat die BGW zudem einen großen Mehrzweckraum eingerichtet, der u.a. für Besprechungen genutzt werden kann.



NEUE WEBSEITE IST TECHNISCH OPTIMIERT UND NUTZERFREUNDLICHER

BGW hat zudem ihre Social Media-Aktivitäten erweitert

Durch einen Relaunch hat die BGW zum Jahresende 2021 ihre Webseite leistungsfähiger, schneller und vor allem nutzerfreundlicher gemacht. Neben der optischen Neugestaltung standen dabei vor allem die Steigerung der Nutzerfreundlichkeit und die technische Optimierung im Vordergrund. Call-to-Action-Buttons erleichtern den Besuch der Webseite und bieten auch einen direkten Draht zur BGW. Auf den übersichtlich und klar strukturierten Seiten findet man neben aktuellen Informationen über die Arbeit und Projekte der BGW auch Antworten auf die meistgestellten Fragen rund ums Wohnen. Dank Baustellenkameras kann man jederzeit den Fortschritt der verschiedenen Bauprojekte beobachten. Eine auf Google Maps basierende Übersichtskarte zeigt zudem den gesamten Gebäudebestand der BGW auf und bietet zukünftig weitere Details zu ausgewählten Objekten und Quartieren.

Erste Auswertungen des Nutzerverhaltens zeigen bereits, dass die Zahl der Zugriffe auf die BGW-Webseite seit dem Relaunch deutlich gestiegen ist und die Absprungrate verringert werden konnte. Wöchentlich schauen etwa 2.000 Besucher vorbei. Monatlich werden mehr als 1.000 Neukundenfragebögen online eingereicht – das sind 55 Prozent mehr als im Vorjahr.

Darüber hinaus hat die BGW ihre Social Media-Aktivitäten erweitert: Sie ist jetzt auch bei Instagram, LinkedIn und Xing vertreten und aktiver auf ihrem eigenen YouTube-Kanal.

LIEFERPROBLEME BEI DEN BAUSTOFFEN FÜHREN ZU VERZÖGERUNGEN

Erzeugerpreise steigen zudem so stark wie nie zuvor

Lieferprobleme bei verschiedenen Baumaterialien haben dazu geführt, dass die BGW im Jahr 2021 sowohl beim Neubau als auch bei Bestandsmodernisierungen den ursprünglich vorgesehenen Zeitrahmen nicht einhalten konnte. Beispielsweise haben die Wärmedämmarbeiten an den Fassaden der Ziegelstraße und der Fritz-Reuter-Straße erst im Frühjahr 2022 begonnen, da die Verzögerungen bei den Fensterlieferungen und die anschließenden Witterungsbedingungen der Wintermonate keine frühere Montage zuließen. Dadurch verzögert sich der Abschluss der Arbeiten um etwa sechs Monate.

Die Lieferprobleme wirkten sich auch auf das große Neubauprojekt in Theesen aus, wo die BGW 120 Wohnungen errichtet. Hier fehlte es an Dämmstoffen. Dadurch konnte das Dach des Neubaus an der Bohlestraße nur erheblich verzögert gedämmt werden, und die fehlende Estrichdämmung hat den Einbau des Estrichs deutlich behindert.

Ebenso wie die Lieferengpässe haben auch die Rohstoffknappheit und eine erhöhte Nachfrage im In- und Ausland dazu geführt, dass Bauen im Jahr 2021 deutlich teurer geworden ist. Laut des Statistisches Bundesamtes stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. So verteuerten sich Bauholz um mehr als 60 Prozent und Betonstahl um mehr als 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt. Aufgrund der erheblichen Preissteigerungen musste auch die BGW den finanziellen Rahmen ihrer Neubau- und Modernisierungsvorhaben deutlich nach oben korrigieren.

KURZ BELEUCHTET

BGW schließt sich der InitiativeWohnen.2050 an
Bis zum Jahr 2045 soll in Deutschland ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Um dieses Ziel noch besser vorantreiben zu können, hat sich die BGW der InitiativeWohnen.2050 angeschlossen. Ihr gehören bundesweit fast 120 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit insgesamt annähernd 2 Millionen Wohnungen an, die sich fachlich austauschen, strategisch kooperieren und vor allem gemeinsam handeln. Zu den Hauptzielen der Initiative gehören eine einheitliche Positionierung, um finanzielle Unterstützung zur Erreichung der Klimaziele einzuwerben, sowie der Wissensaustausch zu Klimastrategien und konkretem Vorgehen. Die Wohnungswirtschaft will zudem auf ihre Vorreiterrolle und ihr Klimaschutzengagement aufmerksam machen und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dazu motivieren, zur Erreichung der Klimaziele beizutragen.

Kreativangebote des KuKu jetzt am Rabenhof
Zehn Jahre lang war das Kunst- und Kulturhaus (KuKu) an der Kreuzstraße mit einer Vielzahl von Kreativangeboten für Menschen mit und ohne Behinderung vertreten. Nach dem Auslaufen des Mietvertrages ist es Mitte 2021 in den Gemeinschaftsraum gezogen, den die BGW am Rabenhof 71 in Baumheide als Treffpunkt für ihre Mieterinnen und Mieter eingerichtet hat. Seitdem finden dort jeden Montagnachmittag und Dienstagvormittag verschiedene Angebote für Menschen aller Altersklassen statt.

Corona-Impfung: BGW bot Fahrdienst an
Einen besonderen Service hat die BGW in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld und den Kooperationspartnern im Bielefelder Modell den Mieterinnen und Mietern der Wohnanlagen des Bielefelder Modells angeboten, die selbst keine Möglichkeit hatten, zum Corona-Impfzentrum an der Stadthalle zu gelangen. Sie konnten den DRK-Fahrdienst in Anspruch nehmen und wurden zum Impfzentrum gebracht und wieder dort abgeholt. Die Kooperationspartner der BGW im Bielefelder Modell halfen zudem bei der Vereinbarung der Impftermine.

Unterstützung für Flutopfer
Mitte Juli 2021 haben schwere Unwetter in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz große Zerstörungen hinterlassen. Um die Flutopfer zu unterstützen, hat der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) eine Spendenaktion gestartet, an der sich auch die BGW beteiligt hat. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGW spendeten fast 6.200 Euro. Diese Summe wurde aus Mitteln der BGW verdoppelt und aufgerundet, so dass die Aktion des VdW Rheinland Westfalen mit 13.000 Euro unterstützt werden konnte. Insgesamt kamen mehr als 1 Million Euro zusammen.

