



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

## Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Inhalt:	Seite
Unternehmensdaten	4
Bericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	20
Jahresabschluss	21
Übersicht über den Hausbesitz	33

Wir trauern um  
unseren ehemaligen Vorstand

# **Günter Loose**

24. 11. 1939 – 8. 12. 2021

Herr Loose prägte als geschäftsführender Vorstand von 1966 bis 2003 maßgeblich die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens und war unserem Unternehmen bis heute verbunden.

Wir trauern mit der Familie und werden sein Andenken in Ehren halten.

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter der  
Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Brackwede e.G.

## Auf einen Blick

	2021	2020
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>		
Eigene Mietwohnungen	1.785	1.785
Eigene Gewerbeobjekte	5	5
<b>WEG Verwaltung</b>		
Verwaltete Eigentumswohnungen	285	299
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
<b>Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)</b>	2.198	2.212
<b>Bauleistungen</b>		
	T€	T€
Neubau	1.967,2	612,5
Modernisierung/Instandhaltung	3.742,8	3.172,9
<b>Bilanz- und Jahresergebnis</b>		
	T€	T€
Bilanzsumme	53.821,9	52.751,4
Eigenkapital	37.122,0	35.819,2
Eigenkapitalquote	69,0	67,9
Jahresüberschuss	1.321,0	1.421,6
<b>Mitarbeiter/innen</b>		
Angestellte (davon 1 Auszubildende)	15	16
Regiebetrieb	3	3
Nebenberufliche Hauswarte	10	10

## Unternehmensdaten

<b>Gründung</b>	17.5.1924
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Bielefeld, Nr. 225
<b>Sitz der Genossenschaft</b>	33647 Bielefeld (Brackwede) Kirchweg 11 (Kirchplatz) Telefon 05 21 / 94 27 4 – 0 Fax 05 21 / 94 27 4 – 10
<b>E-Mail</b>	info@gbb-brackwede.de
<b>Internet</b>	www.gbb-brackwede.de
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
<b>Mitgliedschaften</b>	GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin – Köln  Verein „Wohnen in Genossenschaften“  Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsbaugenossenschaften  Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe  DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes der Wohnungswirtschaft e.V.  Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.  Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG
<b>Beteiligungen</b>	DZ-Bank AG – Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank Mess Profis AG

# Organe der Genossenschaft

## Mitgliederversammlung

### Aufsichtsrat

			<b>seit</b>
Jörg Patzwald	Diakon	Vorsitzender	2010
Kadim Uzunyayla	Sozialpädagoge		2002
Regina Kopp-Herr	Landtagsabgeordnete		2009
Marco Rüter	Sparkassenbetriebswirt		2017
Armin Strüwe	Dipl.-Bankbetriebswirt ADG		2017

### Vorstand

Markus Fleer	Diplom-Kaufmann	Vorsitzender	2003
Egon Schäffer	Stadtverwaltungsrat a.D.		2002
Bernd Dieckmann	Sparkassenbetriebswirt a.D.		2017

# Bericht des Vorstandes

über das  
Geschäftsjahr 2021

Inhalt:	Seite
Allgemeines	7
Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung	9
Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes	10
Neubautätigkeit	14
Wirtschaftliche Lage	16
Risikomanagement	18
Ausblick	19

## Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 nicht vollständig von der Corona Krise erholt. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2021 um 2,7 % gestiegen, nachdem es im Vorjahr nach Ausbruch der Corona Krise um 4,6 % zurückgegangen war.

Wesentlicher Wachstumstreiber waren im Jahr 2021 die Konsumausgaben des Staates und die Erholung des Außenhandels. Dagegen blieben die privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Auch die Bauinvestitionen entwickelten sich aufgrund von Liefer- und Materialengpässen schwächer und trugen nur geringfügig zum Wachstum bei.

Erstmalig wieder deutlich gestiegen sind im Verlauf des Jahres die Verbraucherpreise und die Baupreise. Die Verbraucherpreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 % und erreichten im Dezember einen historischen Höchstwert von 5,3 %. Die Baupreise verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt um 9,1 %, dabei betrug der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohnungen im November 2021 gegenüber dem Vorjahresmonat rd. 14,4 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum war trotz des Preisanstieges hoch. Begünstigt wurde die Entwicklung durch unverändert historisch niedrige Zinsen und stabile Erwerbseinkommen.

