

GESCHÄFTSBERICHT 2020



INHALT

EDITORIAL

3

ZIEL IST DIE KLIMANEUTRALITÄT BIS 2035

Im Gespräch: Dominic Hallau, Vorsitzender des BGW-Aufsichtsrates

5

AKTIVITÄTEN NEUBAU

9

DIE BGW HAT IHRE ZIELE FÜR 2020 ERREICHT

Im Gespräch: Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW

13

AKTIVITÄTEN MODERNISIERUNG

17

QUARTIERSARBEIT IST WICHTIGER DENN JE

Im Gespräch: Oliver Klingelberg, Sozialmanagement der BGW

21

KURZ BELEUCHTET

24

BILANZ

26



EDITORIAL

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer für das Jahr 2020 macht es wieder einmal deutlich: Der Wohnungsmarkt in unserer Stadt ist mehr als angespannt – und das nun schon seit etlichen Jahren. Vor allem im unteren und öffentlich geförderten Mietpreissegment mangelt es an Wohnraum. Daher wird die Schaffung von neuen, erschwinglichen Wohnungen in den kommenden Jahren auch bei der BGW eine vorrangige Rolle spielen. Nach fast zwei Jahrzehnten, in denen sich die BGW in erster Linie der energetischen Modernisierung ihres Bestandes und der Aufwertung ihrer Quartiere gewidmet hat, liegt ihr Schwerpunkt nunmehr auf der Neubautätigkeit. Bereits das abgelaufene Geschäftsjahr stand ganz unter diesem Zeichen: Mit rund 30 Millionen Euro haben wir mehr in Neubaumaßnahmen investiert als jemals zuvor.

Im Frühjahr 2020 fiel der Startschuss zu dem größten Neubauvorhaben, das die BGW seit Ende der 1990er Jahre umgesetzt hat: Im Bereich der Neulandstraße in Theesen errichten wir 120 Wohnungen. Mit dem Erwerb von Häusern in Sieker, die einst von Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzt worden sind, konnten wir die Weichen für ein weiteres großes Projekt stellen: An dem zentrumsnahen Standort sind 88 Wohnungen geplant. Da aufgrund der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren mit einer erhöhten Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen zu rechnen ist, werden wir uns weiterhin auch in diesem Segment engagieren. So steht in Altenhagen eine Wohnanlage des Bielefelder Modells, die wir erstmals mit einer Tagespflege verbinden, kurz vor der Fertigstellung. Und auch in Baumheide wird die BGW künftig mit einem Bielefelder Modell vertreten sein. Hier schaffen wir zusätzlich Räumlichkeiten für eine Arztpraxis und tragen damit zur medizinischen Versorgung in diesem Stadtteil bei.

Sabine Kubitza
Geschäftsführerin der BGW



ZIEL IST DIE KLIMANEUTRALITÄT BIS 2035

Im Gespräch: Dominic Hallau, Vorsitzender des BGW-Aufsichtsrates

Seit Januar 2021 ist Dominic Hallau Vorsitzender des Aufsichtsrates der BGW – mit ihm steht erstmals ein Mitglied der Grünen an der Spitze dieses Gremiums. Er erläutert, welchen Beitrag die BGW zum Erreichen der Bielefelder Klimaziele leisten kann.

Sie gehören seit Juli 2018 dem Aufsichtsrat der BGW an. Welchen Eindruck haben Sie seitdem von der BGW gewonnen, und wie empfinden Sie die Arbeit im Aufsichtsrat?

Dominic Hallau: Die BGW ist für mich wie eine gut funktionierende Maschine, in der alle Rädchen ineinandergreifen. Ich habe den Eindruck, dass hier mit viel Sachverstand und Kompetenz gearbeitet wird. An der Tätigkeit im Aufsichtsrat schätze ich, dass sie unpolitisch und damit in erster Linie sachdienlich ist. Alle Beteiligten haben die BGW im Fokus und wollen, dass diese ihre Aufgaben gut erfüllt. Allein darum geht es – und nicht darum, ob man vielleicht einen persönlichen Benefit aus der Aufsichtsrats­tätigkeit ziehen könnte. Das ist auch ein Verdienst meines Vorgängers Andreas Rüther.

Was ist Ihre Motivation als Aufsichtsratsvorsitzender der BGW?

Dominic Hallau: Zunächst einmal habe ich mich sehr gefreut, dass mir meine Partei eine so wichtige Aufgabe zutraut. Ich habe viel Spaß an Organisation und Moderation, was mir bei dieser Tätigkeit sicher zugute kommt. Wünschen würde ich mir, dass die Arbeitsweise im Aufsichtsrat noch etwas digitaler würde. Allein für die Nachbearbeitung wäre es hilfreich, wenn die Unterlagen nicht nur in Papierform vorliegen würden, sondern auch elektronisch abgelegt werden könnten. Grundsätzlich aber finde ich – und das sage ich als Softwareentwickler –, dass die BGW in der Corona-Zeit die virtuellen Sitzungen sehr gut gemanagt hat.

Sie setzen sich für eine moderne Stadtgestaltung ein. Was genau verstehen Sie darunter?

Dominic Hallau: In einer modernen Stadt sollte der Mensch der Ausgangspunkt der Planungen sein. Es sollte uns allen möglich sein, ein klimafreundliches Leben zu führen, ohne dass man selbst große Anstrengungen dafür unternehmen muss. Dafür kann auch der Wohnungsbau die Voraussetzungen schaffen. Ein einfaches Beispiel: Wenn es im Außenbereich gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gibt und man nicht jedes Mal sein schweres E-Bike aus dem Keller hochtragen muss, erleichtert dies schon die Entscheidung, ob man mal schnell mit dem Rad zum Bäcker fährt oder für den kurzen Weg das Auto benutzt.

Der Koalitionsvertrag von SPD, den Grünen und den Linken schreibt vor, dass Bielefeld bis zum Jahr 2035 klimaneutral wird. Wo sehen Sie die BGW im Jahr 2035?

Dominic Hallau: Unser aller Ziel muss es sein, dass auch die BGW bis dahin klimaneutral ist. Der Koalitionsvertrag sieht auch vor, dass in den nächsten fünf Jahren in Bielefeld 6.500 neue Wohnungen gebaut werden. Als größte Bauherrin in unserer Stadt wird die BGW ihren Beitrag dazu leisten – wenn die Politik die Rahmenbedingungen verbessert. Die BGW hat aber auch die Verpflichtung zum Klimaschutz beizutragen. Jeder Neubau hinterlässt bereits durch die Bodenversiegelung einen CO₂-Abdruck. Daher sollte vermieden werden, dass durch das Gebäude ein weiterer CO₂-Ausstoß generiert wird. Beim Neubau könnte die BGW beispielsweise noch stärker auf klimafreundlichere Technologien wie etwa die Holzbauweise setzen. Auch wenn die reinen Baukosten zunächst höher sind, lassen sich auf lange Sicht in ökologischer wie in ökonomischer Hinsicht positive Effekte erzielen. Mit ihrem konsequenten Modernisierungsprogramm im Bestand ist die BGW meiner Meinung nach auf dem richtigen Weg. Aber auch in diesem Bereich sollte sie immer im Auge behalten, ob aus einem guten Prozess nicht noch ein besserer werden kann. Denn nicht zuletzt darin liegt das Geheimnis für den Erfolg eines Unternehmens.



Corona hat mir gezeigt, Selbstverständliches wertzuschätzen.
Sebastian Eckert,
 Pflegedienstleitung Ambulanter
 Pflegedienst Süd, AWO Kreisverband
 Bielefeld e.V.