Porträts aus Schildesche
Menschen, die in Schildesche aufgewachsen sind oder hier ihre Heimat gefunden haben, sind 2021 im Rahmen eines Kooperationsprojektes der AWO und der BGW porträtiert worden. Ziel des Projektes war es, die vielfältigen Facetten des Quartiers und der in Schildesche lebenden Menschen anschaulich darzustellen. Dazu hat die Diplom-Fotodesignerin Susanne Freitag ausdrucksstarke Fotos gemacht und Katharina Benter die Texte geschrieben. Die Ergebnisse des Projektes wurden im Rahmen einer Ausstellung präsentiert, die im Wohncafé des Bielefelder Modells Am Pfarracker zu sehen war, und sind zudem in Form einer Broschüre erschienen.

Neustart des nachbarschaftlichen Miteinanders
Nach den monatelangen coronabedingten Kontaktbeschränkungen sind im Sommer 2021 die nachbarschaftlichen Aktivitäten in den Quartieren der BGW wieder aufgenommen worden. Großen Anklang fand der mobile Café-Treff, zu dem die BGW gemeinsam mit dem AWO-Mehrgenerationenhaus, dem Verein Alt und Jung Nord-Ost und der Baugenossenschaft Freie Scholle eingeladen hat. Vom 17. Juni an brachte ein umgebauter Bollerwagen jeden Donnerstagnachmittag Kaffee und Ku-

chen in das Gebiet rund um die Carlmeyerstraße. Gelegenheit zum nachbarschaftlichen Austausch boten auch die Sommerfeste, die in den BGW-Wohnanlagen des Bielefelder Modells an der Lüneburger Straße in Oldentrup, an der Heinrichstraße, der Dorfstraße und an der Vennhofallee stattgefunden haben. Mit zwei Veranstaltungen beteiligte sich die BGW Mitte September an der Aktionswoche für pflegende Angehörige. Im AWO-Begegnungszentrum an der Lüneburger Straße 5 gastierte am 15. September das Theaterlabor Bielefeld mit dem Schauspiel „John und Joe“. Zu einem Frühstück hat die BGW pflegende Angehörige am 18. September in Kooperation mit dem Meierhof Olderdissen eingeladen: Dort wurden an diesem Tag mehr als 130 Frühstückspakete ausgegeben. Wieder aufgenommen haben die BGW und der AWO-Kreisverband Bielefeld ihre Veranstaltungsreihe „Sofagespräche im Quartier“. Auf dem roten Sofa im Wohncafé Am Pfarracker nahm am 21. September die Bielefelder Autorin Nicole Mahne Platz, die drei Kinderbücher veröffentlicht hat. Im Gespräch mit Annika Pott (Radio Bielefeld) berichtete sie von dem Entstehungsprozess ihrer Romane und ihrer Motivation, für junge Leser zu schreiben. Ein besonderes Angebot hat die BGW gemeinsam mit dem BellZett in insgesamt sieben Quartieren ermöglicht: Unter dem Motto „Fit & Stark – Bewegungstrainings 70+“ finden seit Juli 2021 regelmäßige Bewegungskurse in den Wohncafés statt.

Umweltfreundlich unterwegs mit dem Lastenfahrrad

Seit dem Sommer 2021 steht das Lastenfahrrad BISELA in Schildesche allen kostenlos zur Verfügung, die kurze Wege umweltfreundlich ohne Auto zurücklegen wollen. Ausleihen kann

man sich das Fahrrad, mit dem bis zu 60 Kilogramm Gewicht transportiert werden können, an der BGW-Wohnanlage des Bielefelder Modells Am Pfarracker. BISELA – die Abkürzung steht für „Bielefeld sein Lastenfahrrad“ – ist ein Projekt des Vereins Transition Town Bielefeld, der in fast allen Stadtteilen Lastenräder unentgeltlich verleiht und dabei eine tägliche Auslastung von fast 50 Prozent verzeichnet.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2021 nebst Gewinn und Verlustrechnung zum 31.12.2021, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2021 erteilten Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in neun Sitzungen im Geschäftsjahr 2021 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:

2.1 den vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 zu genehmigen,

2.2 den vorgelegten Jahresabschluss 2021 mit einer Bilanzsumme von 477.026.823,82 € und einem Jahresüberschuss von 8.984.319,73 € sowie den Anhang festzustellen,

2.3 Die Gesellschafter Stadt Bielefeld und Ravensberger Heimstätten haben sich entschlossen keine Gewinnausschüttung an sich zu beschließen, sondern vielmehr den auf sie rechnerisch entfallenden Anteil am Jahresüberschuss zur Stärkung des Eigenkapital der Gesellschaft in der Gesellschaft zu belassen und der als andere Gewinnrücklage bezeichneten Rücklage zuzuführen. Die Gesellschafterin Freie Scholle soll eine Gewinnausschüttung in Höhe des auf sie entfallenden Jahresüberschusses erhalten.

Die Gesellschafter sind einig, dass durch die hier zu beschließende disquotale Gewinnausschüttung dem Gesellschafter Freie Scholle keine Vermögensvorteile zugewendet werden sollen. Dies erfordert, dass die Teilhabe aller Gesellschafter an der anderen Gewinnrücklage die hier erfolgende Ausschüttung an den Gesellschafter Freie Scholle und die Rücklagendotierung durch die Gesellschafter Stadt Bielefeld und Ravensberger Heimstätten entsprechend berücksichtigen muss.

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft in Höhe von 8.984.319,73 € wird daher wie folgt verteilt:

2.3.1 Der auf die Stadt Bielefeld entfallende Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 717.147,71 € wird nicht an diese ausgeschüttet, sondern in eine für die Stadt Bielefeld zu schaffende, gesellschafterbezogene Gewinnrücklage eingebracht, die als Unterkonto der anderen Gewinnrücklage geführt wird.

2.3.2 Der auf die Ravensberger Heimstätten entfallende Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 143.429,55 € wird nicht an diese ausgeschüttet, sondern in eine für die Ravensberger Heimstätten zu schaffende, gesellschafterbezogene Gewinnrücklage eingebracht, die als Unterkonto der anderen Gewinnrücklage geführt wird.

