

# Geschäftsbericht



# Herausforderungen und Chancen

Liebe Leser:innen,

Ich blicke gern auf das Jahr 2023 zurück. An erster Stelle ist dabei sicherlich das ›Corona Ende‹ und damit die positive Entwicklung auf das allgemeine Leben zu nennen.

Auch die Projekte der BGW haben sich positiv entwickelt. Mit dem Projektabschluss in der Johanne-Kötter-/Bohle-Straße haben wir in 2023 ein großes Bauprojekt abgeschlossen und damit neuen bezahlbaren Wohnraum für Bielefeld geschaffen.

Wir fühlen uns auch weiterhin dem Klimaschutz verpflichtet und arbeiten sowohl im Kleinen, wie im Großen an weiteren CO<sub>2</sub>-Einsparungen in der Stadt Bielefeld. Dazu tragen gepflanzte Bäume genauso wie vier im Jahr 2023 abgeschlossene Modernisierungsprojekte bei.

Für unsere gute betriebliche Ausbildung wurden wir mit dem Gütesiegel *Best Place to Learn* ausgezeichnet. Die BGW ist damit das erste mit diesem Gütesiegel ausgezeichnete Unternehmen in der Wohnungswirtschaft.



Inflation, steigende Zinsen, hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, Fachkräftemangel und Klimaherausforderungen werden uns auch im Jahr 2024 begleiten; doch die BGW ist gut aufgestellt. Wir investieren weiterhin in Neubauprojekte, nehmen unsere soziale Verantwortung ernst und arbeiten stetig an Nachhaltigkeit und Digitalisierung.

Ich freue mich auf die vielseitigen Themen, die noch kommen werden und wünsche Ihnen nun viel Freude beim Lesen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kubitza'.

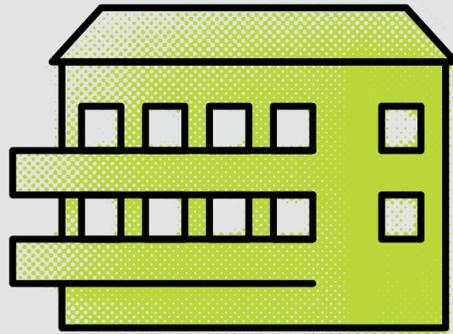
Sabine Kubitza

Geschäftsführerin der BGW



# Auf einen Blick

## Wohnen leben, arbeiten



Wohneinheiten

**11.878** ↑ +6

fremde Wohnungen

**144** ↓ -8

Öffentlich gefördert (in %)

**33**



Heimplätze

**324**

fremde Heimplätze

**1.592**



Garagen

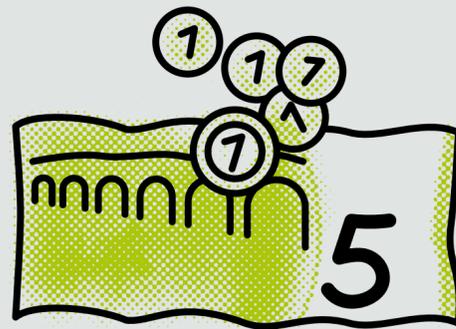
**1.218**



Gewerbereinheiten

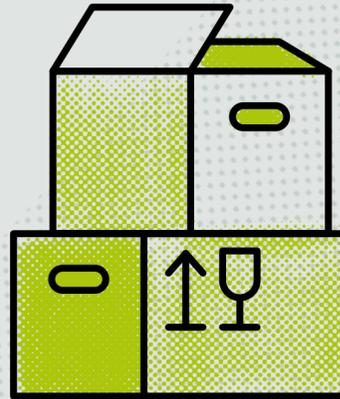
**272** ↑ +1

# Entwicklung



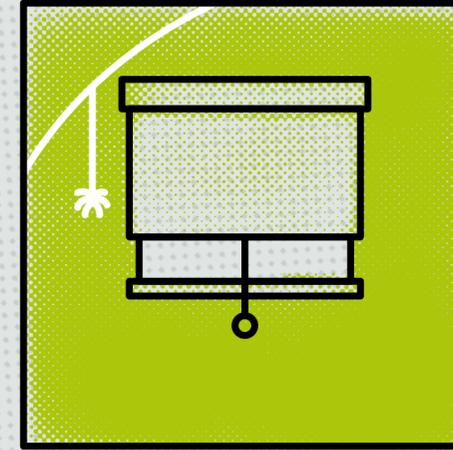
Ø Nettokaltmiete (in €/qm)

**6,22** ↑ +0,18



Fluktuation in Wohnungen (in %)

**7,26** ↓ -1,15



Leerstandsquote (in %)

**1,29** ↓ -0,18

# Die BGW

Mitarbeiter:innen  
**180** ↑ +2



Auszubildende  
**12**



Ø Firmenzugehörigkeit (in Jahren)

**12,2** ↓ -0,59



## Wohnbauförderung

Volumen (in Mio. €)

**9,5** 12,2 % des Gesamt-Fördervolumens  
der Stadt Bielefeld (78,0 Mio. €)

Wohn-/Nutzfläche (in qm)

**5.852** ↓ -4.001

Mieteinheiten

**99** rund 25,7 % der Mieteinheiten der  
Stadt Bielefeld (385 Mieteinheiten)



Umsatzerlöse (in Mio. €)