Corona hat mir gezeigt, dass wir in schwierigen Zeiten gut zusammenstehen.
Andrea Thulke,
 Leiterin der Kita Queller Falkenküken



Corona hat mir gezeigt, dass wir etwas verändern können, wenn wir es wollen. Was für die Pandemiebekämpfung möglich war, wäre auch für den Klimaschutz möglich, wenn wir es denn wollen...
Kirsten Will,
 Modedesignerin



Corona hat mir gezeigt, dass die Welt plötzlich ganz klein geworden ist.
Karl Heinz Sonnenberg,
 Team Heimbewirtschaftung der BGW



Corona hat mir gezeigt, dass wir uns auch in schweren Zeiten aufeinander verlassen können, in jedem ein großes Herz steckt, und die Bereitschaft zu helfen immer da war, Gäste zu Freunden werden und Kollegen zu Familie.
Benni Wabnitz, Inhaber des Cafés Gemach



Corona hat mir gezeigt, dass nichts selbstverständlich ist! Es gibt unzählige Menschen, die allein leben und in dieser Zeit umso mehr auf Sozialkontakt angewiesen sind. Eine der größten psychischen Herausforderungen in der Pandemie ist es wohl, auf sich allein gestellt zu sein.
Franziska Ottensmeier, Team Heimbewirtschaftung der BGW



Corona hat mir gezeigt, dass es Masken nicht nur im Theater gibt.
Ralph Würfel, organisatorische Geschäftsführung des Theaterlabors Bielefeld



Corona hat mir gezeigt, dass Erstaunliches nur um die Ecke liegt.
Gabriele Ankwitz, Betriebsleiterin des Schulbauernhofes Ummeln



Bohlestraße / Johanne-Kötter-Straße



BGW INVESTIERT KRÄFTIG IN DEN NEUBAU

Hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen

Um den in Bielefeld dringend benötigten günstigen Wohnraum zu schaffen, hat die BGW im Jahr 2020 mit rund 30,6 Millionen Euro kräftig in den Neubau investiert. 19 neue Wohnungen sind zum 1. Dezember in zwei Gebäuden an der Von-Möller-Straße in Brackwede bezugsfertig geworden. Die BGW hat hier 16 Zwei-Zimmer-Wohnungen, die 52 Quadratmeter groß sind, und drei Fünf-Zimmer-Wohnungen, die über eine Wohnfläche von 102 Quadratmetern verfügen, geschaffen. Sieben Wohnungen sind öffentlich gefördert, zwölf frei finanziert. Gestaltungselemente an der Fassade erinnern an den Hof Kulbrock, der von 1783 bis 2018 auf dem Grundstück gestanden hat und in Teilen auf dem Gelände des Bekleidungsunternehmens Heiner Bessmann in Marienfeld wieder aufgebaut worden ist. Anfang 2021 erfolgte der Bezug von acht öffentlich geförderten und sechs frei finanzierten Wohnungen, die in zwei Gebäuden am Schäferkamp in Quelle entstanden sind. Die Wohnungen haben zwei bis fünf Zimmer und sind zwischen 53 und 112 Quadratmeter groß. Eine Photovoltaikanlage sorgt für umweltfreundlichen Ökostrom, mit dem die Heizungsanlage betrieben wird. Das Regenwasser wird über Versickerungsmodule dem Grundwasser zugeführt; dies ist möglich, da hier ein versickerungsfähiger Boden vorliegt. Durch dieses Verfahren wird der Grundwasserspiegel erhöht.

Ihr größtes Neubauvorhaben seit dem Ende der 1990er Jahre hat die BGW im Bereich der Neulandstraße in Theesen gestartet: Hier wird sie auf einer Fläche von 11.455 Quadratmetern vier Gebäudekomplexe mit insgesamt 120 Wohnungen errichten. Die zur Hälfte öffentlich geförderten Wohnungen mit zwei

bis vier Zimmer und sind zwischen 45 und 95 Quadratmeter groß. Bereits fertig gestellt ist eine fünfgruppige Kindertagesstätte: Seit August 2020 werden 73 Mädchen und Jungen in der Kita Neuland-Falken an der Bohlestraße betreut. Die Kita ist auf einem 2.700 Quadratmeter großen Grundstück in dem Theesener Neubaugebiet entstanden und verfügt über eine Nutzfläche von 940 Quadratmetern. Die BGW hat an diesem Standort erneut ihr Konzept der Zukunfts-Kita umgesetzt: Das zweigeschossige Gebäude ist in ökologischer Holzrahmenbauweise im Passivhaus-Standard errichtet worden.

An der Brockeiche in Altenhagen entstehen zurzeit in einer weiteren Wohnanlage des Bielefelder Modells 62 Wohnungen, die für Singles, Paare und Familien geeignet sind. Das Konzept des selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit wird an diesem Standort erstmals durch eine Tagespflege ergänzt. Mit dem Ankauf von 44 Reihenhäusern und vier Doppelhaushälften an der Sperberstraße und der Oldentruper Straße in Sieker, die ehemals von Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzt worden sind, hat die BGW darüber hinaus die Weichen für ein weiteres umfangreiches Neubauprojekt gestellt. Nach dem erfolgten Abriss der Gebäude und den Erschließungsarbeiten werden auf dem mehr als 10.700 Quadratmeter großen Areal, das die BGW im Sommer 2020 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben hat, voraussichtlich 88 Mietwohnungen entstehen. Wie bei allen anderen Neubauprojekten wird die BGW auch hier den von der Stadt Bielefeld vorgeschriebenen Anteil an öffentlich geförderten niedrigpreisigen Wohnungen deutlich überschreiten.

Kita Neuland-Falken



Schäferkamp



Brockeiche





DIE BGW HAT IHRE ZIELE FÜR 2020 ERREICHT

Im Gespräch: Sabine Kubitza, Geschäftsführerin der BGW

Mehr als 41 Millionen Euro hat die BGW im Jahr 2020 in den Neubau und in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. Über die Schwerpunkte der Maßnahmen und die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Arbeitsabläufe innerhalb der BGW informiert die Geschäftsführerin Sabine Kubitza.

Welchen Herausforderungen musste sich die BGW im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stellen?

Sabine Kubitza: Unsere größte Herausforderung war zweifellos, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso wie unsere Kundinnen und Kunden vor der Ansteckung mit dem Corona-Virus zu schützen. Um dies zu erreichen, haben wir Hygienekonzepte entwickelt und nach Lösungen gesucht, die den persönlichen Kontakt so weit wie möglich einschränken. Dabei war für uns die zunehmende Digitalisierung sehr hilfreich: Wir haben das mobile Arbeiten ausgebaut, indem wir unseren Beschäftigten angeboten haben, von Zuhause zu arbeiten. Besprechungen fanden und finden immer noch in Form von Telefon- oder Videokonferenzen statt. Dank der Flexibilität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich das alles sehr schnell eingespielt. Auch den Kundenservice haben wir, wie ich meine, in bewährter Qualität weitergeführt, wobei auch hier die Möglichkeiten der schriftlichen, telefonischen und digitalen Kommunikation genutzt wurden. So konnten beispielsweise trotz der coronabedingten Einschränkungen 1.722 neue Mietverträge abgeschlossen werden. Sehr bedauert habe ich allerdings, dass wir nahezu alle geplanten Veranstaltungen absagen mussten: von der feierlichen Verleihung des Bielefeld-Preises über den alljährlichen Stadtentwicklungskongress bis hin zu Nachbarschaftsfesten in unseren Quartieren und Aktivitäten in den Wohncafés unseres Bielefelder Modells. Alles in allem ist die BGW bislang aber gut durch diese schwierige Zeit gekommen. Und was ja auch nicht selbstverständlich ist: Wir haben keine Kurzarbeit angemeldet und haben unverändert stark Nachwuchskräfte ausgebildet.

Sowohl beim Neubau als auch bei der Bestandsmodernisierung hatte sich die BGW für das Jahr 2020 viel vorgenommen. Hat der Ausbruch des Corona-Virus diese Planungen beeinträchtigt?

Sabine Kubitza: Glücklicherweise nicht. Die BGW konnte das geplante, tatsächlich sehr umfangreiche Modernisierungs- und Neubauprogramm trotz Corona realisieren und hat damit ihre Ziele für 2020 erreicht. Im Bereich Neulandstraße und an der Brockeiche haben wir zwei große Neubauprojekte gestartet, in Brackwede und in Oldentrup wurden insgesamt 51 Wohnungen fertig gestellt, und an der Bohlestraße konnte im Sommer eine neue Kita ihren Betrieb aufnehmen. Außerdem haben wir im Jahr 2020 insgesamt 155 Wohnungen an sechs Standorten modernisiert. Dabei haben wir an der Strategie festgehalten, die die BGW bereits seit 20 Jahren verfolgt: Zug um Zug werden komplette Quartiere und nicht nur einzelne Häuser modernisiert. So haben im Verlauf der Zeit schon viele große Wohngebiete, die aus den 1950er und 1960er Jahren stammen, ein völlig neues Gesicht bekommen – und sind dabei vor allem energetisch auf dem neuesten Stand.