Mit einer Gesamtanzahl von 380.914 genehmigten Wohnungen stieg die Anzahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % (+ 12.325 Wohnungen) an. Ursächlich für diese Entwicklung waren im Wesentlichen ein Anstieg der Genehmigungen für Zweifamilienhäusern von 25,1 % und ein Anstieg der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2,2 %.

## Lage auf dem Wohnungsmarkt

Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld, welches das Stimmungsbild von rd. 100 Akteuren auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt widerspiegelt, ist die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt unverändert sehr angespannt.

Die Anspannungen betreffen bei einem zu niedrigen Wohnungsangebot vornehmlich das untere Mietpreissegment (unter 6,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment. Aber auch das mittlere Mietpreissegment (von 6,50 € bis 9,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) bleibt angespannt.

Bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen hat sich der Leerstand von Wohnungen im zweiten Jahr der Corona Pandemie leicht erhöht. Im Geschäftsjahr 2021 betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 2,2 % gegenüber 1,8 % im Vorjahr. Vergleichsweise hierzu betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb rd. 1,6 % gegenüber 1,9 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb betrug im Geschäftsjahr 2021 rd. 7,96 % gegenüber 8,57 % im Vorjahr. Bei einer Anzahl von 142 (Vorjahr 152) Wohnungskündigungen ist die Fluktuationsquote im Geschäftsjahr 2021 vergleichsweise niedrig.

Die Mietforderungen und die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen im Geschäftsjahr rd. 24,7 T€ gegenüber 15,2 T€ im Vorjahr. Trotz des Anstieges liegen die Höhe der Forderungen und der Abschreibungen auf einem niedrigen Niveau.

Im Geschäftsjahr 2021 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie dem Beginn des mehrjährigen Neubauprojektes Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg. Insgesamt betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit rd. 5,7 Mio. € gegenüber 3,8 Mio. € im Vorjahr.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,7 Mio. € verausgabt gegenüber 3,2 Mio. € im Vorjahr. Davon entfielen 0,3 T€ auf nachträgliche Herstellungskosten für die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Modernisierungsmaßnahmen 2021 betrafen neben 32 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen die Modernisierung der Wohngebäude Südstraße 139 – 161, Waldecker Straße 2 – 8, 16 – 18 (I. Bauabschnitt). Die Modernisierung umfasste den Einbau von zentralen Kesselanlagen mit dezentralen Wohnungsstationen, die Neuanlegung der Stellplätze und des Spielplatzes sowie die Erneuerung der eigenen Erschließungsstraße.

Mit Beginn des III. Quartals 2021 wurde das Neubauprojekt Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg begonnen. Das mehrjährige Neubauprojekt umfasst die Errichtung von insgesamt 87 Wohnungen und 67 Tiefgaragenplätzen.

Nach Abschluss der Grundstücksentwicklung in Bielefeld-Gadderbaum mit 98 Wohnungen erweitert das Neubauprojekt in Bielefeld-Dornberg den Wohnungsbestand um ein neues attraktives Quartier in unmittelbarer Nähe zur Universität und Fachhochschule der Stadt Bielefeld.

### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2021	1.939	12.721
Zugang	151	1.301
Abgang	131	840
Stand am 31.12.2021	1.959	13.182

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 1.009,34 €.



## Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

### Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 9. Juni 2021 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 43 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2020 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Mit Ende der Mitgliederversammlung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunyayla aus dem Aufsichtsrat aus. Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunyayla wurden von der Mitgliederversammlung wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

### Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2021 fanden statt:

- 36 Vorstandssitzungen,
- 6 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes,
- 1 Sitzung des Aufsichtsrates und
- 5 Sitzungen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates.

Der Ausschuss des Aufsichtsrates für die Besichtigung von Genossenschaftswohnungen hat im Jahre 2021 638 Wohnungen besichtigt.

### Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2021 beschäftigt:

- 1 hauptamtliches Vorstandsmitglied (geschäftsführender Vorstand),
- 10 kaufmännische Angestellte (davon ein Prokurist und Abteilungsleiter),
- 1 kaufmännische Auszubildende,
- 3 technische Angestellte (davon ein Abteilungsleiter),
- 3 Gärtner.

10 nebenberuflich tätige Mitarbeiter wurden als Hauswarte und Reinigungskräfte beschäftigt.

# Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

## Bestandsentwicklung

Am 31.12.2021 waren vorhanden:

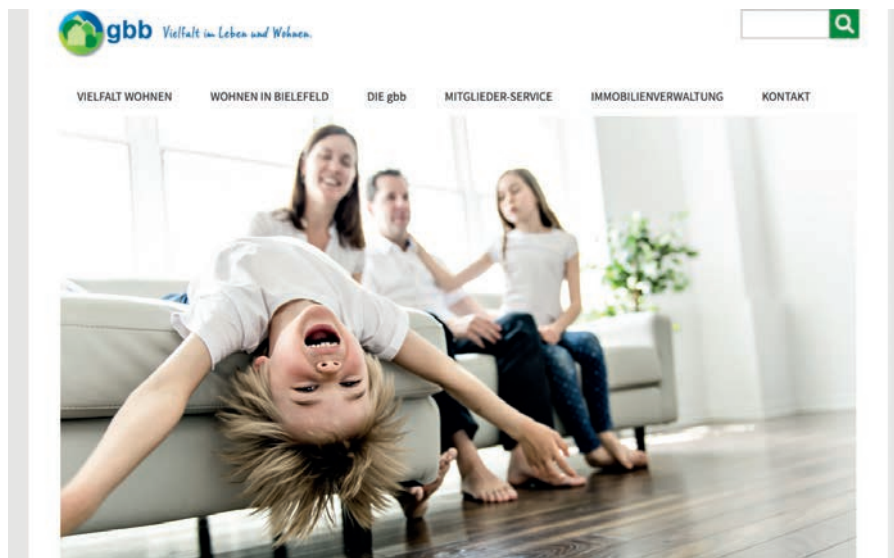
303	Häuser mit	1	eigengenutzte Einheit
1.785	Wohnungen,		(Werkstatt) mit einer
115.176	qm Wohnfläche,		Nutzfläche von 36,00 qm,
799	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1	eigengenutzte Einheit (Sozial-
250.944	qm Grundstücksfläche sowie		räume Regiebetrieb) mit einer
562	Garagen,		Nutzfläche von 48,00 qm,
1	Nachbarschaftstreff	1	Geschäftsstelle, Nutzfläche
	mit 132,20 qm,		590,48 qm (davon Keller
			136,31 qm),
		1	Laden, Nutzfläche 128,76 qm.

Von den 1.785 Wohnungen sind 415 öffentlich gefördert und damit preisgebunden.  
1.370 Wohnungen sind freifinanziert.

## Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.780	99,7
Davon Sammelheizungen	1.010	56,7
Etagenheizungen	770	43,3
Bäder	1.785	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.785	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Vodafone – SAT-Anlagen	1.783	99,9
Wasseruhren	1.775	99,4



gbb Homepage



*Südstraße 139-161, Waldecker Straße 16-18, Erneuerung der Straße und Erstellung von weiteren Stellplätzen  
– Foto: Gábor Wallrabenstein*

### Nutzungsgebühren / Mieten

Im Segment der freifinanzierten Wohnungen erfolgten Mietanpassungen bei Neuvermietung und durchgeführter Einzelmodernisierung. Allgemeine Mieterhöhungen wurden im Geschäftsjahr nicht durchgeführt.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wurden mit Wirkung zum 01.01.2022 die Nutzungsgebühren von 19 Wohnungen an veränderte Instandhaltungskostensätze aufgrund von Umgruppierungen in neue Baualtersklassen erhöht.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2021 (ohne Betriebskosten):

Je qm Wohnfläche / Monat	
für die 415 öffentlich geförderten Wohnungen	4,95 €,
für die 1.177 preisfreien Bestands-Wohnungen	5,33 €,
für die 193 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	8,01 €.

Nach Marktdatenanalysen von Empirica und der Stadt Bielefeld liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten von Wohnungen bei Neuvermietungen im Bielefelder Bestand bei 8,19 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 7,94 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) und im Bereich Neubau bei 10,98 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 10,01 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche).