**80,5** ↑ +2,6

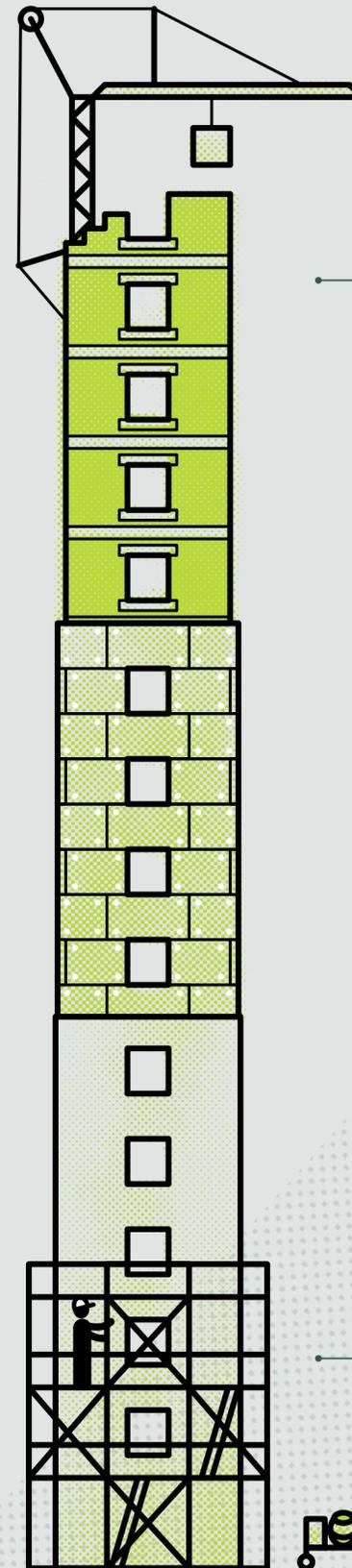
# Investitionen in Neubau und Bestand

Modernisierung (in Mio. €)  
**13,229** ↑ +1,615

Neubau (in Mio. €)  
**21,434** ↑ +8,762

Gesamt (in Mio. €)  
**51,682** ↑ +11,155

Instandhaltung (in Mio. €)  
**17,019** ↑ +0,73



01 Auf einen Blick

02

03

04

05

06

07



# Neubau

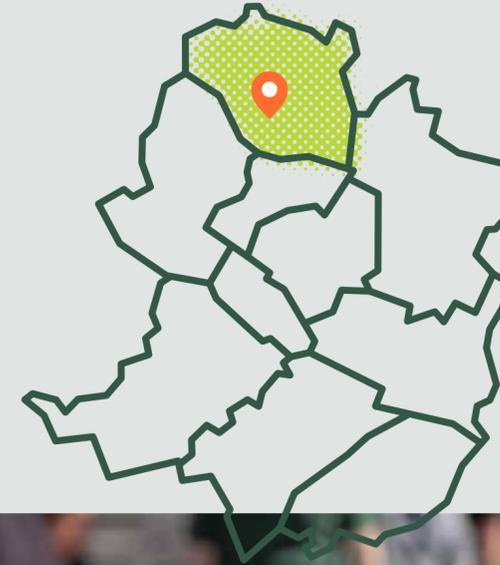


# Projektabschluss Neulandstraße

Auf einer Fläche von 7.577 qm entstanden beim Projekt *Neulandstraße* 120 neue Wohneinheiten, bestehend aus 60 öffentlich geförderten und 60 frei finanzierten Wohnungen.

Die Wohnungen im Bielefelder Norden sind in der Größe von 45 bis 95 qm nach energetischem Standard (KfW-Effizienzhaus 55) entstanden. Es gibt ein Mieterstrommodell, bei dem über PV-Anlagen Mieterstrom generiert wird.

Die BGW hat einen sogenannten Mobilitätspunkt eingerichtet. An der Bohlestraße gibt es eine Elektroladesäule, sowie Leihpunkte für Fahrräder und ein Carsharing-E-Auto, dabei kooperiert die BGW mit moBiel und dem Unternehmen CITYca.



Nutzungsfläche (in qm)

**7.577**

Wohneinheiten

**120**

Öffentlich gefördert (in %)

**50**



Um die Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen zu heißen, organisierte die BGW ein Mieterfest. Für das leibliche Wohl war mit Speisen und Getränken gesorgt. Die Kinder konnten sich auf der großen Rasenfläche mit allerlei Spielen die Zeit vertreiben.

Innerhalb weniger Stunden wurde es schön bunt auf den Balkonen der Mieter:innen, denn die BGW-Mitarbeiter:innen haben als Begrüßungsgeschenk vor Ort Blumenkästen für die Balkone bepflanzt, die dann auch direkt angebracht wurden.



# Modernisierungen



# Energetisches Modernisierungsprogramm 2023

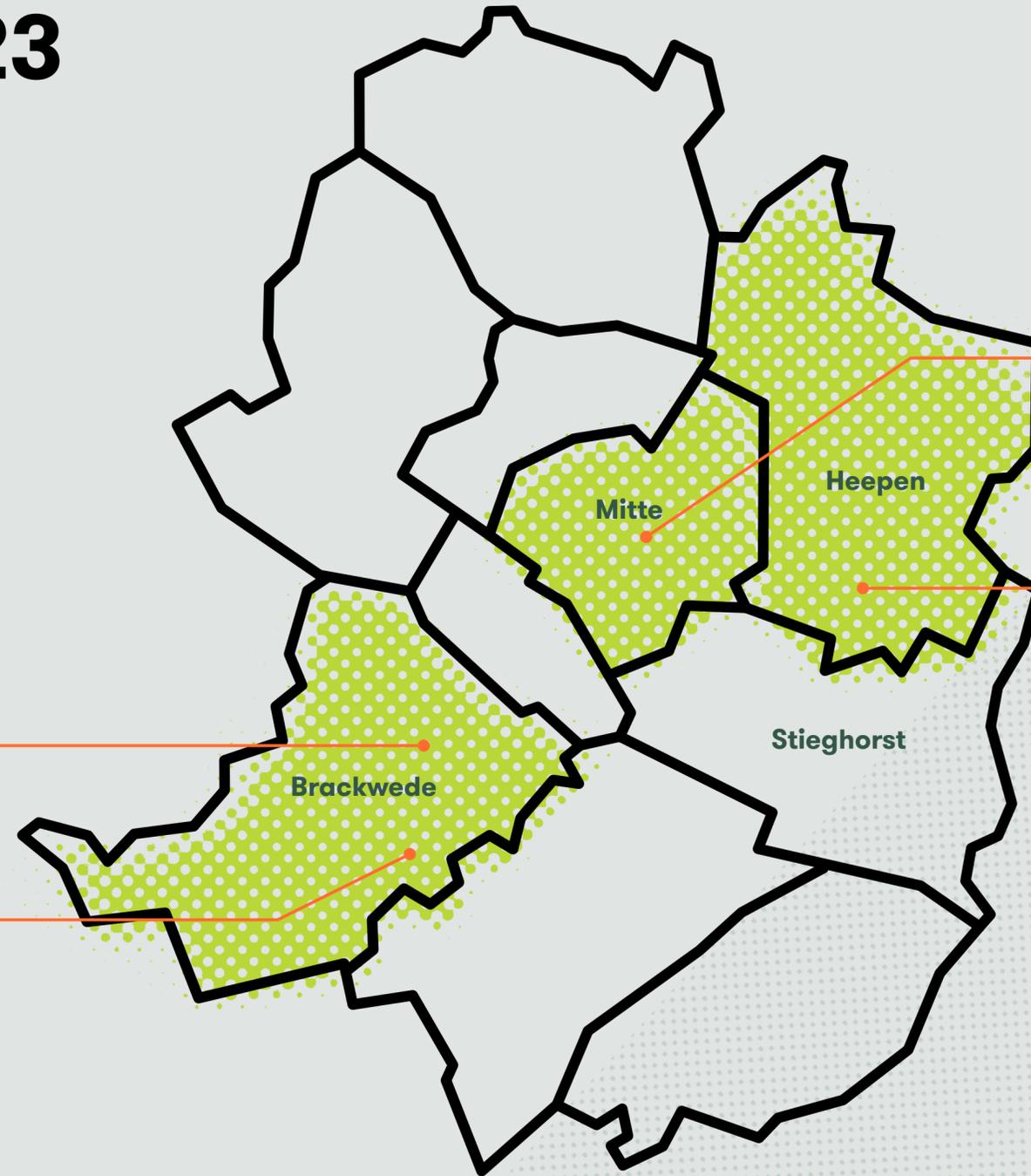
- 01
- 02
- 03 Modernisierungen
- 04
- 05
- 06
- 07

Wohneinheiten Von-Möller-Straße

**22**

Wohneinheiten Remscheider Weg

**24**



Wohneinheiten August-Bebel-Straße

**4**

Wohneinheiten Uelzener Straße

**53**

Durch Dämmung, Wärmepumpen und PV-Anlagen verbessern wir unseren Effizienzstandard, steigern die Wohnbehaglichkeit und gehen unseren Weg zur Klimaneutralität beständig weiter.