Welche Rolle spielen regenerative Energien wie etwa die Solarenergie bei der energetischen Bestandsmodernisierung?

Sabine Kubitza: Der Einsatz regenerativer Energien spielt bei der Modernisierung ebenso wie beim Neubau eine große Rolle. Wir prüfen vorab bei jedem Vorhaben, ob und welche der zukunftsweisenden Technologien sinnvoll und umsetzbar sind. So haben wir in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Bielefeld bereits bei der Modernisierung von 13 Wohnhäusern auf das Mieterstrommodell gesetzt. Dabei stellen wir die Dachflächen für Photovoltaikanlagen zur Verfügung und nutzen den günstigeren Mieterstromtarif für den Allgemeinstrom, die Heizung und die Treppenhausbeleuchtung. Dadurch fallen für unsere Mieterinnen und Mieter niedrigere Nebenkosten an. Und mehr noch: Jeder Mieter kann noch mehr sparen, indem er direkt an dem Modell teilnimmt und die vergünstigten Stromtarife auch für seine eigene Wohnung nutzt.



Corona hat mir gezeigt, dass ein schnelles und leistungsfähiges Internet und gute digitale Kenntnisse unverzichtbar sind, um besser am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.
 Helmut Bretkopf, ehrenamtlich Aktiver bei der AWO im Quartier Schildesche



Corona hat mir gezeigt, dass Zusammenhalt in schwierigen Zeiten wichtig ist.
 Ramazan Gök, BGW-Mieter



Corona hat mir gezeigt, dass auch das Thema Wohnen und hier insbesondere bezahlbares Wohnen gar nicht hoch genug zu bewerten ist.
 Jens Hagedorn, stv. Abteilungsleiter Wohnungsbauförderung und -aufsicht der Stadt Bielefeld



Corona hat mir gezeigt, dass sich alles, was wir als selbstverständlich nehmen, in jedem Moment ändern kann.
 Mirjana Antic, Marketing & PR, Alt und Jung Nord-Ost e.V



Corona hat mir gezeigt, dass Menschen in schwierigen Zeiten hilfsbereit und füreinander da sind und dass die kleinen Dinge im Alltag viel mehr an Bedeutung gewinnen.
 Barbara Borchert, ehrenamtliche Helferin in der Flüchtlingsunterkunft Eisenbahnstraße



Corona hat mir gezeigt, dass Selbstverständliches plötzlich außergewöhnlich wird.
 Nadine Schmerbach, Bereichsleitung Wohnprojekte der Gesellschaft für Sozialarbeit Bielefeld e. V.



Corona hat mir gezeigt, dass Lieblingsmenschen und Familie ein 'Lächeln' im Leben sind.
 Nicole Sachwitz, Mitarbeiterin im BGW-Serviceteam



Corona hat mir gezeigt, dass Freude das Wichtigste am Leben ist.
 Ben Sachwitz, Schüler



BGW FÜHRT IHR MODERNISIERUNGSPROGRAMM FORT

Investitionen weiterhin auf einem hohen Niveau

Rund 11 Millionen Euro hat die BGW im Jahr 2020 in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. Mit dem sechsten Bauabschnitt wurde die im Jahr 2015 begonnene Modernisierung ihrer Wohnhäuser am Spannbrink in Oldentrup abgeschlossen. Im Zuge der umfangreichen Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden in Kooperation mit den Stadtwerken Bielefeld auf den Dächern der beiden Gebäude am Spannbrink 69/71 und 73/75 Photovoltaikanlagen installiert, die den ebenso ökologischen wie kostengünstigeren Mieterstrom für die insgesamt 24 Wohnungen erzeugen. Modernisiert wurde zudem das Hochhaus am Spannbrink 77. Dort wurde die bereits bestehende Wärmedämmung verstärkt. Das Dach ist komplett abgetragen, erneuert und gedämmt worden, und die Betonbrüstungen der Loggien wurden durch verzinkte Brüstungen mit farbigen Tresaplatten ersetzt. Es erfolgte zudem der Austausch der Heizungsanlage und die Erneuerung des Aufzugs. Zur Verbesserung des Brandschutzes waren darüber hinaus Umbauarbeiten im Treppenhaus erforderlich. Insgesamt hat die BGW in dem Oldertruper Quartier, in dem sie 220 Wohnungen bewirtschaftet, in den vergangenen Jahren 11,8 Millionen Euro investiert. Dabei ist auch das optische Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich aufgewertet worden: Das Fassadenkonzept der Diplom-Designerin Petra Breuer greift eine Vielzahl von Sportarten auf.

In Ummeln hat die BGW 2020 mit der Komplettmodernisierung eines weiteren großen Quartiers begonnen: An der Grenzland-, Ostland- und Warendorfer Straße wird sie in drei Bauabschnitten 15 Gebäude mit insgesamt 110 Wohnungen, die in den Jahren von 1952 bis 1959 errichtet worden sind, auf den neuesten Stand bringen. Zum Auftakt wurden sechs Häuser an der Ostlandstraße und der Warendorfer Straße mit insgesamt 36 Wohnungen umfassend modernisiert. Dabei sind bestehende Balkone und Terrassen erneuert bzw. erstmals Balkone angebaut worden. Die in Sandfarben und einem dunkelroten Ton gehaltene Fassadengestaltung greift das Streifenmuster der Rollläden auf.

Im Kampfhof-Viertel, in dem die BGW 21 Wohnhäuser ganz unterschiedlicher Baujahre bewirtschaftet, hat sie das Gebäude an der Ernst-Rein-Straße 33 modernisiert. Es wurde im Jahr 1913 errichtet, im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt und danach wieder aufgebaut. Die Hauptfassade des Hauses, in dem sich neun Wohnungen und eine Gewerbeeinheit befinden, wurde ebenso wie die obere Geschossdecke gedämmt, das Dach, die Fenster und die Haustür sind erneuert worden. Mit der Modernisierung zwei weiterer Gebäude an der Ernst-Rein-Straße wird die BGW bis Ende 2022 ihre Quartiersmodernisierung im Kampfhof-Viertel zum Abschluss bringen.

Im Jahr 1977 hat die BGW die Gebäude an der Schongauer Straße 2-10 in Gellershagen mit insgesamt 34 Wohnungen errichtet. Im Rahmen der Modernisierung erneuert sie auch die Lüftungen in den Bädern, ersetzt die bestehenden Loggien durch Anbaubalkone und nimmt eine extensive Dachbegrünung vor.

Eine umfassende energetische Modernisierung führte die BGW Am Finkenbach 30-34 durch. Gedämmt wurden die Fassade, das Dach und die Kellerdecke, und es erfolgte ein Austausch der Fenster. Die vorhandenen Thermen wurden ausgebaut und durch eine Zentralheizung mit Fernwärme ersetzt. Hierdurch konnte ein Neubaustandard erreicht werden. Die BGW hat Balkone angebaut und das Treppenhaus saniert, wobei der Steinbelag aufgearbeitet wurde. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen ist zudem ein Mietergarten angelegt worden. Mit einem Fassadenanstrich in Rot- und Brauntönen wurde das Haus, in dem sich 18 Wohnungen befinden, auch optisch aufgewertet.





QUARTIERSARBEIT IST WICHTIGER DENN JE

Im Gespräch: Oliver Klingenberg, Sozialmanagement der BGW

Der Ausbruch des Corona-Virus hat auch das Leben in den Wohnanlagen des Bielefelder Modells erheblich verändert. Oliver Klingenberg, bei der BGW zuständig für das Sozialmanagement, geht auf die besonderen Herausforderungen ein, denen sich die BGW und ihre Kooperationspartner während der Pandemie stellen müssen.

Welche Auswirkungen hatte die Corona-Pandemie im Jahr 2020 auf das Bielefelder Modell?