2.3.3 Der auf die Freie Scholle entfallende Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 95.619,69 € wird an die Freie Scholle ausgeschüttet.

2.3.4 Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von 8.028.122,78 €

2.3.5 Eine spätere Auflösung der neu zu schaffenden gesellschafterbezogenen Gewinnrücklagen ist auf Wunsch des betreffenden Gesellschafters – soweit gesetzlich zulässig – jederzeit möglich. Die übrigen Gesellschafter verpflichten sich bei der notwendigen Beschlussfassung über die Auflösung der gesell schafterbezogenen Gewinnrücklage für die Auflösung zu stimmen.

2.3.6 Anweisung an die Geschäftsführung
Die Geschäftsführung wird angewiesen die Gewinne wie aus Ziffer 2.3.1 – 2.3.4 ersichtlich zu buchen.

2.3.7 Künftige Anpassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft
Die vorstehende Gewinnausschüttung soll einmalig so beschlossen werden. Die Gesellschafter beabsichtigen eine Änderung des Gesellschaftsvertrages zu besprechen und zu beschließen, mit der disquotale Gewinnverteilungen und -ausschüttungen für längere Zeiträume beschlossen werden können.

3. die Entlastung der Geschäftsführerin Sabine Kubitza zu beschließen.

4. den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis zu nehmen und über seine Entlastung für das Geschäftsjahr zu befinden.

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

Den Mitarbeiter*innen und der Geschäftsführerin dankt der Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Bielefeld, im Juni 2022

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH

Dominic Hallau
Aufsichtsratsvorsitzender

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktivseite

		31.12.2021		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene Software		248.023,00	189.221,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	381.746.393,17		369.617.088,54
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.635.133,61		34.658.570,61
3.	Grundstücke ohne Bauten	4.211,71		5.086.138,10
4.	Technische Anlagen und Maschinen	481.072,00		533.593,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	650.218,00		533.129,00
6.	Anlagen im Bau	29.866.244,77		19.596.805,49
7.	Bauvorbereitungskosten	207.553,05		556.368,42
			446.590.826,31	430.581.693,16
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	650.000,00		650.000,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		3.000.000,00
3.	Beteiligungen	1,00		1,00
4.	Sonstige Ausleihungen	174.596,82		159.269,33
			824.597,82	3.809.270,33
Anlagevermögen insgesamt			447.663.447,13	434.580.184,49
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	640,00		640,00
2.	Unfertige Leistungen	21.978.543,70		20.539.799,39
3.	Andere Vorräte	73.083,07		83.614,88
			22.052.266,77	20.624.054,27
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	176.950,15		159.782,98
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.235,92		76.848,55
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.686,20		113.676,96
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.675,00		233.425,80
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.468.354,66		83.435,20
			1.880.901,93	667.169,49
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.401.122,76	15.605.098,39
Umlaufvermögen insgesamt			29.334.291,46	36.896.322,15
C.	**Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**		29.085,23	59.090,97
Bilanzsumme			477.026.823,82	471.535.597,61

Passivseite

		31.12.2021		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	77.802.590,79		69.602.764,29
			80.002.590,79	71.802.764,29
III.	**Bilanzgewinn**			
	Jahresüberschuss		8.984.319,73	9.156.023,45
Eigenkapital insgesamt			93.386.910,52	85.358.787,74
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen	20.198.707,00		18.779.164,00
2.	Steuerrückstellungen	2.165.000,00		2.325.000,00
3.	Sonstige Rückstellungen	6.291.073,00		8.546.306,00
			28.654.780,00	29.650.470,00
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	305.223.553,17		306.906.855,75
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.016.223,97		10.217.582,94
3.	Erhaltene Anzahlungen	22.168.813,91		22.516.015,16
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.996.462,04		12.091.839,44
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.730.314,43		2.413.590,93
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		2.844,39
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	234.276,76		192.168,69
			352.369.644,28	354.340.897,30
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		2.615.489,02	2.185.442,57
Fremdkapital insgesamt			383.639.913,30	386.176.809,87
Bilanzsumme			477.026.823,82	471.535.597,61

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. - 31.12.2021

		1.1. - 31.12.2021		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	74.174.807,00		74.139.317,34
	b) aus Betreuungstätigkeit	103.771,46		295.070,65
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.036.110,19		2.188.429,93
			76.314.688,65	76.622.817,92
2.	Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.994.378,20	-153.858,36
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.629.249,88	1.682.665,15
4.	Sonstige betriebliche Erträge		1.537.930,23	11.349.054,25
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.632.692,24		35.779.051,44
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	986.123,91		527.319,13
			36.618.816,15	36.306.370,57
6.	**Rohergebnis**		44.857.430,81	53.194.308,39
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	9.177.347,22		9.336.343,67
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.232.461,55		1.952.226,36
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.893.596,02	16.134.078,30
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.514.624,09	3.728.347,64
10.	Erträge aus Beteiligungen		4.810.424,02	0,00
11.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		36.000,00	72.000,00
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.699,79	14.836,12
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.072.293,17	8.503.969,50
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		675.253,54	2.314.518,98
15.	Ergebnis nach Steuern		11.152.979,03	11.311.660,06
16.	Sonstige Steuern		2.168.659,30	2.155.636,61
17.	Jahresüberschuss		8.984.319,73	9.156.023,45

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 in Höhe von 58,1 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 Anschaffungs-/Herstellungskosten bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sind im Berichtsjahr um Teilschulderlasse aus dem KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm von 833,2 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 zu Anschaffungskosten, die dem Nominalwert entsprechen, 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 1,9 % gegenüber 2,3 % im Vorjahr 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€. Der Differenzbetrag gemäß Art. 67 EGHGB ist in voller Höhe in der Bilanz passiviert.