Südstraße 139-161, neuer Spielplatz – Foto: Gábor Wallrabenstein

## Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2019	1.767	164	9,28
2020	1.785	153	8,57
2021	1.785	142	7,96

## Mietausfälle

	2019 T€	2020 T€	2021 T€
<b>Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen</b>			
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	148,2	135,0	108,9
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	7,5	5,9	2,0
<b>Insgesamt</b>	<b>155,7</b>	<b>140,9</b>	<b>110,9</b>
in % der Sollmiete	2,06	1,79	1,40

## Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2021 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2022:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2021 T€	Plan 2022 T€
<b>Laufende Instandhaltung:</b> (Ca. 50 Einzelgewerke)	2.044,6	2.168,1
<b>Laufende Modernisierung:</b> Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	838,8	900,7
Modernisierung insgesamt	838,8	900,7
<b>Besondere Modernisierungsmaßnahmen:</b>		
<b>Südheide 25-33a</b> Erneuerung der Bäder auf Wunsch, Einbau von modernen Heizzentralen, Austausch der Wohnungstüren und Herstellung von Waschmaschinenanschlüssen (ohne Herstellungsaufwand)	185,3	
<b>Südstraße 139-141, Waldecker Str. 2-8</b> Einbau von modernen Heizzentralen, Erneuerung der Straße u. Erstellung von weiteren PKW Stellplätzen (ohne Herstellungsaufwand)	400,6	580,5
<b>Grabenstraße 39-49, Berliner Str. 72-74 / Kölner Str. 49-51 Papenkamp 20-26</b> Erneuerung der Wohnungstüren und Einbau von Sprechanlagen (ohne Herstellungsaufwand)		98,9
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	585,9	679,4
<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>3.469,3</b>	<b>3.748,2</b>



## Neubautätigkeit

### Laufende Baumaßnahmen und Bauplanungen

Mit Beginn des III. Quartals 2021 wurde die mehrjährige Neubaumaßnahme Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg gestartet. Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von insgesamt 87 Wohnungen und 67 Tiefgaragenplätzen.

Die Wohnungen betreffen im Rahmen des I. Bauabschnittes mit 51 Wohnungen vorwiegend Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 81 m<sup>2</sup>. Der

Beginn des II. Bauabschnittes mit 36 Wohnungen ist im II. Quartal 2022 vorgesehen. Dieser umfasst auch 20 öffentlich geförderte Wohnungen für Begünstigte der Einkommensgruppe A.



Neubaumaßnahme Grünewaldstraße, Dornberg – Foto: Gábor Wallrabenstein

## Gesamtbauleistung

Die Genossenschaft hat seit ihrer Gründung im Jahre 1924 folgende Bauten errichtet:

Genossenschaftliche Mietwohnungen		1.738
Gewerberäume		3
Betreuungsmaßnahmen:		
Mietwohnungen	153	
Eigenheime	55	
Gewerbe	1	
		209
Verkaufsmaßnahmen:		
Eigenheime	10	
Eigentumswohnungen	161	
		171
Insgesamt		2.121
Garagen		682



Neubaumaßnahme Grünwaldstraße, Dornberg – Foto: Gábor Wallrabenstein

## Verwaltung für Dritte

Die gbb verwaltet im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes bzw. für Dritte:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>WEG Verwaltung</b>		
Eigentumswohnungen	285	299
Gewerbeneinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbeneinheiten	33	33
	408	422

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögensaufbau

	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	44.108,9	82,0	43.320,8	82,1
Umlaufvermögen	9.713,0	18,0	9.430,6	17,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>53.821,9</b>	<b>100,0</b>	<b>52.751,4</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalaufbau

	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	37.122,0	69,0	35.819,1	67,9
Rückstellungen	3.847,2	7,1	3.597,4	6,8
Verbindlichkeiten	12.852,7	23,9	13.334,9	25,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>53.821,9</b>	<b>100,0</b>	<b>52.751,4</b>	<b>100,0</b>

### Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2021 einen Überschuss in Höhe von	5.877,7
<b>Für das Jahr 2022 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:</b>	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	6.001,0
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-3.875,7
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-8.500,0
Valutierung von Darlehen	3.313,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2022	2.816,0

### Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2021 T€	Ergebnis 2020 T€	Wirtschaftsplan 2022 T€
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>			
Hausbewirtschaftung	1.657,1	1.774,6	1.368,1
Betreuungstätigkeit	1,0	1,1	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-334,5	-351,6	-227,4
Ertragssteuern	-2,6	-2,5	-1,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.321,0</b>	<b>1.421,6</b>	<b>1.140,0</b>
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-100,3	-248,8	46,3
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-132,1	-142,2	-114,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.088,6</b>	<b>1.030,6</b>	<b>1.072,3</b>



## Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

### Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.657,1 T€ gegenüber dem Vorjahr um 117,5 T€ verringert. Dabei stehen Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 355,0 T€, Mehrerträge von 237,5 T€ gegenüber.

Die Mehraufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 356,1 T€ und Steigerungen um 130,1 T€ im Bereich der Betriebskosten.