Oliver Klingenberg: 2020 war ein schwieriges Jahr – und das nicht nur in Hinblick auf die Corona-Pandemie. Bereits 2019 hatte der Verein Alt und Jung Süd-West e.V., der als Kooperationspartner der BGW in sieben Wohnanlagen des Bielefelder Modells die Versorgungssicherheit rund um die Uhr garantiert hat, einen Insolvenzantrag gestellt. Leider ist es dem Verein nicht gelungen, seine finanziellen Probleme zu lösen, sodass er seinen Betrieb zum 30. Juni 2020 einstellen musste. In enger Kooperation mit der Stadt Bielefeld und anderen sozialen Trägern hat die BGW daraufhin nach Lösungen gesucht, um das Bielefelder Modell fortführen zu können. Dies ist uns an zwei Standorten vollständig gelungen: An der Heinrichstraße hat Alt und Jung Nord-Ost e.V. nahtlos die Aufgaben übernommen, während an der Vennhofallee in Sennestadt die Versorgung pflegebedürftiger Menschen seit dem Sommer in den Händen des AWO Kreisverbandes Bielefeld e.V. liegt. Einschränkungen gibt es jedoch in den fünf übrigen Quartieren, die daher auch nicht mehr als Projekte des Bielefelder Modells im eigentlichen Sinne betrieben werden. Coronabedingt fanden nicht nur die gesamten Gespräche unter erschwerten Bedingungen statt, wir konnten auch auf die Mieterinnen und Mieter in den betroffenen Wohnanlagen nicht so zugehen, wie wir es uns gewünscht hätten. Ebenso konnten wir die Neumieter der Wohnanlage des Bielefelder Modells an der Lüneburger Straße in Oldentrup, die in der ersten Jahreshälfte bezogen worden ist, nur in eingeschränkter Form begrüßen.

Welche Bedeutung kommt der Quartiersarbeit gerade auch in Corona-Zeiten zu?

Oliver Klingenberg: Quartiersarbeit ist zurzeit tatsächlich wichtiger denn je. Vor allem ältere Menschen leben ja nun schon seit dem Frühjahr 2020 noch zurückgezogener, als dies vor dem Ausbruch des Virus der Fall war. Corona ist daher auch für unsere Kooperationspartner in den Wohnanlagen des Bielefelder Modells eine große Herausforderung. Mit Aktionen wie Balkon- oder Hofkonzerten sowie Bewegungsangeboten im Freien haben sie versucht, ein wenig Abwechslung in den Corona-Alltag zu bringen. Die ehrenamtlichen Kräfte haben zudem kleine Präsente für die Mieterinnen und Mieter gebastelt, und unsere Kooperationspartner haben Telefonleitungen für Gespräche gegen die Einsamkeit eingerichtet. Da in den Wohncafés aufgrund der Kontaktbeschränkungen und Abstandsregelungen keine Veranstaltungen mit vielen Besuchern stattfinden durften, haben wir gemeinsam digitale Formate realisiert. So konnten wir eine Lesung und zwei Sofagespräche im Quartier als Live-Streaming digital anbieten. Die erfreulich große Resonanz darauf hat gezeigt, dass wir auch in dieser schwierigen Zeit mit dem Bielefelder Modell gut aufgestellt sind, wenn es darum geht, der Vereinsamung entgegenzuwirken.

Wie wird es mit der Quartiersarbeit im Bielefelder Modell weitergehen?

Oliver Klingenberg: Schon vor der Corona-Pandemie waren wir im engen Austausch mit dem städtischen Sozialdezernat darüber, wie man die Quartiersarbeit weiter ausbauen kann. Inzwischen haben wir einen wichtigen Meilenstein erreicht: Wurde die Quartiersarbeit bislang ausschließlich aus Projektmitteln und Spenden refinanziert, bekommen wir jetzt erstmalig eine kommunale Finanzhilfe. Für einen Zeitraum von zunächst zwei Jahren fördert die Stadt Bielefeld die Quartiersarbeit an sieben Standorten des Bielefelder Modells mit je 8.000 Euro jährlich. Voraussetzung ist, dass sich die BGW und ihre Kooperationspartner im gleichen Umfang einbringen. Damit sind gute Voraussetzungen geschaffen worden, die bewährte Quartiersarbeit zu verstetigen und weiter auszubauen.



Corona hat mir gezeigt, dass man den Kopf nicht in den Sand stecken darf und dass es uns in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern auch in der Pandemie-Zeit gut geht.
Thomas Martinschledde, Friseurmeister und BGW-Gewerbemieter



Corona hat mir gezeigt, dass ich nicht viel brauche, um glücklich zu sein; die Hauptsache ist, dass meine Familie, meine Freunde, mein Baby und ich gesund sind!
Svenja Kanis, BGW-Mitarbeiterin in Elternzeit



Corona hat mir gezeigt, dass sich Hunde besser an Regeln halten können als Menschen.
Lisa Heine, Studierende, und Gina, Hund



Corona hat mir gezeigt, dass man mit allem rechnen muss. Auch mit dem Guten. Trotz allem.
Christina Scheuer, Chefin vom Dienst Radio Bielefeld



Corona hat mir gezeigt, wie sehr wir einander brauchen!
Sebastian Euent, Kita-Rat der Queller Falkenküken



Corona hat mir gezeigt, dass das Leben auch in Schrittgeschwindigkeit läuft und wie wichtig die Engsten sind.
Sebastian Olasope, Kaufmännischer Mitarbeiter Team Heimbewirtschaftung, BGW



Corona hat mir gezeigt, dass nur die Maske kleinkariert sein sollte. 😊
Daniel Wohlfahrt, BGW-Teamleitung Geschäftsbereich Immobilienmanagement



Corona hat mir gezeigt, dass einem trotzdem die Möglichkeit geboten wird, sich den Wunsch von einer ersten eigenen Wohnung ganz ohne Probleme zu erfüllen.
Isabell Videnovic, BGW-Neumietlerin

KURZ BELEUCHTET



Universität Bielefeld erwirbt das ICB

Die Universität Bielefeld hat das Gebäude des Innovationszentrums Campus Bielefeld (ICB) von der BGW gekauft. Seit dem 1. Dezember 2020 ist die Uni offizielle Besitzerin des Gebäudes, das bereits seit September 2018 hauptsächlich von der neu gegründeten Medizinischen Fakultät genutzt wird. Der aus vier Gebäudeteilen bestehende Komplex hat eine Nutzfläche von 7.144 Quadratmetern. Im R1, wie das ICB nach der Übernahme heißt, werden Büros, Forschungsflächen, Seminarräume, ein Studierendenhospital zur Erlernung praktischer Fähigkeiten sowie Praktikumsflächen für Medizinstudierende eingerichtet.

Evaluation: Besser versorgt im Bielefelder Modell

Zur Untersuchung der Stärken und Schwächen des Bielefelder Modells sowie zu seiner qualitativen Weiterentwicklung hat das Institut für Pflegewissenschaft (IPW) an der Universität Bielefeld seit Ende 2016 eine dreijährige Evaluation durchgeführt. Die Ergebnisse wurden Vertretern von Kommunen, sozialen Trägern und der Wohnungswirtschaft am 11. November 2020 bei einer digitalen Abschlussveranstaltung vorgestellt. Schriftliche Befragungen von Mieterinnen und Mietern sowie die Begleitung von 65 Personen über einen längeren Zeitraum zeigten, dass Menschen, die im Rahmen des Bielefelder Modells versorgt werden, in kritischen Krankheitsphasen eine besonders intensive Unterstützung bekommen und in den meisten Fällen bis zu ihrem Lebensende in der eigenen Wohnung verbleiben können. Die durch Mittel der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW geförderte Evaluation hat bestätigt, dass die räumliche Nähe

des ambulanten Dienstes und die Einbindung ehrenamtlicher Helfer eine engmaschige Begleitung hilfe- und pflegebedürftiger Personen ermöglicht und mehr Bedarf abdeckt als andere ambulante Dienste.

