

## **Zahlen + Fakten für die Kirchliche Wohnungswirtschaft Bielefeld – Anlage zum Finanzbericht 2020, Kreissynode des Evangelischen Kirchenkreises Bielefeld**

### **Grundsätze für die Kirchliche Wohnungswirtschaft Bielefeld**

Die gemäß §§ 6 f. der Satzung des Ev. Kirchenkreises Bielefeld für das Kreiskirchenamt betriebswirtschaftlich zu führenden Liegenschaften (Objekte) des Kirchenkreises und der Kirchengemeinden sind in einer Verbundkasse und zur einheitlichen Betriebsführung in der „Kirchlichen Wohnungswirtschaft Bielefeld“ (KWW) zusammengefasst.

Aufgabe und Zweck der Kirchlichen Wohnungswirtschaft Bielefeld ist eine unternehmerisch orientierte Verwaltung kirchlichen Immobilienvermögens im Evangelischen Kirchenkreis Bielefeld. Leitbild sind die mit Zustimmung des Kreissynodalvorstands vom 26.10.2006 formulierten „Grundsätze unserer Arbeit“.

Zur Verwaltung der genannten Liegenschaften ist im Kreiskirchenamt die Abteilung „Kirchliche Wohnungswirtschaft Bielefeld“ gebildet worden (Geschäftsstelle der KWW). Der Geschäftsstelle ist ein Regiebetrieb (Hausmeister- und Handwerkerservice) zugeordnet.

Für die im Rahmen der KWW geführten Objekte, die Verbundkasse, die Geschäftsstelle und den Regiebetrieb sind Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse zu erstellen. Die Wirtschaftspläne und Abschlüsse sind je Eigentümer und für die KWW insgesamt zusammenzufassen. Die Prüfung der einzelnen Abschlüsse erfolgt durch einen Wirtschaftsprüfer.

Über die Ergebnisverwendung entscheidet das jeweils zuständige Leitungsorgan nach Vorschlag der Geschäftsführung.

Die Finanzierung der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes erfolgt durch Verwaltungskostenbeiträge aus den Objekten, die jährlich mit dem Wirtschaftsplan für die Geschäftsstelle durch die Kreissynode festgesetzt werden, durch Instandhaltungsmittel der Objekte (für Handwerkerleistungen) und durch Betriebskostenumlagen der Mieter (für Hausmeisterleistungen).

Forderungen und Verbindlichkeiten der Verbundkasse gegenüber den Objekten werden in der Regel verzinst. Die Zinssätze werden jährlich mit dem Wirtschaftsplan für die Verbundkasse festgesetzt. Über Abweichungen für einzelne Objekte entscheidet der Kreissynodalvorstand.

Die Kreissynode stellt die Wirtschaftspläne und Jahresrechnungen für die Objekte im Eigentum des Kirchenkreises fest.

Der Kreissynodalvorstand (KSV) nimmt die Rechte des Leitungsorgans für Objekte der Kirchengemeinden wahr, soweit ihm hierzu Vollmachten erteilt wurden. Er bevollmächtigt die Geschäftsführung der KWW im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften.

Die Presbyterien der Kirchengemeinden nehmen für die Objekte im Eigentum der Kirchengemeinden die je nach Umfang der an den KSV bzw. die Geschäftsführung der KWW erteilten Vollmachten vorbehaltenen Rechte und Pflichten wahr.

Der kreissynodale Finanzausschuss berät den KSV und die Geschäftsführung der KWW in allen die KWW betreffenden Angelegenheiten.

Die Geschäftsführung entscheidet in allen sich aus dem laufenden Betrieb der Objekte und der KWW ergebenden Angelegenheiten (einschließlich Personalangelegenheiten und Baumaßnahmen) und nimmt in Bezug auf die Objekte die Rechte und Pflichten der

Leitungsorgane einschließlich rechtsgeschäftlicher Vertretung der Körperschaften wahr, soweit diese durch Vollmacht übertragen werden können.