Hauptsächlich verringerte sich demgegenüber der Verwaltungsaufwand um 45,7 T€, die Kapitalkosten um 46,6 T€ und die Abschreibungen um 34,9 T€.

Die Mehrerträge resultieren aus höheren Erträgen aus Mieten und geringeren Erlöschmälerungen in Höhe von insgesamt 104,3 T€ und Umlagen einschließlich Bestandveränderungen in Höhe von 133,3 T€.

### Betreuungstätigkeit:

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 1,0 T€ ist gegenüber dem Vorjahr (1,1 T€) nahezu unverändert.

### Sonstiger Geschäftsbereich/

#### Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2021 weist der sonstige Geschäftsbereich / Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -334,5 T€ aus (Vorjahr -351,7 T€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist vornehmlich die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2021 in Höhe von 356,3 T€. Demgegenüber stehen im Wesentlichen 32,4 T€ aus sonstigen betrieblichen Erträgen.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein niedrigerer Zinssatz von 1,87 % (2,30 %) für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zur Anwendung gekommen.

### Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 100,3 T€ zugeführt worden.

Diese Rücklage soll den nachhaltigen Instandhaltungsbedarf der genossenschaftseigenen Wohnungen decken. Ihre Dotierung (Zuführung oder Entnahme) erfolgt auf der Grundlage eines als nachhaltig angenommenen Instandhaltungsbedarfs in Höhe von 28,00 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 28,00 € je qm Wohnfläche). Soweit die Instandhaltungsausgaben nicht durch die Zuführung gedeckt sind, werden entsprechende Beträge aus der Rücklage entnommen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	69,0	67,9	66,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,6	4,0	2,7
Cashflow	T€	3.062	3.207	2.651
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/ m <sup>2</sup>	5,55	5,51	5,43
Instandhaltungskosten	T€	3.469	3.134	3.336
Fluktuationsquote	%	8,0	8,6	9,3
Leerstandsquote	%	1,6	1,9	2,0

## Risikomanagement

Das Risikomanagement der gbb basiert vornehmlich auf dem Controlling des Unternehmens sowie aus der laufenden Beobachtung marktrelevanter externer und interner Risikoindikatoren zur frühzeitigen Identifizierung latenter Vermietungsrisiken.

Externe Beobachtungsbereiche sind die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Ostwestfalen und Bielefeld, die demographische Entwicklung der Stadt Bielefeld insbesondere des Stadtteils Brackwede, sowie die Entwicklung des Kapitalmarktes.

Interne Risikoindikatoren betreffen vornehmlich die Objekt- und Lagequalitäten der Wohnungsbestände und Kennzahlen zur Leerstandsanalyse und Fluktuation.

Die Risiken der zukünftigen Unternehmensentwicklung liegen vorwiegend in einer negativen Marktentwicklung. Die Risiken betreffen eine allgemein rückläufige Einkommensentwicklung der Haushalte und langfristig ein Rückgang der Bevölkerung und der Haushalte in der Stadt Bielefeld.

Weitere Risiken bestehen in der zunehmenden Regulierung des Wohnungs- und Immobilienmarktes durch staatliche Eingriffe.

Diese betreffen sowohl die Kostenseite des Unternehmens (Bewirtschaftungskosten und Baukosten) als auch die auf dem Wohnungsmarkt zu erzielenden Mieteinnahmen (Kapungsgrenzen, Mietpreisbremsen u.a.).

Die Chancen der künftigen Entwicklung des Unternehmens liegen in dem vergleichsweise ausgewogenen Wohnungsbestand. Aufgrund der kontinuierlichen Neubautätigkeit und Modernisierung des Althauswohnungsbestandes verfügt die gbb über einen breit aufgestellten Wohnungsbestand, der hinsichtlich Preis und Ausstattung auch zukünftig konkurrenzfähig sein wird.

Diesen Wohnungsbestand gilt es aufgrund der geänderten Klimaschutzanforderungen weiter zu entwickeln, durch energetische Modernisierungsinvestitionen in eine perspektivisch klimaneutrale Versorgung der Wohngebäude, durch energieeffiziente Neubauten und strategische Grundstücksankäufe. Für die Bewältigung zukünftiger Aufgaben stehen der gbb eine solide Ertragskraft und eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung zur Verfügung.