Acht ehrenamtliche Schlaganfall-Helfer ausgebildet

Um Schlaganfall-Patienten und ihre Angehörigen im Alltag zu unterstützen, hat die Stiftung Deutsche Schlaganfall-Hilfe das Konzept der ehrenamtlichen Schlaganfall-Helfer entwickelt. In Kooperation mit dem AWO Kreisverband Bielefeld und der BGW sind im Herbst 2020 erstmals acht Bielefelderinnen und Bielefelder zu Schlaganfall-Helfern ausgebildet worden, darunter auch mit Christel Sielemann die bundesweit 500. ehrenamtliche Schlaganfallhelferin.

„Sofagespräche“ im digitalen Format

Die Corona-Pandemie hat auch zu kreativen Lösungsansätzen in der Quartiersarbeit geführt. „Sofagespräche im Quartier“ in der Wohnanlage Am Pfarracker/Liethstück in Schildesche wurden erfolgreich digital weitergeführt. Mit Prof. Dr. Birgit Apfelbaum nahm am 15. September erstmals wieder ein Gast auf dem roten Sofa Platz. Das Besondere daran: Die Veranstaltung mit dem Titel „digital – analog – gemeinsam im Quartier!“ wurde per Zoom übertragen. Wer das Gespräch zwischen der Kommunikations- und Sozialwissenschaftlerin und Dirk Sluyter (Radio Bielefeld) am eigenen PC verfolgen wollte, konnte sich dazuschalten. Jochen Vahle, Sänger der Kinderrockband „Ran-



Sofagesprache im Quartier“ mit Prof. Dr. Birgit Apfelbaum

dale“, war am 29. Oktober Gast des letzten digitalen „Sofagespraches“ vor dem erneuten Lockdown. Er berichtete von seiner Verbundenheit zu Jöllenbeck, wo er aufgewachsen ist und bis heute lebt, und gewährte Einblicke in seinen Alltag während der Corona-Pandemie. Ebenfalls digital übertragen wurde am 20. September eine Lesung des Polizisten und Krimiautors Norbert Horst. Der Kriminalhauptkommissar, der bei der Bielefelder Polizei im Bereich Drogen und Prostitution ermittelt, stellte seinen achten Roman „Bitterer Zorn“ vor.

„Randale“ gab Konzerte auf Abstand

Der Ausbruch des Corona-Virus hat auch die Konzerttätigkeit der bekannten Bielefelder Kinderrockband „Randale“ jäh zum Erliegen gebracht: Mitte März wurden alle Termine der vier Musiker abgesagt. Dennoch hat die Band kurz vor den Sommerferien fast 3.000 Mädchen und Jungen mit ihren Songs begeistert. Unter dem Motto „Mit Abstand die besten Songs“ ist „Randale“ durch 42 Kindertagesstätten in Ostwestfalen-Lippe getourt und hat dabei bis zu fünf Open Air-Konzerte am Tag gegeben. Zu den Sponsoren dieser Tournee gehörte auch die BGW.

Bielefeld-Preis 2020 ging an beratung4kids.de

Mit dem Bielefeld-Preis 2020 wurde der Verein beratung4kids.de ausgezeichnet. Das knapp 50-köpfige ehrenamtliche Team hat sich zur Aufgabe gemacht, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bei Problemen unterschiedlichster Art zu helfen. In der Online-Beratungsstelle können sich junge Menschen austauschen. Seit zwölf Jahren gibt es dieses Angebot; bundesweit sind inzwischen mehr als 5.000 Jugendliche bei beratung4kids.de



Sofagesprache im Quartier“ mit Jochen Vahle, Sänger der Kinderrockband „Randale“

registriert. Bereits zum elften Mal haben die BGW und Radio Bielefeld den Bielefeld-Preis vergeben. Unter dem Motto „Engagiert in die Zukunft“ wurden Projekte ausgezeichnet, die sich mit neuen Konzepten und Ideen zukunftsfähig aufstellen. Auf den 2. Platz kam die Bielefelder Bürgerstiftung, die seit ihrer Gründung im Jahr 2002 eine Vielzahl von Projekten vor allem im Bereich der Jugend- und Altenhilfe realisiert hat. Den 3. Platz belegte der Radiosender Antenne Bethel, bei dem Ehrenamtler mit und ohne Handicap auf der Frequenz 94,3 Sendungen produzieren. Der Hörerpreis, über den die Hörerinnen und Hörer von Radio Bielefeld abstimmen konnten, ging an das Netzwerk „Mobile Retter“, das bei Notfällen Erste Hilfe leistet. Die Verleihung des Bielefeld-Preises konnte coronabedingt nicht wie gewohnt im festlichen Rahmen und mit Publikum im Theater am Alten Markt stattfinden. Sie wurde daher am 25. Juni 2020 live von Radio Bielefeld übertragen.



INHALT

Bericht des Aufsichtsrates	27
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	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 2020	40
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	42

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2020 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2020 erteilten Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in neun Sitzungen im Geschäftsjahr 2020 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:

- den vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 zu genehmigen,
- den vorgelegten Jahresabschluss 2020 mit einer Bilanzsumme von 471.535.597,61 € und einem Jahresüberschuss von 9.156.023,45 € sowie den Anhang festzustellen,
- den Bilanzgewinn von 9.156.023,45 € wie folgt zu verwenden:
 - Ausschüttung einer Bardividende von 956.196,95 €
 - Einstellung in andere Gewinnrücklagen 8.199.826,50 €
- die Entlastung der Geschäftsführerin Sabine Kubitzka zu beschließen,
- die Bestellung von Deloitte GmbH als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 zur Kenntnis zu nehmen.

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 2021

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH

Dominic Hallau
Aufsichtsratsvorsitzender

BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite

	31.12.2020		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		189.221,00	65.081,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	369.617.088,54		369.002.573,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.658.570,61		50.363.714,13
3. Grundstücke ohne Bauten	5.086.138,10		4.211,71
4. Technische Anlagen und Maschinen	533.593,00		586.115,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	533.129,00		505.114,00
6. Anlagen im Bau	19.596.805,49		2.866.327,08
7. Bauvorbereitungskosten	556.368,42		1.481.088,93
8. geleistete Anzahlungen	0,00		870.302,24
		430.581.693,16	425.679.446,71
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	650.000,00		650.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00		3.000.000,00
3. Beteiligungen	1,00		1,00
4. Sonstige Ausleihungen	159.269,33		170.267,17
		3.809.270,33	3.820.268,17
Anlagevermögen insgesamt		434.580.184,49	429.564.795,88
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	640,00		640,00
2. Unfertige Leistungen	20.539.799,39		20.693.657,75
3. Andere Vorräte	83.614,88		61.329,98
		20.624.054,27	20.755.627,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	159.782,98		275.607,64
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		446.112,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.848,55		660.407,64
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.676,96		113.587,37
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	233.425,80		4.657.067,33
6. Sonstige Vermögensgegenstände	83.435,20		58.431,18
		667.169,49	6.211.213,66
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		15.605.098,39	6.764.194,25
Umlaufvermögen insgesamt		36.896.322,15	33.731.035,64
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		59.090,97	103.182,80
Bilanzsumme		471.535.597,61	463.399.014,32

Passivseite

	31.12.2020		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	69.602.764,29		67.159.815,18
		71.802.764,29	69.359.815,18
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		9.156.023,45	3.399.146,06
Eigenkapital insgesamt		85.358.787,74	77.158.961,24
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	18.779.164,00		17.495.097,00
2. Steuerrückstellungen	2.325.000,00		2.030.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.546.306,00		4.798.827,00
		29.650.470,00	24.323.924,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	306.906.855,75		312.808.154,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.217.582,94		10.413.617,32
3. Erhaltene Anzahlungen	22.516.015,16		22.250.700,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.091.839,44		11.214.066,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.413.590,93		2.566.363,40
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.844,39		714.653,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten	192.168,69		224.450,41
		354.340.897,30	360.192.005,45
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.185.442,57	1.724.123,63
Fremdkapital insgesamt		386.176.809,87	386.240.053,08
Bilanzsumme		471.535.597,61	463.399.014,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. - 31.12.2020