Bei Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre eine höhere Pensionsverpflichtung; der diesbezügliche Unterschiedsbetrag beträgt 1.761,4 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 1.761,4 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 1,6 % (Vorjahr: 1,6 %) 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 (721,6 T€), der den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht. Am Bilanzstichtag überstiegen die Ansprüche aus den Rückversicherungen die zugrunde liegenden Verpflichtungen (692,5 T€). Der übersteigende Betrag i.H.v. 29,1 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 1,4 % gegenüber 1,6 % 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 2021 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate von 2022 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 Darlehens (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 Beteiligung als Alleingesellschafterin der im Geschäftsjahr 2012 gegründeten Innovationszentrum Campus Bielefeld GmbH mit Sitz in Bielefeld (ICB). Die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister erfolgte am 3. Januar 2013 unter der Nummer HRB 40923. Zum 31. Dezember 2021 weist die Tochtergesellschaft ein Stammkapital von 50 T€ aus. Die Rücklagen betragen unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns des Vorjahres 680 T€, der Jahresfehlbetrag beträgt 115 T€.

Das in den Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthaltene Darlehn an die Tochtergesellschaft ICB wurde im Berichtsjahr komplett zurückgezahlt.

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 31.12.2021 enthalten abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 21.995,0 T€ (Vorjahr 20.514,6 T€) und beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierte Eigenleistungen. Wegen des Ausfallrisikos infolge Pauschalvermietung und 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	177,0	15,9	159,8	7,3
aus Betreuungstätigkeit	73,2	4,9	76,8	9,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	155,7	0,0	113,7	0,0
gegen verbundene Unternehmen	6,7	0,0	233,4	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.468,4	1,9	83,4	3,0
Summe	1.881,0	22,7	667,1	19,3

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere den Kapitalertragsteueranspruch aufgrund der Ausschüttung in Höhe von 1.274 T€.

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 (200.893 T€), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (4.951 T€), Rückstellungen für Pensionen (10.757 T€) sowie sonstige Rückstellungen (721 T€).

Unter Anwendung eines Steuersatzes von 32 % ergeben sich aktive latente Steuern von rund 70.107 T€. Darüber hinaus bestehen noch Verlustvorträge i.H.v. 19.462 T€; die hieraus bestehenden rechnerischen steuerlichen Vorteile (rd. 2.919 T€) wurden ebenfalls nicht aktiviert.

Gezeichnetes Kapital

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

Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2021	Einstellungen/ Zuweisungen	Stand 31.12.2021
	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200,0	0,0	2.200,0
Andere Gewinnrücklagen	69.602,8	8.199,8	77.802,6
Summe	71.802,8	8.199,8	80.002,6

Rückstellungen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen		20.198,7		18.779,2
Steuerrückstellungen		2.165,0		2.325,0
Rückstellungen für				
unterlassene Instandhaltung	3.880,0		4.900,0	
Jubiläum	44,3		47,9	
Betriebskosten	1.075,0		1.160,0	
ausstehende Baurechnungen für Neubaumaßnahmen	600,0		1.700,0	
Prüfungskosten, Beratung, Tantieme und Abfindungen	236,0		230,0	
übrige ausstehende Rechnungen	185,0		300,0	
rückständigen Urlaub	185,8		123,4	
andere Rückstellungen	85,0	6.291,1	85,0	8.546,3
Summe		28.654,8		29.650,5

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	305.223,6	17.502,3	58.250,1	229.471,2
	(306.906,9)	(17.099,2)	(57.069,9)	(232.737,8)
gegenüber anderen Kreditgebern	10.016,2	292,6	767,3	8.956,3
	(10.217,6)	(324,6)	(767,3)	(9.125,7)
Erhaltene Anzahlungen	22.168,8	22.168,8		
	(22.516,0)	(22.516,0)		
aus Vermietung	11.996,5	2.245,3		9.751,2
	(12.091,8)	(2.716,6)		(9.375,2)
aus Lieferungen und Leistungen	2.730,3	2.730,3		
	(2.413,6)	(2.413,6)		
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0		
	(2,8)	(2,8)		
Sonstige Verbindlichkeiten	234,3	234,3		
	(192,2)	(192,2)		
Summe	352.369,7	45.173,6	59.017,4	248.178,7
Summe Vorjahr	(354.340,9)	(45.265,0)	(57.837,2)	(251.238,7)

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 307.196,1 T€ (Vorjahr: 309.075,9 T€).

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	305.223,6 T€	Vorjahr	306.906,9 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.945,2 T€	Vorjahr	10.128,6 T€

Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:

Verbindlichkeiten aus Steuern	213,5 T€	Vorjahr	174,1 T€
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	3,9 T€	Vorjahr	0,0 T€

Von den Erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:

Verkaufsgrundstücke und andere Leistungen	0,0 T€	Vorjahr	0,0 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	22.168,8 T€	Vorjahr	22.516,0 T€

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

31.12.2021	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
T€	T€	
61,3	59,9	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
105,8	71,3	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
167,1	131,2	
9.877,6	10.060,0	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
0,0	566,0	Erhaltene Anzahlungen
44,9	65,5	Verbindlichkeiten aus Vermietung
0,0	100,6	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
9.922,5	10.792,1	

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit 21.503,5 T€ (Vorjahr 21.344,1 T€) Erlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit enthalten im wesentlichen Erlöse aus der treuhänderischen Verwaltung von Immobilien mit 95,1 T€ (Vorjahr 111,5 T€) sowie abgerechnete Baubetreuungsleistungen mit 1,9 T€ (Vorjahr 4,4 T€). Ferner sind hier Erlöse aus der Abrechnung der Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaft ICB enthalten.

Die Umsatzerlöse aus den anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere die Erlöse aus der Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 1.904,7 T€ (Vorjahr 1.963,7 T€).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 352,2 T€ (Vorjahr 10.453,8 T€), davon entfallen auf Eingänge auf abgeschriebene Forderungen 180,4 T€ (Vorjahr 182,9 T€) und auf Erträge aus Verkauf von Sachanlagevermögen 3,3 T€ (Vorjahr 10.196,4 T€).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten insbesondere Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 20.308,0 T€ (Vorjahr 19.247,4 T€) und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 14.383,3 T€ (Vorjahr 15.658,8 T€).

Die Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere Fremdleistungen für die Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 412,6 T€ (Vorjahr 469,8 T€).

Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Aufwendungen für Altersversorgung mit 471,8 T€ (Vorjahr 194,7 T€). Zahlungen für Pensionen wurden in Höhe von 642,7 T€ (Vorjahr 584,2 T€) geleistet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 5,5 T€ (Vorjahr 4,3 T€) periodenfremde Aufwendungen sowie mit 87,2 T€ (Vorjahr 100,9 T€) Spenden.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Der Ausweis beinhaltet Erträge aus verbundenen Unternehmen aus der Verzinsung des Darlehens an die Tochtergesellschaft ICB GmbH von 36,0 T€ (Vorjahr 72,0 T€). Das Darlehen wurde im Berichtsjahr vollständig getilgt.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 1.670,8 T€ (Vorjahr 1.544,4 T€), aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 1,5 T€ (Vorjahr 1,9 T€) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten 23,7 T€ (Vorjahr 31,2 T€).

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit 2.152,9 T€ (Vorjahr 2.139,3 T€) umlagefähige Grundsteuer.

D. SONSTIGE ANGABEN

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen am 31.12.2021 Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 3.101.718,00 €. Die an diesen Personenkreis im Jahr 2021 gezahlten Ruhegehälter bzw. Hinterbliebenenbezüge betragen 204.974,56 €.

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, 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 des Verkaufs des Gebäudes ICB an die Universität Bielefeld und der Rückzahlung der Fördermittel an die Bezirksregierung Detmold entfällt die Anspruchsgrundlage der Patronatserklärung. Dieses wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 10. Januar 2022 bestätigt.

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 33.670,3 T€ an. Zur Finanzierung von Herstellungskosen bei Neubaumaßnahmen bestehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen), die in Höhe von 39.037,3 T€ erst nach dem Bilanzstichtag zur Auszahlung kommen.

Treuhandvermögen

Es bestehen nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.439.251,32 € (davon gegenüber Gesellschaftern 773.540,98 €) aus der treuhänderischen Verwaltung von Wohnungsbeständen für andere Eigentümer.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer Deloitte GmbH im Geschäftsjahr 2021 als Aufwand erfasste Honorar beträgt für die Abschlussprüfung 29.400,00 € 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	67	25	92	92
Technische Mitarbeiter	18	6	24	25
Hausmeister, Regiebetrieb u.a.	46	12	58	60
Gesamt	131	43	174	177

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

Konzernverhältnis

Die Gesellschaft stellt unter Inanspruchnahme der Befreiung gemäß § 290 Abs. 5 HGB keinen Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021 auf.

AUFSICHTSRAT

Andreas Rüther, Ratsmitglied, Bürgermeister, Bankkaufmann	Bielefeld	Vorsitzender bis 02/2021
Dominic Hallau, Ratsmitglied, Software-Entwickler	Bielefeld	Vorsitzender ab 02/2021
Hans-Georg Fortmeier, Ratsmitglied, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender bis 02/2021, ausgeschieden 02/2021
Prof. Dr. Riza Öztürk, Ratsmitglied, Professor FH Bielefeld	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender ab 02/2021
Irene Binder, Ratsmitglied, CFO Marfin UG	Bielefeld	Ab 02/2021
Dieter Gutknecht, Sachkundiger Bürger, Selbstständiger Hausverwalter	Bielefeld	Bis 02/2021
Michael Größlich, Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Augustdorf	
Gregor Moss, Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Regine Weißenfeld, Ratsmitglied, Dipl.-Sozial-Pädagogin	Bielefeld	Bis 02/2021
Bernd Klöpper, Abteilungsleiter, LEG Management GmbH	Münster	
Friedhelm Bolte, Sachkundiger Bürger, Bankdirektor i.R.	Bielefeld	Bis 02/2021
Peter Ridder-Wilkens, Ratsmitglied, Diplomsozialarbeiter	Bielefeld	Bis 02/2021
Karin Schrader, Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	Bis 02/2021
Kai Schwartz, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Bielefeld	
Sven Frischemeier, Ratsmitglied, Doktorand	Bielefeld	Ab 02/2021
Sylvia Gorsler, Ratsmitglied, Psychotherapeutin	Bielefeld	Ab 02/2021
Elke Grünewald, Ratsmitglied, Selbstständige Hausverwalterin	Bielefeld	Ab 02/2021
Hannelore Pfaff, Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	Ab 02/2021
Dominik Schnell, Ratsmitglied, Student	Bielefeld	Ab 02/2021
Bernd Vollmer, Ratsmitglied, Rentner	Bielefeld	Ab 02/2021
Carla Steinkröger, Ratsmitglied, Selbstständig	Bielefeld	Bis 02/2021
Frank Strothmann, Ratsmitglied, Groß- und Außenhandelskaufmann	Bielefeld	
Stefanie Wegiel, Niederlassungsleiterin, LEG Wohnen NRW GmbH	Bielefeld	
Lina Keppler, Ratsmitglied, Produktentwicklerin Stadtwerke Bielefeld	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellte Gesellschaftervertreterin bis 02/2021
Marcel Kaldek, Ratsmitglied, Justizvollzugsbeamter	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter ab 02/2021

Geschäftsführung

Sabine Kubitza, kfm. und techn. Geschäftsführung	Bielefeld

Bezüge der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

	Gesamtbezüge €
Geschäftsführerin	
Sabine Kubitza	316.429,80
Aufsichtsrat	
Gregor Moss	3.400,00
Andreas Rüther	3.800,00
Stefanie Wegiel	3.400,00
Kai Schwartz	3.600,00
Michael Größlich	3.200,00
Bernd Klöpper	3.200,00
Frank Strothmann	3.400,00
Prof. Dr. Riza Öztürk	4.800,00
Dominic Hallau	5.050,00
Irene Binder	3.200,00
Sven Frischemeier	3.600,00
Sylvia Gorsler	3.200,00
Elke Grünewald	3.200,00
Hannelore Pfaff	3.000,00
Dominik Schnell	3.800,00
Bernd Vollmer	3.808,00
	57.658,00

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

E. NACHTRAGSBERICHT

Am 24. Februar 2022 haben Truppen der Russischen Föderation das Staatsgebiet der Ukraine angegriffen und damit einen Krieg zwischen der Russischen Föderation und der Ukraine ausgelöst. Es kann aus heutiger Sicht nicht verlässlich abgeschätzt werden, wie lange der Krieg dauern wird und in welchem Umfang er sich auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und auf unseren Geschäftsverlauf auswirken wird. Erhebliche Auswirkungen könnten sich jedoch aus Risken bezüglich der Preisentwicklung und Versorgungssicherheit bei Energie und Rohstoffen ergeben. Die Folge sind möglicherweise weiter steigende Bau- und Betriebskosten. Wir verweisen auf weitere Angaben im Prognose-, Chancen- und Risikobericht im Lagebericht.