Ziel des Unternehmens ist die Bereitstellung eines hinsichtlich des Preises und der Wohnungsausstattung differenzierten Wohnungsangebotes. Dabei gilt es, attraktive Wohnungsangebote mit Vielfalt für die Mitglieder der gbb zu schaffen. Angebote für die verschiedensten Lebenslagen. Vom günstigen Wohnraum für junges Wohnen, über Wohnungen für gehobene Ansprüche, Wohnraum für Familien, bis zu komfortablen Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten.

Zur Realisierung dieser Ziele wird die gbb im Geschäftsjahr 2022 rd. 3.748,2 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investi-

onen von 8.500,0 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen. Diese Planungen setzen die Fortführung eines normalen Geschäftsbetriebes voraus.

Die weltweite Ausbreitung des Corona Virus (COVID-19) hat zwar seit Februar 2020 die betrieblichen Prozesse und die Produktivität des Unternehmens nur moderat beeinträchtigt. Der Ausbruch des Ukraine Krieges hat allerdings seit Ende Februar 2022 die bestehenden Liefer- und Materialengpässe deutlich verschärft. Risiken bestehen damit je nach Verlauf des Konfliktes in der kostenmäßigen und zeitlichen Durchführung von laufenden und geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.



*Uthmannstr. 13/13a mit Nachbarschaftstreff – Foto: Gábor Wallrabenstein*

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand umfassend über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft informieren lassen. Er ist der satzungsmäßigen Verpflichtung zur Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes nachgekommen.

Im Geschäftsjahr fanden 6 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes, eine Sitzung des Aufsichtsrates und 5 Sitzungen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates statt. Bei den Prüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss 2021 mit Bilanz zum 31.12.2021 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 wurden am 16.03.2021 von Vorstand und Aufsichtsrat festgestellt und beschlossen.

Im August/ September 2021 fanden die turnusmäßigen Besichtigungen der Wohnungskommission des Aufsichtsrates statt. Die Aufgabe der Wohnungskommission ist es, dem gesamten Aufsichtsrat über den Zustand der Wohngebäude, Treppenhäuser und Wohnungen zu berichten.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 638 Wohnungen durch den Ausschuss des Aufsichtsrates besichtigt. Es wurde überwiegend ein ordentlicher Zustand der Wohnungen festgestellt. Die Besichtigungen des Wohnungsbestandes durch die Wohnungskommission finden jährlich statt und umfassen jeweils ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der gbb.

Im Oktober 2021 fand die Jahresabschlussprüfung 2020 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung

von Vorstand und Aufsichtsrat am 03.11.2021 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 09.06.2021 wurden turnusmäßig die ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunayla wieder gewählt.

In der Aufsichtsratsitzung nach der ordentlichen Mitgliederversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat. Es wurde einstimmig gewählt:

Zum Vorsitzenden: Jörg Patzwald  
Stellvertretender Vorsitzender: Marco Rüter  
Schriftführer: Kadim Uzunayla  
Stellvertretender Schriftführer: Armin Strüwe

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates:  
Jörg Patzwald, Regina Kopp-Herr, Marco Rüter.

Ausschuss zur Durchführung von Überwachungsaufgaben (Wohnungsbesichtigungen):  
Jörg Patzwald, Kadim Uzunayla, Armin Strüwe (Vertretung Marco Rüter).

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die gbb bei ihrer Geschäftstätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gbb für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bielefeld, den 23. März 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Jörg Patzwald

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung  
zum 31.12.2021

Anhang

Aktiva	€	31. 12. 2021 €	31. 12. 2020 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	11.962,95	11.962,95	23.069,86
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.717.158,61		40.839.849,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	174.618,32		178.948,21
3. Grundstücke ohne Bauten	262.899,41		1.517.429,39
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.378,40		247.358,45
5. Anlagen im Bau	3.719.009,31		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	13.995,68	44.094.059,73	511.313,81
			43.294.899,17
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	2.639,18		2.639,18
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.839,18	200,00
			2.839,18
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		44.108.861,86	43.320.808,21
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.957.214,31	2.957.214,31	2.830.046,04
			2.830.046,04
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	22.696,55		9.307,82
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	601,82		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	30.570,51	53.868,88	30.068,69
			39.376,51
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.701.938,17	6.701.938,17	6.561.175,66
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		9.713.021,36	9.430.598,21
		<u>53.821.883,22</u>	<u>52.751.406,42</u>