	1.1. - 31.12.2020		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	74.139.317,34		72.412.172,42
b) aus Betreuungstätigkeit	295.070,65		338.460,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.188.429,93		3.709.956,54
		76.622.817,92	76.460.589,72
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-153.858,36	-607.806,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.682.665,15	1.411.116,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		11.349.054,25	1.550.200,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.779.051,44		34.340.370,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	527.319,13		660.339,06
		36.306.370,57	35.000.709,19
6. Rohergebnis		53.194.308,39	43.813.391,29
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.336.343,67		8.850.126,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.952.226,36		1.809.065,35
		11.288.570,03	10.659.191,84
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		16.134.078,30	15.522.139,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.728.347,64	3.868.510,81
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		72.000,00	72.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.836,12	18.372,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.503.969,50	7.787.524,24
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.314.518,98	481.818,00
14. Ergebnis nach Steuern		11.311.660,06	5.584.579,16
15. Sonstige Steuern		2.155.636,61	2.185.433,10
16. Jahresüberschuss		9.156.023,45	3.399.146,06

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 in Höhe von 37,9 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-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm von 1.020,8 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 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 2,3 % gegenüber 2,71 % 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 224,6 T€ zugeführt. Damit ist der Differenzbetrag gemäß Art. 67 EGHGB zum 31.12.2020 nunmehr 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 2.184,8 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 2.184,8 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: 1,97 %) 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 (717,8 T€), der den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht. Am Bilanzstichtag überstiegen die Ansprüche aus den Rückversicherungen die zugrunde liegenden Verpflichtungen (658,7 T€). Der übersteigende Betrag i.H.v. 59,1 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 1,6 % gegenüber 1,97 % 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 2020 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate von 2021 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 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 2020 weist die Tochtergesellschaft ein Stammkapital von 50 T€ aus. Die Rücklagen betragen unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns des Vorjahres 689 T€, der Jahresüberschuss beträgt 4.810 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 31.12.2020 enthalten abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 20.514,6 T€ (Vorjahr 20.693,7 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:

Forderungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr	Gesamt	Laufzeit mehr als 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€
aus Vermietung	159,8	7,3	275,6	13,0
aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	446,1	0,0
aus Betreuungstätigkeit	76,8	9,0	660,4	13,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	113,7	0,0	113,6	0,0
gegen verbundene Unternehmen	233,4	0,0	4.657,1	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	83,4	3,0	58,4	6,2
Summe	667,1	19,3	6.211,2	32,2

Die kurzfristige Liquidität bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Veräußerung der Immobilie der Tochtergesellschaft komplett zurückgezahlt worden.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Forderungen aus der Geschäftsbesorgung der ICB sowie Zinsforderungen.

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 (204.074 T€), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (5.058 T€), Rückstellungen für Pensionen (9.474 T€) sowie sonstige Rückstellungen (755 T€).

Unter Anwendung eines Steuersatzes von 32 % ergeben sich aktive latente Steuern von rund 70.721 T€. Darüber hinaus bestehen noch Verlustvorträge i.H.v. 21.075 T€; die hieraus bestehenden rechnerischen steuerlichen Vorteile (rd. 3.160 T€) wurden ebenfalls nicht aktiviert.

Gezeichnetes Kapital

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

Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2020	Einstellungen/ Zuweisungen	Stand 31.12.2020
	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200,0	0,0	2.200,0
Andere Gewinnrücklagen	67.159,8	2.443,0	69.602,8
Summe	69.359,8	2.443,0	71.802,8

Rückstellungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	T€	T€	T€
Pensionsrückstellungen		18.779,2		17.495,0
Steuerrückstellungen		2.325,0		2.030,0
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	4.900,0		3.024,5	
Jubiläum	47,9		47,5	
Betriebskosten	1.160,0		1.165,0	
ausstehende Baurechnungen für Neubaumaßnahmen	1.700,0		0,0	
Prüfungskosten, Beratung, Tantieme und Abfindungen	230,0		231,0	
übrige ausstehende Rechnungen	300,0		130,0	
rückständigen Urlaub	123,4		151,8	
andere Rückstellungen	85,0	8.546,3	49,0	4.798,8
Summe		29.650,5		24.323,8

Verbindlichkeitspiegel

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	306.906,9	17.099,2	57.069,9	232.737,8
	(312.808,2)	(17.118,7)	(57.430,4)	(238.259,1)
gegenüber anderen Kreditgebern	10.217,6	324,6	767,3	9.125,7
	(10.413,6)	(315,1)	(765,6)	(9.332,9)
Erhaltene Anzahlungen	22.516,0	22.516,0		
	(22.250,7)	(22.250,7)		
aus Vermietung	12.091,8	2.716,6		9.375,2
	(11.214,1)	(2.000,0)		(9.214,1)
aus Lieferungen und Leistungen	2.413,6	2.413,6		
	(2.566,4)	(2.566,4)		
gegenüber verbundenen Unternehmen	2,8	2,8		
	(714,6)	(714,6)		
Sonstige Verbindlichkeiten	192,2	192,2		
	(224,4)	(224,4)		
Summe	354.340,9	45.265,0	57.837,2	251.238,7
Summe Vorjahr	(360.192,0)	(45.189,9)	(58.196,0)	(256.806,1)

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 309.075,9 T€ (Vorjahr: 315.002,1 T€).

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	306.906,9 T€	Vorjahr	312.808,2 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.128,6 T€	Vorjahr	10.308,1 T€
Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:			
Verbindlichkeiten aus Steuern	174,1 T€	Vorjahr	201,6 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	0,0 T€
Noch abzurechnende Betriebskosten	22.516,0 T€	Vorjahr	22.250,7 T€

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

31.12.2020	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
T€	T€	
59,9	65,2	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
71,3	64,6	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
131,2	129,8	
10.060,0	10.238,7	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
566,0	543,9	Erhaltene Anzahlungen
65,5	12,1	Verbindlichkeiten aus Vermietung
100,6	226,1	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
10.792,1	11.020,8	

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit 21.344,1 T€ (Vorjahr 20.821,1 T€) Erlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit enthalten im wesentlichen Erlöse aus der treuhänderischen Verwaltung von Immobilien mit 111,5 T€ (Vorjahr 117,9 T€) sowie abgerechnete Baubetreuungsleistungen mit 4,4 T€ (Vorjahr 2,7 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 1.963,7 T€ (Vorjahr 2.042,4 T€).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 10.453,8 T€ (Vorjahr 612,7 T€), davon entfallen auf Eingänge auf abgeschriebene Forderungen 182,9 T€ (Vorjahr 229,0 T€) und auf Erträge aus Verkauf von Sachanlagevermögen 10.196,4 T€ (Vorjahr 215,3 T€). Darin enthalten ist die Veräußerung der ICB-Immobilie an die Universität Bielefeld.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten insbesondere Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 19.247,4 T€ (Vorjahr 19.491,5 T€) und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 15.658,8 T€ (Vorjahr 14.001,0 T€).

Die Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere Fremdleistungen für die Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 469,8 T€ (Vorjahr 639,4 T€).

Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Aufwendungen für Altersversorgung mit 194,7 T€ (Vorjahr 88,9 T€). Zahlungen für Pensionen wurden in Höhe von 584,2 T€ (Vorjahr 517,0 T€) geleistet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 4,3 T€ (Vorjahr 5,3 T€) periodenfremde Aufwendungen sowie mit 100,9 T€ (Vorjahr 20,5 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 letztmalig ein Betrag von 224,6 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 1.544,4 T€ (Vorjahr 1.720,3 T€), aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 1,9 T€ (Vorjahr 1,6 T€) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten 31,2 T€ (Vorjahr 31,4 T€).

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit 2.139,3 T€ (Vorjahr 2.166,5 T€) umlagefähige Grundsteuer.

D. SONSTIGE ANGABEN

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen am 31.12.2020 Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 3.110.974,00 €. Die an diesen Personenkreis im Jahr 2020 gezahlten Ruhegehälter bzw. Hinterbliebenenbezüge betragen 202.607,40 €.

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.

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 18.873,3 T€ an. Zur Finanzierung von Herstellungskosten bei Neubaumaßnahmen bestehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen), die in Höhe von 22.747,2 T€ erst nach dem Bilanzstichtag zur Auszahlung kommen.