**Energetisches Modernisierungsprogramm 2023:**

August-Bebel-Str. 72: 4 Wohneinheiten

Von-Möller-Str. 8 + 8a: 10 Wohneinheiten

Von-Möller-Str. 21 + 23: 12 Wohneinheiten

Von-Möller-Str. 23: 6 Garagen

Uelzener Str. 3-13: 53 Wohneinheiten

Remscheider Weg 4 + 4a: 8 Wohneinheiten

Remscheider Weg 6 + 6a: 8 Wohneinheiten

Remscheider Weg 8 + 8a: 8 Wohneinheiten

01

02

03 Modernisierungen

04

05

06

07



Vorher/Nachher am Remscheider Weg →



# Nachhaltigkeit



# Welche Teilerfolge haben wir 2023 erreicht?



## CO<sub>2</sub>-Einsparung von 2022 auf 2023

Bei der Modernisierung des Häuserbestandes setzt die BGW seit dem Jahr 2000 konsequent auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Seitdem hat sie rund 5.700 Wohnungen energetisch modernisiert – das ist in etwa die Hälfte des gesamten Bestandes.

Durch das Modernisierungsprogramm sowie die systematische Umstellung auf regenerative Energie bei der Beheizung und Warmwasserbereitung der Gebäude sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen der BGW von 2022 bis 2023 um 840 t gesunken. Die BGW geht damit konsequent den Klimapfad zur Klimaneutralität weiter und trägt somit dazu bei, das Nachhaltigkeitsziel der Stadt Bielefeld zu erfüllen.

## Aufbau Nachhaltigkeitsteam

Um das Thema Nachhaltigkeit weiter zu etablieren, kontinuierlich zu fördern und vernetzt zu arbeiten, wurde bei der BGW ein Nachhaltigkeitsteam, mit Experten aus unterschiedlichen Abteilungen als bereichsübergreifendes Team, aufgebaut.



# Best Place to Learn



# Best Place to Learn



Für unsere gute betriebliche Ausbildung wurden wir mit dem Gütesiegel *Best Place to Learn* ausgezeichnet. Die BGW ist damit das erste derart ausgezeichnete Unternehmen in der Wohnungswirtschaft.

Dieses branchenübergreifende Ausbildungszertifikat wird ausschließlich an Unternehmen vergeben, die nachweisen, dass sie junge Menschen bestmöglich für den Arbeitsmarkt qualifizieren. Das wissenschaftlich anerkannte Qualitätsmodell von AUBI-plus, eines der führenden Ausbildungsportale im deutschsprachigen Raum, analysiert und bewertet alle wichtigen Aspekte der Ausbildung, beteiligt Ausbilder, Auszubildende – auch ehemalige – und wird nur auf Grundlage repräsentativer Ergebnisse vergeben.



»Wir freuen uns sehr über das Gütesiegel. Es hilft uns nicht nur bei der Suche nach neuen Auszubildenden, sondern gibt auch jungen Menschen eine gute Orientierung bei der Wahl des Ausbildungsplatzes.«

**Sabine Kubitza, Geschäftsführerin**



»Über dieses tolle Ergebnis sind wir umso glücklicher,  
da es durch die besondere Form der Erhebung für ein  
ebenso transparentes, wie ehrliches Feedback steht.«

**Julian Pühse, Ausbildungsbeauftragter**



Die Ausbildung bei der BGW ist ideal für kontaktfreudige und aufgeschlossene Personen, die Freude an kundenorientierter Arbeit haben. In drei Jahren erwerben Azubis umfassende Kenntnisse über alle Bereiche eines Immobilienunternehmens, einschließlich Vermietung, Beratung, Finanzierung und Bestandsbewirtschaftung. Sie übernehmen früh Verantwortung in eigenen Projekten und erhalten theoretischen Unterricht im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Dabei werden alle Fachbereiche BGW-intern abgedeckt, was eine hervorragende Prüfungsvorbereitung ermöglicht. Zusätzlich werden Austauschprogramme mit anderen Unternehmen angeboten, um verschiedene Wohnungsmärkte kennenzulernen.

Für 2024 sind schon so gut wie alle Ausbildungsplätze besetzt. Doch ab 2025 kann man bei der BGW wieder mit einer Ausbildung durchstarten.



# Wir für Bielefeld - Soziale Aktivitäten



# Baum für die Zukunft

Die BGW möchte vor Ort in Bielefeld einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und damit die Verbesserung des Stadtklimas unterstützen.



Bis auf Weiteres wird die BGW für jeden im Jahr neu unterschriebenen Mietvertrag im darauffolgenden Jahr einen Baum in Bielefeld pflanzen.

Im Jahr 2023 wurden 1.044 neue Mietverträge abgeschlossen. Die BGW freut sich auf viele weitere Bäume in 2024.

# Wärme schenken

Die Stiftung Solidarität konnte auf tatkräftige Hilfe der BGW-Beschäftigten zählen, als es um die Unterstützung der Aktion ›Wärme schenken‹ ging. Dabei war es Ziel, einen Ort des Austauschs zu schaffen und damit dem Einsamkeitsgefühl und der Sorge vieler Menschen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg mit einem geselligen Abendessen im Quartier zu begegnen.

Die warmen Mahlzeiten, die von der Stiftung Solidarität zubereitet wurden, wurden in den drei Wohncafés des Bielefelder Modells an der Brockeiche, der Lüneburger Straße und Am Pfarracker, sowie im AWO-Mehrgenerationenhaus im Heisenbergweg serviert. Hier gab es die Möglichkeit, mit jeweils rund 20 Gästen ins Gespräch zu kommen. Über den Teilhabefonds der Stadt Bielefeld ist das Projekt ›Wärme schenken‹ gefördert worden.

# KI für gesundes Altern

Technische und digitale Hilfsmittel können ein wichtiges Instrument sein, um das Leben in den eigenen vier Wänden zu erleichtern und dort für eine größere Sicherheit zu sorgen. Technologien, die auf Künstlicher Intelligenz basieren, gewinnen auch im Alltag älterer Menschen zunehmend an Bedeutung. Um den Bewohnerinnen und Bewohnern diese Technologien näher zu bringen, hat sich die Wohnberatung der Stadt Bielefeld zusammen mit der BGW und der Stiftung Solidarität erfolgreich um eine Teilnahme an dem Projekt ›KI für ein gutes Altern‹ beworben, das von der Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen (BAGSO) ausgeschrieben worden ist.

Im Rahmen des Projektes wird die Musterwohnung der BGW an der Harrogate Allee 2 zu einem Lern- und Erfahrungsort im Bereich der Künstlichen Intelligenz. Hier können digitale Geräte und technische Systeme wie Tablets, Sprachassistenten, Haushaltsroboter, Smartwatches, Blutdruckmessgeräte und Hausnotrufsysteme ausprobiert werden. In der Musterwohnung finden Informationsveranstaltungen und Beratungen statt, außerdem wurden Digitallotsen geschult, die ihr Wissen an andere weitergeben. In Kooperation mit der AWO bietet die BGW in einigen Quartieren des Bielefelder Modells schon länger unterschiedliche Formate zur digitalen Teilhabe insbesondere älterer Menschen an.

»Mit dem Projekt BAGSO ›KI für ein gutes Altern‹ setzen wir unser Engagement in diesem Bereich fort.« sagt der BGW-Sozialmanager Oliver Klingelberg.



# Jahresabschluss

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2023 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. 12. 2023, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2023 erteilten Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in zehn Sitzungen im Geschäftsjahr 2023 anstehende Fragen beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefasst und im Übrigen die Geschäfte überwacht.