## Zahlen und Fakten

- **Verwalteter Bestand:**
  - Mietwohnungen: 712 (von rd. 728 im Kirchenkreis), davon 204 geförderte
  - Dienstwohnungen: 20
  - gewerbliche/sonstige Einheiten: 25 + 42 gemeindlich genutzt
  - Gebäude gesamt: 101 (von rd. 180 im Kirchenkreis) – davon:
  - Pfarrhäuser: 20 (von 26 im Kirchenkreis)
  - Kitas: 8 (von 31 im Kirchenkreis)
  - Gemeindehäuser: 4 (von 32 im Kirchenkreis)
  - Garagen/Carports: 224
  - Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WE-Verwaltungen): 1
- **Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (nur Wohnungs- u. Geschäftsraummiets)**
  - 2016: 3,79 Mio. €
  - 2017: 3,93 Mio. €
  - 2018: 4,40 Mio. €
  - 2019: 4,45 Mio. €
  - 2020: 4,72 Mio. €
- **Wirtschaftsprüfer:** Hinrichs Wiedeking Partner GbR, Detmold

## Wohnungsmarkt in Bielefeld

Seit Jahren herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt eine hohe Anspannung im unteren und öffentlich geförderten Mietpreissegment. Für das mittlere Mietpreissegment gibt es ebenfalls nur ein geringes Angebot am Markt. Auch in den kommenden Jahren dürfte diese Anspannung nicht nachlassen. Dies entspricht auch unserer Vermarktungssituation. Aktuell haben wir keine vermietungsbedingten Leerstände und eine geringe Fluktuation zu verzeichnen.

Die Wohnungsnachfrage kann sich jedoch nach Stadtteil und Quartier unterschiedlich entwickeln. Aufgrund der allgemeinen Marktsituation in Bielefeld und der Lagen unserer Wohnungsbestände gehen wir auch künftig von einer relativ stabilen Nachfrage aus. Gerade mit unseren energetisch sanierten mittleren bis großen Wohnungen im mittleren Preissegment sind wir sehr gut positioniert.

Trotz der in 2018 gestiegenen Wohnungsbautätigkeit werden Neubauten in Bielefeld nicht im ausreichenden Umfang errichtet. Gründe hierfür sind insbesondere fehlendes Bauland und das Mietrecht.

Zusätzliches Hindernis sind jedoch die deutlich steigenden Baupreise.

## Vermietungssituation

Kennzahlen 2018 (jeweils bezogen auf die Mietwohnungen):

Fluktuation: 49 = 7,66 %

Marktbedingter Leerstand: 0 = 0,00 %

Maßnahmenbedingter Leerstand: 28 = 4,38 % (wg. Modernisierungsmaßnahmen)  
 Strategischer Leerstand: 0 = 0,00 % (wg. geplantem Abbruch/Neubau)

### Miethöhen

Durchschnittliche Nettokaltmieten:

2013: 4,74 €/m<sup>2</sup>    2014: 4,90 €/m<sup>2</sup>    2015: 4,91 €/m<sup>2</sup>    2016: 5,46 €/m<sup>2</sup>

2017: 5,56 €/m<sup>2</sup>    2018: 5,59 €/m<sup>2</sup>    2019: 5,68 €/m<sup>2</sup>    2020: 5,75 €/m<sup>2</sup>

Steigende Betriebskosten (Strom, Heizenergie) stellen gerade für die Mieter unserer preisgünstigen Wohnungen ein Problem dar. Dennoch müssen auch weiterhin in einigen Objekten Anpassungen der Nettokaltmieten durchgeführt werden, damit Instandhaltung, Modernisierung und energetische Verbesserung refinanziert werden können.

Im Bestand der KWW wurden bisher 274 (davon 76 geförderte) von 630 Mietwohnungen energetisch modernisiert. 61 Wohnungen befinden sich in Neubauten mit entsprechendem Standard. Barrierefrei sind zurzeit 31 Wohnungen (davon 8 rollstuhlgerecht), barrierearm 26. In diesem Bereich werden wir durch die geplanten Neubauten unser Angebot ausweiten.

### **Instandhaltung**

Seit 2003 werden jährlich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. 2011 betragen die Aufwendungen rd. 1,4 Mio. €, was insgesamt zu einem negativen Bilanzergebnis und zu einer Verminderung des Liquiditätsbestandes führte. Seit 2012 wurden die Aufwendungen zurückgeführt, bewegen sich aber weiterhin auf einem relativ hohen Niveau. 2020 sollen sie rd. 1,25 Mio. € betragen, das sind rd. 19,00 €/m<sup>2</sup>. Begründet ist dies insbesondere durch die strategische Entscheidung, die Hochhäuser Stapelbreite 47a + 53a wegen des anhaltend hohen Bedarfs an kleineren und günstigeren Wohnungen nun doch für einen längeren Nutzungszeitraum „fit“ zu machen.