Treuhandvermögen

Es bestehen nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.349.856,39 € (davon gegenüber Gesellschaftern 779.539,57 €) 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	65	27	92	92
Technische Mitarbeiter	16	9	25	24
Hausmeister, Regiebetrieb u.a.	51	9	60	58
Gesamt	132	45	177	174

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

Konzernverhältnis

Die Gesellschaft stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Aufsichtsrat

Andreas Rüter, 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 Klöpffer, 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 Frischeimer, 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	Soest	
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	297.057,80
Aufsichtsrat	
Andreas Rüter	5.100,00
Friedhelm Bolte	3.000,00
Hans-Georg Fortmeier	3.700,00
Dieter Gutknecht	3.528,00
Bernd Klöpffer	3.000,00
Stefanie Wegiel	2.400,00
Gregor Moss	3.200,00
Michael Größlich	3.000,00
Peter Ridder-Wilkens	3.400,00
Kai Schwartz	3.200,00
Dominic Hallau	3.400,00
Prof. Dr. Riza Öztürk	3.000,00
Carla Steinkröger	2.600,00
Frank Strothmann	3.000,00
Regine Weißenfeld	2.800,00
Karin Schrader	3.200,00
	51.528,00

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

E. NACHTRAGSBERICHT

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

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 9.156.023,45 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 956.196,95 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 8.199.826,50 €.

Bielefeld, 22. April 2021
Die Geschäftsführerin


Sabine Kubitza

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	1.1.2020	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	3.580.899,44	217.303,48	0,00	0,00	3.798.202,92
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	689.339.619,76	12.098.545,70	1.021.670,09	3.356.602,30	703.773.097,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.264.590,50	1.976.744,03	20.056.622,41	3.309.882,34	53.494.594,46
Grundstücke ohne Bauten	4.211,71	5.081.926,39	0,00	0,00	5.086.138,10
Technische Anlagen und Maschinen	1.127.337,79	0,00	0,00	0,00	1.127.337,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.258.934,82	301.867,79	1.570.127,69	0,00	4.990.674,92
Anlagen im Bau	2.866.327,08	21.274.046,28	0,00	-4.543.567,87	19.596.805,49
Bauvorbereitungskosten	1.668.034,17	327.894,02	0,00	-1.252.614,53	743.313,66
geleistete Anzahlungen	870.302,24	0,00	0,00	-870.302,24	0,00
Sachanlagen insgesamt	770.399.358,07	41.061.024,21	22.648.420,19	0,00	788.811.962,09
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	0,00	0,00	3.000.000,00
Beteiligungen	17.895,22	0,00	0,00	0,00	17.895,22
Sonstige Ausleihungen	170.267,17	20.000,00	30.997,84	0,00	159.269,33
Finanzanlagen insgesamt	3.838.162,39	20.000,00	30.997,84	0,00	3.827.164,55
Anlagevermögen insgesamt	777.818.419,90	41.298.327,69	22.679.418,03	0,00	796.437.329,56

ANLAGENSPIEGEL 2020

	Abschreibungen			Buchwert	
	1.1.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	3.515.818,44	93.163,48	0,00	3.608.981,92	189.221,00
	320.337.046,14	13.818.962,99	0,00	334.156.009,13	369.617.088,54
	17.900.876,37	1.949.486,04	1.014.338,56	18.836.023,85	34.658.570,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.086.138,10
	541.222,79	52.522,00	0,00	593.744,79	533.593,00
	5.753.820,82	219.943,79	1.516.218,69	4.457.545,92	533.129,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.596.805,49
	186.945,24	0,00	0,00	186.945,24	556.368,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	870.302,24
	344.719.911,36	16.040.914,82	2.530.557,25	358.230.268,93	430.581.693,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	650.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	17.894,22	0,00	0,00	17.894,22	1,00
	0,00		0,00	0,00	159.269,33
	17.894,22	0,00	0,00	17.894,22	3.809.270,33
	348.253.624,02	16.134.078,30	2.530.557,25	361.857.145,07	434.580.184,49
					429.564.795,88

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 gesunken, Ende des Jahres 2020 lebten 338.980 Einwohner in Bielefeld. Der längerfristige, strukturelle Wohnungsleerstand liegt in Bielefeld aktuell bei rund 0,2 %. Die Zahlen entstammen dem Wohnungsmarktbarometer, ein aktueller Wohnungsmarktbericht für Bielefeld für das Jahr 2020 liegt noch nicht vor.

Seit nun fünf 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 2023 auf dem gleichen Niveau eingeschätzt. Dies ist mit einem sehr geringen Angebot in dem Segment verbunden. Ebenso das mittlere Mietpreissegment (je nach Baualter 6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) bleibt weiterhin angespannt mit geringem Angebot am Markt.

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 Corona-Krise wesentlich ändern werden.

Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbestand setzt sich am 31.12.2020 wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2020	Zugänge 2020	Abgänge 2020	Stand 31.12.2020
Wohneinheiten	11.688	57	0	11.745
Heimplätze	324	0	0	324
Gewerbliche Einheiten	289	1	18	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 51 Wohneinheiten in verschiedenen Objekten sowie den Zugang von 6 Wohneinheiten durch Umbau und Neuaufteilung.

Der Zugang bei den gewerblichen Bauten betrifft die Fertigstellung einer Kindertagesstätte. Der Abgang betrifft die Veräußerung des im Vorjahr fertiggestellten Objektes Innovationszentrum, welches an die Universität Bielefeld verkauft wurde.

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 1.727 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 74.139 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 1.447 T€ durch Mietanpassungen und Neubezüge sowie der Erhöhung der Umlagenerlöse in Höhe von 523 T€. Die Erlösschmälerungen sind ebenfalls um 241 T€ gestiegen.

Die Wohnungsmieten der BGW betragen zum Ende des Jahres durchschnittlich 5,74 €/m² pro Monat. Die Durchschnittsmiete stieg damit nur sehr moderat (Vorjahr 5,61 €/m²) und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete am Bielefelder Wohnungsmarkt.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 nicht verändert. Die durchschnittliche Leerstandsquote im BGW-eigenen Bestand ist jedoch leicht gegenüber dem Vorjahr (1,49 %) auf 2,57 % 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 2,13 %, Vorjahr 1,12 %). Die strategischen Leerstände stagnieren bei 0,44 % (Vorjahr 0,40 %).

Auch die anderen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen haben sich aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung kaum verändert. Die Fluktuationsquote fiel von 9,0 % auf 8,7 %. Im Geschäftsjahr mussten 213 T€ Mietforderungen (Vorjahr 264 T€) wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben werden. Die Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sind auf 183 T€ (Vorjahr 228 T€) gefallen.

Die rückständigen Mietforderungen lagen mit 709 T€ (1,0 % der Mieterlöse) leicht unter der Zahl des Vorjahres von 825 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 1,92 % und lag damit leicht über dem Wert des Vorjahres von 1,73 %.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang 01.01.2020	Baubeginne 2020	Fertigstellungen 2020	Überhang 31.12.2020
Neubauwohnungen	51	196	51	196
Gewerbliche Einheiten	1	0	1	0
Garagen	0	0	0	0

Planmäßig ist mit dem Bau von 196 Wohneinheiten in drei Objekten begonnen worden.

Im Berichtsjahr erfolgte die Fertigstellung des Objektes Von-Möller-Straße mit insgesamt 19 Wohneinheiten und weitere 32 Wohneinheiten des Objektes Lüneburger Straße. Ferner erfolgte die Fertigstellung einer Kindertagesstätte.

Für Neubaumaßnahmen inklusive des Ankaufs von Grundstücken sind für 2021 Investitionen von 46.249 T€ geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen von Modernisierungen wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 10.075 T€ getätigt, davon 316 T€ für Einzelmodernisierungen. Weiterhin sind 15.659 T€ an Instandhaltungsaufwendungen angefallen.

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonbaus wird im Jahr 2021 mit insgesamt 139 Wohnungen und Gesamtkosten von 11.698 T€ weiter fortgeführt. Für Instandhaltungen sind für das kommende Jahr 15.054 T€ geplant.

Verkauf von Immobilien

Für das Jahr 2021 sind Immobilienverkäufe nicht geplant.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

Bauträgertätigkeit ist für das Jahr 2021 nicht geplant.