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

- 1.1 den vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 zu genehmigen,
- 1.2 den vorgelegten Jahresabschluss 2023 mit einer Bilanzsumme von 506.233.398,90 € und einem Jahresüberschuss von 4.932.112,82 € sowie den Anhang festzustellen,
- 1.3 der Jahresüberschuss der Gesellschaft in Höhe von 4.932.112,82 € wird wie folgt verteilt:
  - 1.3.1 Der auf die *Freie Scholle* entfallende Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 95.619,69 € wird an die *Freie Scholle* ausgeschüttet.
  - 1.3.2 Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 4.836.493,13 €.
2. die Entlastung der Geschäftsführerin Sabine Kubitza zu beschließen,
3. 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 Mai 2024

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen  
und Immobiliendienstleistungen mbH



Dominic Hallau  
Aufsichtsratsvorsitzender





# Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVSEITE	31.12.2023		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		156.955,00	239.566,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	395.200.550,50		399.098.962,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.998.554,34		35.902.906,34
3. Grundstücke ohne Bauten	4.211,71		4.211,71
4. Technische Anlagen und Maschinen	386.790,00		428.549,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	548.997,00		657.251,00
6. Anlagen im Bau	37.432.523,98		17.326.029,19
7. Bauvorbereitungskosten	26.103,22		17.076,23
8. Geleistete Anzahlungen	291.386,22		0,00
		467.889.116,97	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	1,00		1,00
2. Sonstige Ausleihungen	743.862,33		692.338,81
		743.863,33	692.339,81
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		468.789.935,30	454.366.891,78

AKTIVSEITE	31.12.2023		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>B UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	640,00		640,00
Unfertige Leistungen	23.906.748,32		22.082.378,10
Andere Vorräte	96.309,50		123.628,17
		24.003.697,82	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	193.780,80		383.230,01
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	69.207,82		78.154,69
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	359.293,35		223.630,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.379.911,36		1.462.540,86
		2.002.193,33	2.147.556,48
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.177.881,41	9.589.703,32
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		37.183.772,56	33.943.906,07
<b>C AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>		259.691,04	17.848,80
<b>Bilanzsumme</b>		506.233.398,90	488.328.646,65

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss



# Bilanz zum 31.12.2023

PASSIVSEITE	31.12.2023		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		4.400.000,00	4.400.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200.000,00		2.200.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	90.327.277,47		86.691.290,83
		92.527.277,47	88.891.290,83
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		4.932.112,82	3.731.606,33
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		101.859.390,29	97.022.897,16
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	20.416.761,00		20.752.266,00
2. Steuerrückstellungen	480.000,00		700.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	10.017.447,72		9.485.490,00
		30.914.208,72	30.937.756,00

PASSIVSEITE	31.12.2023		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	314.466.404,57		306.903.159,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.575.698,18		9.766.268,82
3. Erhaltene Anzahlungen	24.773.395,68		23.277.347,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.040.458,00		12.446.571,71
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.550.863,32		1.793.354,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	132.902,92		326.539,41
		365.539.722,67	354.513.240,89
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		7.920.077,22	5.854.752,60
<b>Bilanzsumme</b>		506.233.398,90	488.328.646,65

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 1.1. – 31.12.2023

	1.1. – 31.12.2023		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	80.489.339,88		77.860.256,24
b) aus Betreuungstätigkeit	65.261,48		111.914,98
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.330.443,97		2.603.895,64
		80.576.066,86	80.576.066,86
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.824.370,22	103.834,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.926.191,49	1.454.994,97
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.260.654,94	1.320.699,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	41.351.175,48		38.240.692,70
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	619.508,70		616.606,99
		41.970.684,18	38.857.299,69
6. Rohergebnis		45.925.577,80	44.598.295,54
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.335.424,12		9.264.878,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.300.253,87		2.485.627,94
		11.635.677,99	11.750.506,93
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.490.876,70	16.863.967,19
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.194.585,33	4.595.839,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.791,75	14.110,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.716.213,97	5.457.260,83
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		742.230,35	29.934,23
13. Ergebnis nach Steuern		7.179.785,21	5.914.897,51
14. Sonstige Steuern		2.247.672,39	2.183.291,18
15. Jahresüberschuss		4.932.112,82	3.731.606,33

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023 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.

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 2023 in Höhe von 103,1 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 250,00 bis 1.000,00 € 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<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm von 2.307,7 T€ gekürzt.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB betragen im Geschäftsjahr 500,0 T€.

### **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 (gestundete Erschließungskosten) sind nach Abzinsung (Abzinsungssatz der deutschen Bundesbank gem. § 253 Abs. 2 HGB) 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 1,82 % gegenüber 1,78 % 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 2.424.600 €. 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 240,9 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 240,9 T€ entsprechen.

Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden die zukünftigen Pensionsverpflichtungen für Mitarbeiter, die nach 1991 mit der Beschäftigung bei der BGW begonnen haben, ausgelagert.

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 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %) 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 (806,2 T€), der den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht. Am Bilanzstichtag überstiegen die Ansprüche aus den Rückversicherungen die zugrunde liegenden Verpflichtungen (546,5 T€). Der übersteigende Betrag i. H. v. 259,7 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 Deut-

schen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,74 % gegenüber 1,44 % 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 2023 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate von 2024 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.

Sie beinhalten außerdem Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gemäß § 249 Abs. 1 HGB von insgesamt 489,0 T€. Die Rückstellung betrifft insbesondere voraussichtliche Bewirtschaftungsverluste eines angepachteten Wohngebäudes bis zum Ende der Vertragslaufzeit. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 HGB zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag unter Zugrundelegung des der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes nach den Vorgaben der deutschen Bundesbank abgezinst.

### **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 der Belegungsbindung (hier 20 oder 25 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 Gesellschaft hält einen Kapitalanteil von nominal 7.250,00 € (= 0,21 %) am Stammkapital der EBZ Service GmbH in Bochum. Die Beteiligung wurde im Geschäftsjahr 2002 auf einen Erinnerungsposten von 1,00 € außerplanmäßig abgeschrieben.

#### Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen zum 31. 12. 2023 enthalten abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 24.163,0 T€ (Vorjahr 22.434,0 T€) und beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierte Eigenleistungen. Wegen des Ausfallrisikos infolge Pauschalvermietung 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 ≥ 1 Jahr	Gesamt	Laufzeit ≥ 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€
aus Vermietung	193,8	18,3	383,2	11,5
aus Betreuungstätigkeit	69,2	0,0	78,2	0,6
aus anderen Lieferungen und Leistungen	359,3	0,0	223,6	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.379,9	5,6	1.462,5	4,3
<b>Summe</b>	<b>2.002,2</b>	<b>23,9</b>	<b>2.147,5</b>	<b>16,4</b>

#### 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 (195.003 T€), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (4.729 T€), Rückstellungen für Pensionen (10.510 T€) sowie sonstige Rückstellungen (1.238 T€).

Unter Anwendung eines Steuersatzes von 32 % ergeben sich aktive latente Steuern von rund 68.008,7 T€. Darüber hinaus bestehen noch Verlustvorträge zum 31. 12. 2021 i. H. v. 12.092,4 T€; die hieraus bestehenden rechnerischen steuerlichen Vorteile (rd. 1.813,9 T€) wurden ebenfalls nicht aktiviert.