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 8.984.319,73 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 95.619,69 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 8.888.700,04 €.

Bielefeld, 14. April 2022
Die Geschäftsführerin

Sabine Kubitza

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	1.1.2021 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchungen Euro	31.12.2021 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	3.798.202,92	173.482,11	150.610,39	0,00	3.821.074,64
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	703.773.097,67	10.535.929,38	1.382.982,37	16.751.094,19	729.677.138,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.494.594,46	367.436,55	0,00	0,00	53.862.031,01
Grundstücke ohne Bauten	5.086.138,10	0,00	0,00	-5.081.926,39	4.211,71
Technische Anlagen und Maschinen	1.127.337,79	0,00	0,00	0,00	1.127.337,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.990.674,92	337.875,55	19.176,20	0,00	5.309.374,27
Anlagen im Bau	19.783.750,73	21.203.848,35	0,00	-11.121.354,31	29.866.244,77
Bauvorbereitungskosten	556.368,42	198.998,12	0,00	-547.813,49	207.553,05
Sachanlagen insgesamt	788.811.962,09	32.644.087,95	1.402.158,57	0,00	820.053.891,47
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	650.000,00	0,00	0,00	0,00	650.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00
Beteiligungen	17.895,22	0,00	0,00	0,00	17.895,22
Sonstige Ausleihungen	159.269,33	30.000,00	14.672,51	0,00	174.596,82
Finanzanlagen insgesamt	3.827.164,55	30.000,00	3.014.672,51	0,00	842.492,04
Anlagevermögen insgesamt	796.437.329,56	32.847.570,06	4.567.441,47	0,00	824.717.458,15

ANLAGENSPIEGEL 2021

Abschreibungen					Buchwert	
1.1.2021 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Umbuchung Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
3.608.981,92	114.669,11	150.599,39	0,00	3.573.051,64	248.023,00	189.221,00
334.156.009,13	14.114.757,81	526.966,48	186.945,24	347.930.745,70	381.746.393,17	369.617.088,54
18.836.023,85	1.390.873,55	0,00	0,00	20.226.897,40	33.635.133,61	34.658.570,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.211,71	5.086.138,10
593.744,79	52.521,00	0,00	0,00	646.265,79	481.072,00	533.593,00
4.457.545,92	220.774,55	19.164,20	0,00	4.659.156,27	650.218,00	533.129,00
186.945,24	0,00	0,00	-186.945,24	0,00	29.866.244,77	19.596.805,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.553,05	556.368,42
358.230.268,93	15.778.926,91	546.130,68	0,00	373.463.065,16	446.590.826,31	430.581.693,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.000,00	650.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00
17.894,22	0,00	0,00	0,00	17.894,22	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174.596,82	159.269,33
17.894,22	0,00	0,00	0,00	17.894,22	824.597,82	3.809.270,33
361.857.145,07	15.893.596,02	696.730,07	0,00	377.054.011,02	447.663.447,13	434.580.184,49

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, Ende des Jahres 2021 lebten laut Mitteilung des Einwohnermelderegisters 338.980 Einwohner in Bielefeld. Der längerfristige, strukturelle Wohnungsleerstand liegt in Bielefeld aktuell bei rund 0,5 %. Die Zahlen entstammen dem Wohnungsmarktbarometer, ein aktueller Wohnungsmarktbericht für Bielefeld für das Jahr 2021 liegt noch nicht vor.

Seit nun sechs Jahren in Folge wird für das untere (<6,50 €/m²) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment eine sehr angespannte Bewertung vergeben. Die hohe Anspannung wird hier bis 2024 auf dem gleichen Niveau eingeschätzt. Dies ist mit einem sehr geringen Angebot in dem Segment verbunden. Ebenso bleibt das mittlere Mietpreissegment (je nach Baualter 6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) weiterhin angespannt mit geringem Angebot am Markt. Selbst das Marktsegment des oberen Mietpreissegments wird aktuell angespannter bewertet, allerdings mit leicht abfallender Tendenz für die nächsten drei Jahre

Obwohl derzeit in Bielefeld große Anstrengungen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum unternommen werden, ist davon auszugehen, dass die Anspannungen am Bielefelder Wohnungsmarkt noch weiter zunehmen werden. Neben vielen Zielgruppen, die auf das untere Preissegment angewiesen sind, werden nach Durchlaufen der Coronapandemie die dann ansteigenden Studierendenzahlen und die Zuzüge aus dem Ausland die Wohnungsnachfrage beeinflussen.

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

Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbestand setzt sich am 31.12.2021 wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2021	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Stand 31.12.2021
Wohneinheiten	11.745	91	78	11.758
Heimplätze	324	0	0	324
Gewerbliche Einheiten	272	0	0	272
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 90 Wohneinheiten in verschiedenen Objekten sowie den Zugang von einer Wohneinheit durch Ausbau eines Dachgeschosses.

Die Abgänge betreffen den Abriss von 78 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 35 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 74.175 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Sollmieten durch Mietanpassungen und Neubezüge. Dem stehen höhere Erlösschmälerungen gegenüber.

Die Wohnungsmieten der BGW betragen zum Ende des Jahres durchschnittlich 5,87 €/m² pro Monat. Die Durchschnittsmiete stieg damit nur sehr moderat (Vorjahr 5,74 €/m²) und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete am Bielefelder Wohnungsmarkt.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 nicht verändert. Die durchschnittliche Leerstandsquote im BGW-eigenen Bestand ist jedoch leicht gegenüber dem Vorjahr (2,57 %) auf 2,81 % gestiegen. Dieses resultiert insbesondere aus den gestiegenen Leerständen für studentisches Wohnen. Die markt-/maßnahmenbedingten Leerstände sind ebenfalls leicht gestiegen, bewegen sich weiter auf einem sehr geringen Level (Berichtsjahr 2,36 %, Vorjahr 2,13 %). Die strategischen Leerstände stagnieren bei 0,45 % (Vorjahr 0,44 %).

Auch die anderen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen haben sich aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung kaum verändert. Die Fluktuationsquote bleibt unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 8,7 %. Im Geschäftsjahr mussten 185 T€ Mietforderungen (Vorjahr 213 T€) wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben werden. Die Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sind auf 180 T€ (Vorjahr 183 T€) gefallen.