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 01.01.2020	Zugänge 2020	Abgänge 2020	Stand 31.12.2020
Treuhandverwaltung				
Wohnungen	275	0	23	252
Gewerbliche Einheiten	43	0	6	37
Garagen	162	0	8	154
Summe	480	0	37	443
WEG-Verwaltung				
Wohnungen	58	0	58	0
Gewerbliche Einheiten	0	0	0	0
Garagen/Stellplätze	31	0	31	0
Summe	89	0	89	0
Gesamtsumme	569	0	126	443

Aus der Fremdverwaltung hat die BGW im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorarerlöse von 111 T€ erzielt (Vorjahr 118 T€). Der Geschäftszweig WEG-Verwaltung wurde aufgegeben und im Berichtsjahr sind die letzten Verwaltungen übergeben worden.

Baubetreuung

Aus Baubetreuungsleistungen hat die BGW im Geschäftsjahr 2020 Honorarerlöse von 4 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 1.964 T€ (Vorjahr 2.042 T€).

Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2020 waren im kaufmännischen Bereich 49, in der Hausbewirtschaftung 43 und im technischen Bereich 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Regiebetrieb, Hausmeister, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 60. Darüber hinaus wurden 12 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 45 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. 30.700 MWh Energie eingespart werden. Somit werden pro Jahr der Ausstoß von rd. 8.100 Tonnen Kohlendioxid vermieden.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	189	0,1	65	0,1	124
Sachanlagen	430.582	91,3	425.680	91,8	4.902
Finanzanlagen	3.809	0,8	3.820	0,8	-11
	434.580	92,2	429.565	92,7	5.015
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte					
Grundstücke und Bauvorbereitung	1	0,0	1	0,0	0
übrige Aktiva	19	0,0	32	0,0	-13
	20	0,0	33	0,0	-13
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	20.624	4,4	20.755	4,5	-131
Flüssige Mittel	15.605	3,3	6.764	1,4	8.841
übrige Aktiva	707	0,1	6.282	1,4	-5.575
	36.936	7,8	33.801	7,3	3.135
Gesamtvermögen	471.536	100,0	463.399	100,0	8.137
Kapital					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.400	1,0	4.400	1,0	0
Rücklagen	71.803	15,2	69.360	15,0	2.443
Bilanzgewinn	9.156	1,9	3.399	0,7	5.757
	85.359	18,1	77.159	16,7	8.200
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	18.827	4,0	17.543	3,8	1.284
Kreditverbindlichkeiten	299.701	63,6	305.788	66,0	-6.087
übrige Passiva	11.453	2,4	10.848	2,3	605
	329.981	70,0	334.179	72,1	-4.198
kurzfristig					
Rückstellungen	10.823	2,3	6.781	1,5	4.042
Erhaltene Anzahlungen	22.516	4,8	22.251	4,7	265
übrige Passiva	22.857	4,8	23.029	5,0	-172
	56.196	11,9	52.061	11,2	4.135
	471.536	100,0	463.399	100,0	8.137

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (434.580 T€) ist ganz überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (415.340 T€) finanziert.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:		2020	2019	2018	2017	2016
Anlagenintensität	%	92,16	92,70	90,90	90,83	93,16
Eigenkapitalquote	%	18,10	16,65	16,41	16,21	16,31
Dauerfinanzierungsquote	%	63,56	65,99	66,36	67,77	67,49
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	537,65	557,53	524,22	528,06	523,13
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	417,20	425,16	423,56	423,18	406,70

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz der gestiegenen Bilanzsumme deutlich erhöht. Dies resultiert aus dem Anstieg des Eigenkapitals (Jahresüberschuss abzüglich im Berichtsjahr gezahlte Dividende) aufgrund des stark gestiegenen Jahresüberschusses. Dieser resultiert vorrangig aus den gestiegenen Erträgen aus Anlageverkäufen (Verkauf ICB). Eine Verbesserung der EK-Quote bleibt grundsätzlich als Ziel für die nächsten Jahre bestehen. Allerdings ist aufgrund des für 2021 weiterhin geplanten hohen Investitionsvolumens mit einem weiteren überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme zu rechnen. Außerdem wird der Jahresüberschuss aufgrund des Wegfalls des Sondereffektes geringer ausfallen als im Berichtsjahr. Diese Tatsachen werden einem Anstieg der Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2021 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:

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	9.156	3.399	5.757
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.134	15.522	612
Veränderung der Rückstellungen	2.049	96	1.953
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgang	-10.194	-215	-9.979
Erträge aus Teilschulderlassen	-108	-90	-18
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	0	-31	31
Veränderung der übrigen Aktiva	707	-132	839
Veränderung der übrigen Passiva	1.077	-846	1.923
Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.417	7.698	719
Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.315	482	1.833
Ertragsteuerzahlungen	-1.011	-250	-761
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.542	25.633	2.909
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-217	-23	-194
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.361	-31.277	-8.084
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	29.194	0	29.194
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	31	13	18
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-600	600
Ein-/Auszahlungen für die Zwischenfinanzierung ICB	4.424	-3.602	8.026
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-49	-69	20
Erhaltene Zinsen	73	77	-4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.905	-35.481	29.576
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	18.993	18.613	380
Tilgungen planmäßig	-13.528	-13.109	-419
Tilgungen außerplanmäßig	-11.378	-32	-11.346
Gezahlte Zinsen	-6.927	-6.034	-893
Dividendenausschüttung	-956	-956	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.796	-1.518	-12.278
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	8.841	-11.366	20.207
Finanzmittelbestand am 1.1.	6.764	18.130	-11.366
Finanzmittelbestand am 31.12.	15.605	6.764	8.841

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 28.542 T€ steht im Jahr 2020 im Wesentlichen ein Auszahlungssaldo für Investitionen in das Anlagevermögen von 5.905 T€ sowie Ausgaben für die Finanzierungstätigkeit von 13.796 T€ gegenüber.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 sind Ausgaben für Modernisierungen von 11.698 T€ und für Neubau-, Umbau- bzw. Anbaumaßnahmen von 41.549 T€ vorgesehen. Die Finanzierung soll mit 45.260 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:

		2020	2019	2018	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	28.542	25.633	28.801	27.588	24.601
Tilgungskraft	%	211,0	195,5	233,4	238,9	232,9
Kapitaldienstdeckung	%	37,1	37,4	37,3	36,7	36,5
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	11	12	11	11	12

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 9.156 T€ (2019 3.399 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränd.
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.896	7.153	-1.257
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-1.670	-1.595	-75
Verkaufstätigkeit (inkl. Bautätigkeit im Umlaufvermögen)	9.044	250	8.794
Betreuung	-293	-258	-35
Sonstiger Geschäftsbetrieb	336	319	17
Betriebsergebnis	13.313	5.869	7.444
Finanzergebnis	-1.617	-1.788	171
Außerordentliches Ergebnis	-225	-200	-25
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	11.471	3.881	7.590
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.315	-482	-1.833
Jahresüberschuss	9.156	3.399	5.757

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Das Betriebsergebnis hat sich erhöht bei einem leicht reduziertem Finanzergebnis. Durch den Anstieg des Jahresergebnisses kommt es zu einer wesentlich höheren Ertragsteuerbelastung.

Der Rückgang des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert insbesondere aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit ist durch den Verkauf des Gebäudes Innovationszentrum Bielefeld an die Universität Bielefeld geprägt.

Das Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen den Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen. Diese betragen in 2020 1.544 T€ (Vorjahr: 1.720 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. 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 2020 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. 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 Neubauprojekte 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 Miet spiegels 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 1,92 % und lag damit leicht über dem Wert des Vorjahres von 1,73 %.

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 2021 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. 76.000 T€, Zinsaufwendungen von 7.000 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit rd. 15.000 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.

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

Bielefeld, 22. April 2021

Die Geschäftsführerin



Sabine Kubitzka





IMPRESSUM

BGW

Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH
Carlmeierstraße 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
Carlmeierstraße 1
33613 Bielefeld
Telefon 0521 8809-01
Telefax 0521 8809-228
bgw@bgw-bielefeld.de
www.bgw-bielefeld.de