#### Gezeichnetes Kapital

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

## Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2023	Einstellungen/ Zuweisungen	Stand 31.12.2023
	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200,0	0,0	2.200,0
Andere Gewinnrücklagen	86.691,3	3.636,0	90.327,3
<b>Summe</b>	<b>88.891,3</b>	<b>3.636,0</b>	<b>92.527,3</b>

RÜCKSTELLUNGEN	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	T€	T€	T€
<b>Pensionsrückstellungen</b>		20.416,8		20.752,3
<b>Steuerrückstellungen</b>		480,0		700,0
<b>Rückstellungen für</b>				
unterlassene Instandhaltung	6.755,0		6.830,0	
Jubiläum	54,7		53,1	
Betriebskosten	1.215,0		1.070,0	
ausstehende Baurechnungen für Neubaumaßnahmen	650,0		280,0	
Prüfungskosten, Beratung, Tantieme und Abfindungen	269,0		266,0	
übrige ausstehende Rechnungen	161,0		215,0	
rückständigen Urlaub	225,3		237,4	
drohende Verluste	489,0		404,0	
Übernahme aus der Verschmelzung	23,4		45,0	
andere Rückstellungen	175,0	10.017,4	85,0	9.485,5
<b>Summe</b>		<b>30.914,2</b>		<b>30.937,8</b>

VERBINDLICHKEITEN	Geschäftsjahr (Vorjahr kursiv)			
	Insgesamt	mit einer Laufzeit von		
		≤ 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	≥ 5 Jahren
	T€	T€	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	314.466,4 306.903,2	19.449,5 18.035,2	58.095,7 57.491,0	236.921,2 231.377,0
gegenüber anderen Kreditgebern	9.575,7 9.766,3	318,8 294,1	722,7 758,6	8.534,2 8.713,6
Erhaltene Anzahlungen	24.773,4 23.277,3	24.773,4 23.277,3		
aus Vermietung	13.040,5 12.446,6	2.594,4 2.290,5		10.446,1 10.156,1
aus Lieferungen und Leistungen	3.550,8 1.793,4	3.550,8 1.793,4		
Sonstige Verbindlichkeiten	132,9 326,5	132,9 326,5		
<b>Summe</b>	<b>365.539,7</b>	<b>50.819,8</b>	<b>58.818,4</b>	<b>255.901,5</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>354.513,3</b>	<b>46.017,0</b>	<b>58.249,6</b>	<b>250.246,7</b>

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 314.719,9 T€ (Vorjahr: 308.496,3 T€).

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
gegenüber Kreditinstituten	314.466,4	306.903,2
gegenüber anderen Kreditgebern	9.525,6	9.698,9

Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Steuern	127,3	318,5
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,0	0,0

Von den Erhaltenen Anzahlungen entfallen auf:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten	24.773,4	23.277,3

## Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

31.12.2023	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
T€	T€	
66,8	71,2	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
316,0	174,8	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
382,8	246,0	
9.525,6	9.698,9	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
444,1	431,1	Erhaltene Anzahlungen
55,7	6,7	Verbindlichkeiten aus Vermietung
<b>10.025,4</b>	<b>10.136,7</b>	

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

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen mit 22.663,2 T€ (Vorjahr 22.026,4 T€) Erlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit enthalten im Wesentlichen Erlöse aus der treuhänderischen Verwaltung von Immobilien mit 61,5 T€ (Vorjahr 97,8 T€) sowie abgerechnete Baubetreuungsleistungen mit 3,8 T€ (Vorjahr 14,1 T€).

Die Umsatzerlöse aus den anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere die Erlöse aus der Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 2.266,2 T€ (Vorjahr 2.069,9 T€).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 435,6 T€ (Vorjahr 266,0 T€), davon entfallen auf Eingänge auf abgeschriebene Forderungen 252,3 T€ (Vorjahr 130,9 T€).

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten insbesondere Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 23.107,8 T€ (Vorjahr 20.831,9 T€) und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 17.019,4 T€ (Vorjahr 16.285,7 T€).

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere Fremdleistungen für die Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 523,9 T€ (Vorjahr 473,3 T€).

### Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Aufwendungen für Altersversorgung mit 410,7 T€ (Vorjahr 660,1 T€). Zahlungen für Pensionen wurden in Höhe von 736,3 T€ (Vorjahr 668,0 T€) geleistet.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 3,6 T€ (Vorjahr 6,2 T€) periodenfremde Aufwendungen sowie mit 65,9 T€ (Vorjahr 76,5 T€) Spenden. Ferner beinhaltet der Posten außerordentliche Aufwendungen von 85,0 T€ (Vorjahr 404 T€) aus der Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste.

### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von 245,0 T€ (Vorjahr 652,7 T€), aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 0,0 T€ (Vorjahr 0,3 T€) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten 0,0 T€ (Vorjahr 4,8 T€).

### Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit 2.227,0 T€ (Vorjahr 2.166,9 T€) umlagefähige Grundsteuer.

## D. Sonstige Angaben

### Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen am 31. 12. 2023 Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 3.019.837,00 €. Die an diesen Personenkreis im Jahr 2023 gezahlten Ruhegehälter bzw. Hinterbliebenenbezüge betragen 218.286,00 €.

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 sowie für Modernisierungsmaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 24.568,2 T€ an. Zur Finanzierung von Herstellungskosten bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen), die in Höhe von 26.641,4 T€ erst nach dem Bilanzstichtag zur Auszahlung kommen.

### Treuhandvermögen

Es bestehen nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 673.262,04 € (davon gegenüber Gesellschaftern 624.335,18 €) aus der treuhänderischen Verwaltung von Wohnungsbeständen für andere Eigentümer.

### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2023 als Aufwand erfasste Honorar beträgt für die Abschlussprüfung 33.000,00 € und für sonstige Bestätigungsleistungen 3.000,00 € (Angaben jeweils zzgl. Umsatzsteuer).

### Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt	Vorjahr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	72	23	95	93
Technische Mitarbeiter	19	7	26	27
Hausmeister, Regiebetrieb u.a.	49	10	59	58
<b>Gesamt</b>	<b>140</b>	<b>40</b>	<b>180</b>	<b>178</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

## Aufsichtsrat

Dominic Hallau	Ratsmitglied, Software-Entwickler	Bielefeld	Vorsitzender
Prof. Dr. Riza Öztürk	Ratsmitglied, Professor FH Bielefeld	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender
Irene Binder	Ratsmitglied, CFO Marfin UG	Bielefeld	
Andreas Rüter	Ratsmitglied, Bürgermeister, Bankkaufmann	Bielefeld	
Michael Gröblich	Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Augustdorf	
Gregor Moss	Dezernent Stadt Bielefeld	Bielefeld	
Bernd Klöpper	Abteilungsleiter, LEG Management GmbH	Münster	
Kai Schwartz	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Bielefeld	
Sven Rörig	Ratsmitglied, Doktorand	Bielefeld	
Sylvia Gorsler	Ratsmitglied, Psychotherapeutin	Bielefeld	
Elke Grünewald	Ratsmitglied, Selbständige Hausverwalterin	Bielefeld	
Hannelore Pfaff	Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	
Dominik Schnell	Ratsmitglied, Student	Bielefeld	
Bernd Vollmer	Ratsmitglied, Rentner	Bielefeld	
Frank Strothmann	Ratsmitglied, Groß- und Außenhandelskaufmann	Bielefeld	
Stefanie Wegiel	Niederlassungsleiterin, LEG Wohnen NRW GmbH	Bielefeld	Bis 30. 9. 2023
Jens Ellermann	Leiter Kundenbetreuung, LEG Wohnen NRW GmbH	Bielefeld	Ab 1. 10. 2023
Marcel Kaldek	Ratsmitglied, Justizvollzugsbeamter	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftervertreter

## Geschäftsführung

Sabine Kubitzka	kfm. und techn. Geschäftsführung	Bielefeld
-----------------	----------------------------------	-----------

## Bezüge der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

	Gesamtbezüge
	Euro
<b>Geschäftsführerin</b>	
Sabine Kubitzka	358.427,50
<b>Aufsichtsrat</b>	
Gregor Moss	2.800
Andreas Rüter	3.400
Stefanie Wegiel	2.300
Kai Schwartz	3.200
Michael Gröblich	3.000
Bernd Klöpper	2.800
Frank Strothmann	3.200
Prof. Dr. Riza Öztürk	4.600
Dominic Hallau	4.400
Irene Binder	3.000
Sven Rörig	3.400
Sylvia Gorsler	3.000
Elke Grünewald	3.000
Hannelore Pfaff	2.800
Dominik Schnell	3.400
Bernd Vollmer	3.808
Jens Ellermann	900
	53.008

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 4.932.112,82 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 95.619,69 € und Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 4.836.493,13 €.