Die rückständigen Mietforderungen lagen mit 726 T€ (1,0 % der Mieterlöse) leicht über der Zahl des Vorjahres von 709 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 2,22 % und lag damit leicht über dem Wert des Vorjahres von 1,92 %.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 01.01.2021	Baubeginne 2021	Fertigstellungen 2021	Überhang 31.12.2021
Neubauwohnungen	196	146	90	252
Gewerbliche Einheiten	0	1	0	1
Garagen	0	0	0	0

Planmäßig ist mit dem Bau von 146 Wohneinheiten in zwei Objekten sowie mit einer Kindestagesstätte begonnen worden.

Im Berichtsjahr erfolgte die Fertigstellung des Objektes Brockeiche mit insgesamt 62 Wohneinheiten, 14 Wohneinheiten des Objektes Schäferkamp sowie mit 14 Wohneinheiten ein Teilbezug des Objektes Neulandstraße.

Für Neubaumaßnahmen inklusive des Ankaufs von Grundstücken sind für 2022 Investitionen von 9.172 T€ geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen von Modernisierungen wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 10.536 T€ getätigt, davon 142 T€ für Einzelmodernisierungen. Weiterhin sind 14.383 T€ an Instandhaltungsaufwendungen angefallen.

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonanbaus wird im Jahr 2022 mit insgesamt 138 Wohnungen und Gesamtkosten von 11.236 T€ weiter fortgeführt. Für Instandhaltungen sind für das kommende Jahr 15.638 T€ geplant.

Verkauf von Immobilien

Für das Jahr 2022 sind Immobilienverkäufe nicht geplant.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

Bauträgertätigkeit ist für das Jahr 2022 nicht geplant.

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 01.01.2021	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Stand 31.12.2021
Treuhandverwaltung				
Wohnungen	252	0	5	247
Gewerbliche Einheiten	37	12	0	49
Garagen	154	4	0	158
Summe	443	16	5	454

Aus der Fremdverwaltung hat die BGW im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorarerlöse von 95 T€ erzielt (Vorjahr 111 T€).

Baubetreuung

Aus Baubetreuungsleistungen hat die BGW im Geschäftsjahr 2021 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 betrugen 1.905 T€ (Vorjahr 1.964 T€).

Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2021 waren im kaufmännischen Bereich 49, in der Hausbewirtschaftung 43 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 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 und dem Erreichen der angestrebten Klimaneutalität. 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. 31.587 MWh Energie eingespart werden. Somit werden pro Jahr der Ausstoß von rd. 8.300 Tonnen Kohlendioxid vermieden.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	248	0,1	189	0,1	59
Sachanlagen	446.591	93,6	430.582	91,3	16.009
Finanzanlagen	825	0,2	3.809	0,8	-2.984
	447.664	93,9	434.580	92,2	13.084
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauvorbereitung	1	0,0	1	0,0	0
übrige Aktiva	23	0,0	19	0,0	4
	24	0,0	20	0,0	4
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	22.051	4,6	20.624	4,4	1.427
Flüssige Mittel	5.401	1,1	15.605	3,3	-10.204
übrige Aktiva	1.887	0,4	707	0,1	1.180
	29.339	6,1	36.936	7,8	-7.597
Gesamtvermögen	**477.027**	**100,0**	**471.536**	**100,0**	**5.491**
Kapital					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.400	0,9	4.400	1,0	0
Rücklagen	80.003	16,8	71.803	15,2	8.200
Bilanzgewinn	8.984	1,9	9.156	1,9	-172
	93.387	19,6	85.359	18,1	8.028
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	20.243	4,2	18.827	4,0	1.416
Kreditverbindlichkeiten	297.445	62,4	299.701	63,6	-2.256
übrige Passiva	12.218	2,6	11.453	2,4	765
	329.906	69,2	329.981	70,0	-75
kurzfristig					
Rückstellungen	8.412	1,8	10.823	2,3	-2.411
Erhaltene Anzahlungen	22.169	4,6	22.516	4,8	-347
übrige Passiva	23.153	4,8	22.857	4,8	296
	53.734	11,2	56.196	11,9	-2.462
	477.027	**100,0**	**471.536**	**100,0**	**5.491**

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (447.664 T€) ist ganz überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (423.293 T€) finanziert.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

		2021	2020	2019	2018	2017
Anlagenintensität	%	93,84	92,16	92,70	90,90	90,83
Eigenkapitalquote	%	19,58	18,10	16,65	16,41	16,21
Dauerfinanzierungsquote	%	62,35	63,56	65,99	66,36	67,77
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	550,05	537,65	557,53	524,22	528,06
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	413,38	417,20	425,16	423,56	423,18

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz der gestiegenen Bilanzsumme deutlich erhöht. Dies resultiert aus dem Anstieg des Eigenkapitals aufgrund des hohen Jahresüberschusses. Dieser resultiert insbesondere aus der Ausschüttung der Tochtergesellschaft Innovationszentrum Camus Bielefeld GmbH (ICB GmbH) an die Muttergesellschaft BGW, den Einsparungen im Bereich der Personalaufwendungen, der Zinsaufwendungen, der Steueraufwendungen sowie coronabedingt bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Eine Verbesserung der EK Quote bleibt grundsätzlich als Ziel für die nächsten Jahre bestehen. Allerdings ist aufgrund des für 2022 weiterhin geplanten hohen Investitionsvolumens mit einem weiteren überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme zu rechnen. Außerdem wird der Jahresüberschuss aufgrund des Wegfalls des Sondereffektes Ausschüttung durch die ICB GmbH geringer ausfallen als im Berichtsjahr. Diese Tatsachen werden einem Anstieg der Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2022 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

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	8.984	9.156	-172
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.894	16.134	-240
Veränderung der Rückstellungen	-996	2.049	-3.045
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgang	329	-10.194	10.523
Erträge aus Teilschulderlassen	-149	-108	-41
Veränderung der übrigen Aktiva	-2.835	707	-3.542
Veränderung der übrigen Passiva	-2.738	1.077	-3.815
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.021	8.417	-1.396
Ertragsteueraufwand/-ertrag	675	2.315	-1.640
Ertragsteuerzahlungen	-516	-1.011	495
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.669	28.542	-2.873
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-173	-217	44
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34.344	-39.361	5.017
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	29.194	-29.194
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.015	31	2.984
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-30	0	-30
Einzahlungen für die Zwischenfinanzierung ICB GmbH	0	4.424	-4.424
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-54	-49	-5
Erhaltene Dividendenzahlungen	3.541	0	3.541
Erhaltene Zinsen	37	73	-36
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.008	-5.905	-22.103

Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	17.699	18.993	-1.294
Tilgungen planmäßig	-14.168	-13.528	-640
Tilgungen außerplanmäßig	-5.064	-11.378	6.314
Gezahlte Zinsen	-5.376	-6.927	1.551
Dividendenausschüttung	-956	-956	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.865	-13.796	5.931
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-10.204	8.841	-19.045
Finanzmittelbestand am 1.1.	15.605	6.764	8.841
Finanzmittelbestand am 31.12.	5.401	15.605	-10.204

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 25.669 T€ steht im Jahr 2021 im Wesentlichen ein Auszahlungssaldo für Investitionen in das Anlagevermögen von 28.008 T€ sowie Ausgaben für die Finanzierungstätigkeit von 7.865 T€ gegenüber.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 sind Ausgaben für Modernisierungen von 11.236 T€ und für Neubau-, Umbau- bzw. Anbaumaßnahmen von 9.172 T€ vorgesehen. Die Finanzierung soll mit 17.347 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.

		2021	2020	2019	2018	2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	25.669	28.542	25.633	28.801	27.588
Tilgungskraft	%	181,2	211,0	195,5	233,4	238,9
Kapitaldienstdeckung	%	37,2	37,1	37,4	37,3	36,7
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12	11	12	11	11

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 8.984 T€ (2020 9.156 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020	Veränd.
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	8.793	5.896	2.897
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-1.943	-1.670	-273
Verkaufstätigkeit (inkl. Bautätigkeit im Umlaufvermögen)	-117	9.044	-9.161
Betreuung	-466	-293	-173
Sonstiger Geschäftsbetrieb	315	336	-21
Betriebsergebnis	6.582	13.313	-6.731
Finanzergebnis	3.077	-1.617	4.694
Außerordentliches Ergebnis	0	-225	225
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	9.659	11.471	-1.812
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-675	-2.315	1.640
Jahresüberschuss	8.984	9.156	-172

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Das Betriebsergebnis hat sich vermindert, da das Vorjahr durch den Verkauf des Innovationszentrums Bielefeld an die Universität Bielefeld geprägt war.
Der Anstieg des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert trotz erhöhten Erlösschmälerungen insbesondere aus gestiegenen Sollmieten.

Das Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen den Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.671 T€ (Vorjahr: 1.544 T€) sowie die im Berichtsjahr erfolgte Ausschüttung des Jahresergebnisses der Tochtergesellschaft ICB GmbH an die BGW in Höhe von 4,810 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 auch weiterhin auszugehen; diese wird vermutlich auch durch die Sanktionen gegen Russland aufgrund des Konflikts mit der Ukraine negativ beeinflusst. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen, auch wenn sich die Risiken im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 in Grenzen gehalten haben. 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 und damit dem Anstieg von Erlösschmälerungen. Insbesondere die Investitionen in den Klimaschutz werden bereits kurzfristig ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Darüber hinaus ist weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Ein Risiko besteht zudem bzgl. höherer Finanzierungskosten bei einem steigendem Zinsniveau.

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 günstige Zinsniveau des Jahres 2021 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.

Der laufende Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vertragsgemäß erbracht werden. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven. Allerdings erwarten wir längerfristig Liquiditätsengpässe aufgrund der gesteckten Klimaziele durch die Bundesregierung und der Europäischen Union. Die umfassenden Investitionen in den Klimaschutz erfordern zusätzliche Liquidität. Diese Investitionen können voraussichtlich nicht durch steigende Mieteinahmen kompensiert werden, da eine Umlage auf die Mieter nicht möglich sein wird.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 2,22 % und lag damit leicht über dem Wert des Vorjahres von 1,92 %.

Rund 60 % der Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns monatlich im Rahmen von Einzugsermächtigungen sowie aus direkt gezahlten Transferleistungen gutgeschrieben.

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 2022 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. 77.400 T€, Zinsaufwendungen von 6.500 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit rd. 15.600 T€ (ohne die 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. Allerdings werden sich voraussichtlich die Jahresergebnisse der kommenden Jahre reduzieren aufgrund der Investitionen in den Klimaschutz, da viele Investitionen als Erhaltungsaufwendungen berücksichtigt werden müssen. Erste Auswirkungen erwarten wir bereits im folgenden Jahr.

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

Der Ukrainekrieg wird möglicherweise negative Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Durch steigende Kosten für Materialien sowie für Energie können größere Belastungen auf die Gesellschaft zukommen. Diese Belastungen zeigen sich ggf. in Form von steigenden Baukosten und damit steigenden Finanzierungskosten, die sich, sofern entsprechende Mietsteigerungen ausbleiben, unmittelbar auf die Ertragskraft der Gesellschaft auswirken können. Ferner rechnen wir aufgrund der steigenden Energiekosten und damit verbunden der steigenden umlagefähigen Betriebskosten mit höheren Belastungen unserer Mieter, was im Ergebnis zu vermehrten Ausfällen von Mietforderungen führen könnte. Eine verlässliche Einschätzung zu den Auswirkungen ist aufgrund der hohen Unsicherheit aktuell jedoch nicht möglich.

Bielefeld, 14. April 2022

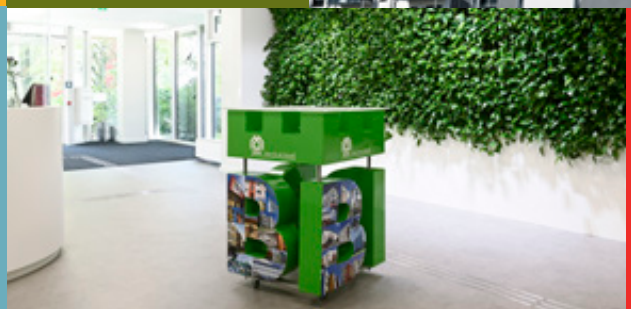
Die Geschäftsführerin

Sabine Kubitza

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