### **Wirtschaftspläne 2020**

Die Wirtschaftspläne für die Objekte des Kirchenkreises sind als Anlage dem Haushalt des Kirchenkreises beigelegt.

Summen der Pläne (Umsätze) für alle in der KWW verwalteten Liegenschaften:

Erträge: 7.072.538,32€    Aufwendungen: 6.078.799,74 € → Bilanzgewinn: 993.738,58 €

Summe der Verbindlichkeiten (Banken + innere/innerkirchliche Darlehen) in €:

Stand 01.01.	Zinsen	Verw.-kosten	Tilgung	Annuität	Stand 31.12.
34.413.072,24	666.926,09	6.949,18	1.130.042,12	1.803.917,39	32.283.030,12

Der durchschnittliche Zins beträgt 1,94%, die Tilgung 3,28% bezogen auf die Valuten zum 01.01.2020.

Der Liquiditätsbestand beträgt aktuell rd. 2,4 Mio. €.

Aus den Wirtschaftsplänen 2020 ergibt sich – nach planmäßigen Ausschüttungen – ein positiver Cash Flow von rd. 1.259 T€.

Der Cash Flow wird gemäß Immobilienstrategie im Kirchenkreis in voller Höhe in Instandhaltung und neue Projekte investiert.

Ausschüttungen an Zweckvermögen:	
Kirchenvermögen	85.537,00
Pfarrvermögen	68.853,00
Diakonievermögen	5.000,00
Summe:	<u>159.390,00</u>

Die einzelnen Wirtschaftspläne werden in nächster Zeit den Gremien zur Kenntnisnahme zugeleitet.

### **Abschlüsse 2018**

Die Abschlussbesprechung fand unter Beteiligung des Wirtschaftsprüfers, der Gemeinsamen Rechnungsprüfungsstelle und des Vorsitzenden des Finanzausschusses am 28.10.2019 statt.

Bei Erträgen in Höhe von 7.196.306 € und Aufwendungen in Höhe von 6.106.308 € und Rücklagenentnahmen von 258.446 € ergab sich ein Bilanzgewinn von 1.348.444 €.

Bilanzvolumen zum 31.12.2018: 79.405.557,77 €

Grundstücke und Gebäude: 73.086.493,04 €

Eigenkapital: 43.488.529,93 €

Die Abschlüsse werden in nächster Zeit den Gremien zugeleitet.

### **Ausblick**

In 2019 sind die Kindertagesstätten Matthäus, Am Brodhagen, und Schildesche, Stapelbrede, fertiggestellt und bezogen worden. Anfang 2020 wird der Neubau Stapelbrede 59 mit 20 öffentlich geförderten Wohneinheiten und der OGS für die Stiftsschule bezugsfertig.

Der Baubeginn für die Projekte Bültmannshof (17 WE und Begegnungszentrum Bethel.regional), Zittauer Straße (10 WE und Pflegewohngruppe Diakonie für Bielefeld) und Pelloweg (10 WE) ist für das Jahr 2020 vorgesehen. Weitere Projekte sind in Vorbereitung.

### **Risiken der künftigen Entwicklung**

Um frühzeitig mögliche negative Entwicklungen erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden die Leerstandsquote, die Liquiditätsentwicklung und die Instandhaltungsaufwendungen unterjährig regelmäßig überprüft. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts werden in die Betrachtung einbezogen.

Risiken können sich unter anderem aus dem Ausfall von Mietforderungen und dem Leerstand von Wohnungen ergeben. Durch ein geregeltes Mahnwesen wird dem Auflaufen hoher Forderungen entgegengewirkt. Mittels abgestimmter Abläufe wird eine Minimierung von Leerstandszeiten angestrebt. Eine Abschwächung der Wohnungsnachfrage in Bielefeld könnte jedoch zu erhöhten Leerständen führen.

Weitere Risiken ergeben sich aus dem weiterhin hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. In diesem Zusammenhang ist auf weiterhin deutliche Preissteigerungen im Baubereich hinzuweisen.

Bielefeld, 14.11.2019

Cornelia Winter (Geschäftsführerin)