Bielefeld, 22. Februar 2024

Die Geschäftsführerin

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kubitza', is placed above the printed name.

Sabine Kubitza

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss

# Entwicklung des Anlagevermögens

ANLAGESPIEGEL 2023	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	1.1.2023	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2023	1.1.2023	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Software	3.995.653,60	51.704,01	0,00	0,00	4.047.357,61	3.756.087,60	134.315,01	0,00	0,00	3.890.402,61	156.955,00	239.566,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	761.825.788,58	11.163.496,84	0,00	0,00	772.989.285,42	362.726.826,08	15.061.908,84	0,00	0,00	377.788.734,92	395.200.550,50	399.098.962,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.620.528,98	82.057,42	0,00	0,00	57.702.586,40	21.717.622,64	1.986.409,42	0,00	0,00	23.704.032,06	33.998.554,34	35.902.906,34
Grundstücke ohne Bauten	4.211,71	0,00	0,00	0,00	4.211,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.211,71	4.211,71
Technische Anlagen und Maschinen	1.127.337,79	9.243,30	0,00	0,00	1.136.581,09	698.788,79	51.002,30	0,00	0,00	749.791,09	386.790,00	428.549,00
Betriebs- und Geschäftsausgaben	5.620.117,27	162.241,13	138.014,15	0,00	5.644.344,25	4.962.866,27	257.241,13	124.760,15	0,00	5.095.347,25	548.997,00	657.251,00
Anlagen im Bau	17.326.029,19	20.106.494,79	0,00	0,00	37.432.523,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.432.523,98	17.326.029,19
Bauvorbereitungskosten	17.076,23	9.026,99	0,00	0,00	26.103,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.103,22	17.076,23
geleistete Anzahlungen	0,00	291.386,22	0,00	0,00	291.386,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291.386,22	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>843.541.089,75</b>	<b>31.823.946,69</b>	<b>138.014,15</b>	<b>0,00</b>	<b>875.227.022,29</b>	<b>390.106.103,78</b>	<b>17.356.561,69</b>	<b>124.760,15</b>	<b>0,00</b>	<b>407.337.905,32</b>	<b>467.889.116,97</b>	<b>453.434.985,97</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	17.895,22	0,00	0,00	0,00	17.895,22	17.894,22	0,00	0,00	0,00	17.894,22	1,00	1,00
Sonstige Ausleihungen	692.338,81	75.000,00	23.476,48	0,00	743.862,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	743.862,33	692.338,81
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>710.234,03</b>	<b>75.000,00</b>	<b>23.476,48</b>	<b>0,00</b>	<b>761.757,55</b>	<b>17.894,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.894,22</b>	<b>743.863,33</b>	<b>692.339,81</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>848.246.977,38</b>	<b>31.950.650,70</b>	<b>161.490,63</b>	<b>0,00</b>	<b>880.036.137,45</b>	<b>393.880.085,60</b>	<b>17.490.876,70</b>	<b>124.760,15</b>	<b>0,00</b>	<b>411.246.202,15</b>	<b>468.789.935,30</b>	<b>454.366.891,78</b>

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

## 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 2023 lebten laut Mitteilung des Einwohnermelderegisters 344.009 Einwohner in Bielefeld. Der längerfristige, strukturelle Wohnungsleerstand liegt in Bielefeld aktuell bei rund 0,4 % und bleibt auch weiterhin sehr niedrig. Die durchschnittliche Fluktuation fällt deutlich auf einen Wert von 7,7 %. Die Zahlen entstammen dem Wohnungsmarktbarometer 2023 für Bielefeld.

Seit nun acht Jahren in Folge wird für das untere (< 6,50 €/m<sup>2</sup>) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment eine sehr angespannte Bewertung vergeben. Die hohe Anspannung wird hier bis 2026 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 €/m<sup>2</sup> bis 9,50 €/m<sup>2</sup>) weiterhin angespannt mit geringem Angebot am Markt. Das Marktsegment des oberen Mietpreissegments wird aktuell als ausgewogen bewertet.

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. Das Investitionsklima hat sich aufgrund von unterschiedlichen Faktoren verschlechtert, insbesondere beim Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen. Neben vielen Zielgruppen, die auf das untere Preissegment angewiesen sind, werden Zuzüge aus dem Ausland, insbesondere hier der Ukraine aufgrund des Angriffskrieges durch die Russische Föderation, die Wohnungsnachfrage auch weiterhin beeinflussen.

Derzeit ist nicht erkennbar, dass sich diese Trends wesentlich ändern werden.

### Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2023 und das Geschäftsergebnis der Gesellschaft werden insgesamt als zufriedenstellend bewertet. Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres liegt über dem Planansatz für 2023. Begründet ist das durch ge-

ringeren Personalaufwand, geringeren Zinsaufwand und geringere Ausgaben für Instandhaltungen.

### Hausbewirtschaftung

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbestand setzt sich am 31. 12. 2023 wie folgt zusammen:

	Stand 01. 01. 2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Stand 31. 12. 2023
Wohneinheiten	11.872	6	0	11.878
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 den Ausbau von Dachgeschossen sowie Umbau von Gewerbe zu Wohnungen.

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.

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss



Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um 2.629 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 80.489 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Sollmieten durch Mietanpassungen und Neubezüge sowie der Verminderung der Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr und durch die Abrechnung gestiegener Nebenkosten.

Die Wohnungsmieten der BGW betragen zum Ende des Jahres durchschnittlich 6,22 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Die Durchschnittsmiete stieg damit nur sehr moderat (Vorjahr 6,04 €/m<sup>2</sup>) und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete am Bielefelder Wohnungsmarkt.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich auch im Geschäftsjahr 2023 nicht verändert. Die durchschnittliche Leerstandsquote im BGW-eigenen Bestand ist leicht gegenüber dem Vorjahr (1,6 %) auf 1,40 % gesunken und bewegt sich weiterhin im mittelfristigen Trend. Dieses resultiert insbesondere aus den gesunkenen Leerständen für studentisches Wohnen. Die markt-/maßnahmenbedingten Leerstände sind ebenfalls deutlich gesunken und bewegen sich weiterhin auf einem sehr geringen Level (Berichtsjahr 1,15 %, Vorjahr 1,47 %). Auch die strategischen Leerstände sind weiter zurückgegangen und liegen bei 0,11 % (Vorjahr 0,13 %).

Auch die anderen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen haben sich aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung kaum verändert. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr (8,41 %) zurückgegangen und verbleibt auf niedrigem Niveau von 7,26 %. Im Geschäftsjahr mussten 270 T€ Mietforderungen (Vorjahr 213 T€) wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben werden. Die Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sind auf 252 T€ (Vorjahr 131 T€) angestiegen.

Die rückständigen Mietforderungen lagen mit 744 T€ (0,9 % der Mieterlöse) leicht unter der Zahl des Vorjahres von 933 T€ (1,2 %). Die Mietforderungen sind zum großen Teil pauschal wertberichtigt.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,61 % und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 1,69 %.

### Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt:

	Überhang	Baubeginne	Fertigstellungen	Überhang
	01. 01. 2023	2023	2023	31. 12. 2023
Neubauwohnungen	244	1	0	245
Gewerbliche Einheiten	0	0	0	0
Garagen	0	0	0	0

Mit dem Bau neuer Objekte ist im Geschäftsjahr 2023 nicht begonnen worden. Der Zugang betrifft die Planung einer weiteren Wohnung in einem im Bau befindlichen Objekt.

Für Neubaumaßnahmen inklusive des Ankaufs von Grundstücken sind für 2024 Investitionen von 29.284 T€ geplant.

### Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen von Modernisierungen wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 13.229,4 T€ getätigt, davon 573 T€ für Einzelmodernisierungen. Weiterhin sind 17.019 T€ an Instandhaltungsaufwendungen angefallen.

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonanbaus wird im Jahr 2024 mit Gesamtkosten von 12.183 T€ weiter fortgeführt, für Umbau und Aufstockung sind Gesamtkosten von 1.300 T€ geplant. Für Instandhaltungen sind für das kommende Jahr 16.991 T€ geplant.

### Verkauf von Immobilien

Für das Jahr 2024 ist der Verkauf von zwei Eigentumswohnungen aus dem Bestand geplant.

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss



## Bautätigkeit Umlaufvermögen

Bauträgertätigkeit ist für das Jahr 2024 nicht geplant.

## Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 01. 01. 2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Stand 31. 12. 2023
<b>Treuhandverwaltung</b>				
Wohnungen	152	0	8	144
Gewerbliche Einheiten	8	0	2	6
Garagen	119	0	4	115
<b>Summe</b>	<b>279</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>265</b>

Aus der Fremdverwaltung hat die BGW im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorarerlöse von 62 T€ erzielt (Vorjahr 98 T€). Die Abgänge resultieren aus der Kündigung von Verträgen der Fremdverwaltung. Die Fremdverwaltung wird, mit Ausnahme der Verwaltung der Bestände der Stadt Bielefeld, weitestgehend aufgegeben.

## Baubetreuung

Aus Baubetreuungsleistungen hat die BGW im Geschäftsjahr 2023 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 und Wohnungslosen für die Stadt Bielefeld enthalten. Die Erlöse hieraus betragen 2.266 T€ (Vorjahr 2.070 T€).

## Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2023 waren im kaufmännischen Bereich 51, in der Hausbewirtschaftung 44 und im technischen Bereich 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Hausmeister, Reinigungskräfte u. a.) betrug im Jahresdurchschnitt 57. Darüber hinaus wurden 12 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 38 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 den vergangenen Jahren in einzelnen Objekten Solar-/Photovoltaikanlagen, Erdwärmespeicher, Pelletheizanlagen, ein Blockheizkraftwerk und zwei Micro-Kraftwärme-Kopplungsanlagen realisiert. Der Einsatz von regenerativen Energieträgern soll verstärkt fortgesetzt werden auch im Hinblick auf weiter steigende Energiekosten und dem Erreichen der angestrebten Klimaneutralität. 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 neunzehn Jahren pro Jahr rd. 33.400 MWh Energie eingespart werden. Somit werden pro Jahr der Ausstoß von rd. 8.460 Tonnen Kohlendioxid vermieden.

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

	31.12.23		31.12.22		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGEN</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	157	0,1	240	0,1	-83
Sachanlagen	467.889	92,4	453.435	92,9	14.454
Finanzanlagen	744	0,1	692	0,1	52
	468.790	92,6	454.367	93,1	14.423
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>					
<b>mittelfristig</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauvorbereitung	1	0	1	0	0
übrige Aktiva	24	0	17	0	7
	25	0	18	0	7
<b>kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	24.003	4,7	22.206	4,5	1.797
Flüssige Mittel	11.178	2,2	9.590	2,0	1.588
übrige Aktiva	2.237	0,5	2.148	0,4	89
	37.418	7,4	33.944	6,9	3.474
<b>Gesamtvermögen</b>	506.233	100	488.329	100	11.302

	31.12.23		31.12.22		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>KAPITAL</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	4.400	0,9	4.400	0,9	0
Rücklagen	92.527	18,3	88.891	18,2	3.636
Bilanzgewinn	4.932	0,9	3.732	0,8	1.200
	101.859	20,1	97.023	19,9	4.836
<b>FREMDKAPITAL</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	20.934	4,1	21.197	4,3	-263
Kreditverbindlichkeiten	320.275	63,3	313.425	64,2	6.850
übrige Passiva	18.366	3,6	16.011	3,3	2.355
	359.575	71,0	350.633	71,8	8.942
<b>kurzfristig</b>					
Rückstellungen	9.980	2,0	9.740	2,0	240
Erhaltene Anzahlungen	24.773	4,9	23.277	4,8	1.496
übrige Passiva	10.046	2,0	7.656	1,5	2.390
	44.799	8,9	40.673	8,3	4.126
	506.233	100	488.329	100	17.904

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss



Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (468.790 T€) ist ganz überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (461.484 T€) finanziert.

#### Kennzahlen im Fünffjahresvergleich:

		2023	2022	2021	2020	2019
Anlagenintensität	%	92,6	93,05	93,84	92,16	92,7
Eigenkapitalquote	%	20,12	19,87	19,58	18,1	16,65
Dauerfinanzierungsquote	%	63,28	64,18	65,4	63,56	65,99
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/qm	577	585	565	552	572
durchschnittliche Verschuldung	€/qm	430	421	424	428	436

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz der gestiegenen Bilanzsumme leicht erhöht. Dies resultiert aus dem Anstieg des Eigenkapitals (Jahresüberschuss abzüglich im Berichtsjahr gezahlte Dividende).

#### 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.

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	4.932,1	3.731,6	1.200,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.490,9	16.863,9	627,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	-263,0	937,3	-1.200,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-18,0	-132,3	114,3
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge	-370,2	-297,9	-72,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>21.771,8</b>	<b>21.102,6</b>	<b>669,2</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	541,0	2.231,6	-1.690,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-3.160,1	-872,9	-2.287,2
Zunahme sonstiger Passiva	4.139,2	648,7	3.490,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	4.425,6	4.753,5	-327,9
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	742,2	29,9	712,3
Ertragsteuerzahlungen	294,0	-856,5	1.150,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>28.753,7</b>	<b>27.036,9</b>	<b>2.386,0</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-510,7	-174,6	122,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	31,4	2,6	28,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34.574,7	-24.227,2	-10.347,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	15,8	803,4	-787,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-75,0	-10,0	-65,0
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-71,3	-60,9	-10,4
erhaltene Zinsen	11,0	0	11,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	443,0	8,0	435,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-34.271,5</b>	<b>-23.658,7</b>	<b>-10.612,8</b>
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	35.034,0	28.387,7	6.646,3
planmäßige Tilgungen	-15.680,9	-14.806,9	-874,0
außerplanmäßige Tilgungen	-7.769,9	-7.921,3	151,4
gezahlte Zinsen	-4.381,6	-4.753,5	371,9
Dividendenausschüttung	-95,6	-95,6	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.106,0</b>	<b>818,4</b>	<b>6.295,6</b>
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.588,2	4.188,6	2.600,4
Finanzmittelbestand am 1. 1.	9.589,7	5.401,1	4.188,6
<b>Finanzmittelbestand am 31. 12.</b>	<b>11.177,9</b>	<b>9.589,7</b>	<b>1.588,2</b>

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss



Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 28.753,7 T€ und der Finanzierungstätigkeit von 7.106,0 T€ steht im Jahr 2023 im Wesentlichen ein Auszahlungssaldo für Investitionen in das Anlagevermögen von 34.271,5 T€ gegenüber.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 sind Ausgaben für Modernisierungen von 14.227 T€, für Umbau und Aufstockung 1.300 T€ und für Grunderwerbe von 1.250 T€ vorgesehen. Die Finanzierung soll mit 12.093 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.

		2023	2022	2021	2020	2019
Cashflow nach DVFA/SG	T€	21.772	21.103	26.165	17.037	18.172
Tilgungskraft	Faktor	1,4	1,4	1,9	1,3	1,4
Kapitaldienstdeckung	%	35,2	35,4	36,7	37,0	37,3
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	15	15	13	20	18

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 4.932 T€ (2022 3.732 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	8.812	7.778	1.034
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-1.888	-2.309	421
Verkaufstätigkeit (inkl. Bautätigkeit im Umlaufvermögen)	-124	-128	4
Betreuung	-442	-500	58
Sonstiger Geschäftsbetrieb	151	76	75
Betriebsergebnis	6.509	4.917	1.592
Finanzergebnis	-268	-700	432
Neutrales Ergebnis	-567	-455	-112
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	5.674	3.762	1.912
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-742	-30	-712
Jahresüberschuss	4.932	3.732	1.200

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das Betriebsergebnis hat sich erhöht. Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert insbesondere aus gestiegenen Mieterlösen und höheren Abrechnungsergebnissen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind nahezu unverändert.

Das Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen den Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 245 T€ (Vorjahr: 658 T€).

01

02

03

04

05

06

07 Jahresabschluss

### 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, was aber aufgrund der aktuellen Wohnungsnotständen derzeit nicht absehbar ist.

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. Aufgrund der Aufhebung aller Beschränkungen gehen wir davon aus, dass die Risiken aufgrund der Pandemie vorerst gebannt sind. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist allerdings auch weiterhin auszugehen, da durch die Sanktionen gegen Russland aufgrund des Konflikts mit der Ukraine die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland voraussichtlich auch weiterhin negativ beeinflusst wird. 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 2023 in Grenzen gehalten haben. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhal-

tungs-, 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. Für das Jahr 2024 ist der Beginn eines Bauprojektes geplant. Ansonsten konzentrieren sich die Aktivitäten auf die Fertigstellung der in Vorjahren begonnenen Neubaumaßnahmen. Durch aktuelle externe Einflussfaktoren werden weiterhin die latenten Risiken des Bielefelder Modells derzeit einer neuen Risikoeinschätzung unterzogen um zukünftige nachteilige Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf frühzeitig zu identifizieren.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Zukünftig wird das Thema Nachhaltigkeit vermehrt in den strategischen Fokus rücken. Die Auswirkungen der EU-Taxonomie sowie der Corporate Sustainability Reporting

Directive (CSRD) auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wollen wir durch die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen. Chancen und Risiken unseres Handelns auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte sind hierbei im Nachhaltigkeitsmanagement abzubilden. Durch eine regelmäßige Berichterstattung wollen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten mit unseren Stakeholdern kommunizieren. Die nachhaltige Ausrichtung unserer Geschäftsaktivitäten soll insgesamt die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens stärken und die potenziellen Anforderungen des Finanzmarktes gewährleisten.

#### 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 bzw. gesteigert werden können.

Die BGW wird wie auch schon in den vergangenen Jahren weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestands vornehmen. Investitionen in Neu-

bauobjekte erfolgen nach den Erfordernissen des Marktes zielgruppenorientiert. So sollen auch weiterhin der Bau von Kindertagesstätten sowie Projekte für Familien mit Kindern errichtet werden. Die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen gestalten sich bei steigenden Zinsen und anhaltend hohen Baukosten schwierig. Investitionsmaßnahmen im Neubausektor sollen dabei im Einklang mit Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen und der Bezahlbarkeit von Wohnungen gebracht werden.

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

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. Das niedrige Zinsniveau in den vergangenen Jahren hat den Ansatz höherer Tilgungsanteile ermöglicht. Auf Grund dessen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. In der letzten Zeit wurde das günstige Zinsniveau dazu genutzt, Darlehen umzuschichten und vorzeitig zu prolongieren. Das wird aufgrund der Zinsentwicklung erst einmal nicht weiter fortgeführt werden können.

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 zukünftigen Mietspiegels 2024 mittelfristig allerdings nur ein geringes Mieterhöhungspotential.

Der laufende Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vertragsgemäß erbracht werden. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven und bislang nicht genutzte Kreditlinien. Allerdings erwarten wir längerfristig einen höheren Liquiditätsbedarf aufgrund der gesteckten Klimaziele durch die

Bundesregierung und der Europäischen Union, da die umfassenden Investitionen in den Klimaschutz zusätzliche Liquidität erfordern. Diese Investitionen können voraussichtlich nicht durch ansteigende Mieteinnahmen kompensiert werden, da eine Umlage auf die Mieter nicht möglich sein wird.

Ferner wird die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen durch öffentliche Darlehen aufgrund der Auszahlungsmodalitäten verstärkt zu Zwischenfinanzierungen führen.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlöschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,61 % und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 1,69 %.

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 steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. 85.350 T€, Zinsaufwendungen von 4.371 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit rd. 16.991 T€ (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen).

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren im Bereich eines Jahresüberschusses von rd. 4.200 T€ bzw. 5.100 T€ bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere bisherigen Tätigkeitsfelder nicht verändern. Sollten gesetzliche Änderungen zu einer anderen Behandlung von Maßnahmen des Klimaschutzes kommen, so wird dieser Sachverhalt positive Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben.

Der Ukrainekrieg wird möglicherweise negative Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Durch weiterhin ansteigende Kosten für Materialien sowie für Energie können auch weiterhin 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. Insofern sind etwaige Auswirkungen aus dem Ukrainekrieg nicht in der Prognose berücksichtigt.

Bielefeld, 22. Februar 2024

Die Geschäftsführerin



Sabine Kubitza

# Impressum

Herausgeber

**BGW**  
**Bielefelder Gesellschaft für Wohnen**  
**und Immobiliendienstleistungen mbH**  
**Carlmeierstraße 1**  
**33613 Bielefeld**



Telefon

**0521 8809-01**

E-Mail und Web

**[bgw@bgw-bielefeld.de](mailto:bgw@bgw-bielefeld.de)**  
**[www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de)**

Verantwortlich: Sabine Kubitza

Fotos: Susanne Freitag

Gestaltung: meier stracke



© 2024 BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen  
und Immobiliendienstleistungen mbH

Veröffentlicht am 13. 6. 2024

Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Vervielfältigung oder  
Verbreitung, auch auszugsweise, bedarf der schriftlichen  
Genehmigung der BGW. Trotz sorgfältiger inhaltlicher  
Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für eventuelle  
Irrtümer oder Auslassungen.