Passiva	€	31. 12. 2021 €	31. 12. 2020 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.977.300,00		1.908.150,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	102.900,00		115.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	<u>2.080.200,00</u>	<u>0,00</u>
			<u>2.023.650,00</u>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	5.382.582,37		5.250.479,54
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 132.102,83 € (Vorjahr 142.159,12 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.798.632,95		5.698.353,67
– für das Geschäftsjahr eingestellt: 100.279,28 € (Vorjahr 248.836,92 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>22.771.931,19</u>	<u>33.953.146,51</u>	<u>21.816.078,05</u>
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 955.853,14 € (Vorjahr 715.207,08 €)			32.764.911,26
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.321.028,31		1.421.591,18
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-232.382,11</u>	<u>1.088.646,20</u>	<u>-390.996,04</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>37.121.992,71</b>	<b>35.819.156,40</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.785.753,00		3.541.831,00
2. Steuerrückstellungen	860,00		
3. Sonstige Rückstellungen	<u>60.600,00</u>	<u>3.847.213,00</u>	<u>55.557,55</u>
			3.597.388,55
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.257.865,86		9.861.233,14
2. Erhaltene Anzahlungen	3.108.126,18		2.983.214,67
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.374,72		34.096,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	426.305,74		448.904,05
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.005,01</u>	<u>12.852.677,51</u>	<u>7.412,98</u>
– davon aus Steuern: 2.605,47 € (Vorjahr 2.532,48 €)			13.334.861,47
		<u>53.821.883,22</u>	<u>52.751.406,42</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	€	2021 €	2020 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.751.394,40		10.583.033,74
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>124.231,21</u>	<u>10.875.625,61</u>	<u>133.360,66</u>
			10.716.394,40
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		127.168,27	58.019,12
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		142.353,28	31.885,93
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		182.438,50	138.100,39
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.060.813,26</u>	<u>5.612.329,31</u>
<b>Rohergebnis</b>		5.266.772,40	5.332.070,53
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.000.432,32		950.628,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		<u>223.648,89</u>	<u>240.295,20</u>
– davon für Altersversorgung			1.190.923,90
15.672,15 € (Vorjahr 43.965,37 €)			
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.497.392,79	1.518.426,92
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		366.966,67	331.826,87
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens</b>		596,24	19,00
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>513.473,39</u>	<u>530.375,44</u>
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
356.293,00 € (Vorjahr 326.607,00 €)			
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		2.612,01	2.482,89
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.662.842,57	1.758.053,51
<b>12. Sonstige Steuern</b>		<u>341.814,26</u>	<u>336.462,33</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		1.321.028,31	1.421.591,18
<b>13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>			
13.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-132.102,83		-142.159,12
13.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-100.279,28</u>	<u>-232.382,11</u>	<u>-248.836,92</u>
			-390.996,04
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>1.088.646,20</u></u>	<u><u>1.030.595,14</u></u>



Gliederung:	Seite
A. Allgemeine Angaben	26
B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
D. Sonstige Angaben	31
E. Nachtragsbericht	32
F. Verteilung des Bilanzgewinnes	32

## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede eG ist beim Amtsgericht Bielefeld unter Nummer GnR 225 eingetragen. Der Sitz des Unternehmens ist Bielefeld.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.08.2020 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit wurden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

## B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto;

diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet worden. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen betreffen den aktivierten Personal- und Sachaufwand für Architekten- und Verwaltungsleistungen in Anlehnung an die Gebührensätze der HOAI und der Kostensätze der II. BV. Bauzeitinsen für Fremdkapital sind nicht angefallen.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen in der Regel zeitanteilig. Nachträgliche Herstellungskosten werden im Jahr des Zugangs immer mit dem vollen Jahresbetrag abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Gebäude wurden linear mit 2 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Wohngebäude beträgt 2 % auf die ursprünglichen, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten. Garagen/Carports werden mit 5 % abgeschrieben. Die AfA für Waschautomaten und Trockner beträgt 10 %.

Abweichend hiervon wird das im Geschäftsjahr 2005 erworbene Einfamilienhaus Germanenstraße 38 mit 2,5 % abgeschrieben.

Die Abschreibung der Anschaffungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte planmäßig in einer Höhe von 5 % bis 35 %.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zu-

gangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Der Ansatz der Finanzanlagen und unfertigen Leistungen erfolgte zu Anschaffungskosten. Die verlustfreie Bewertung wurde beachtet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Ausfallrisiken waren nicht ersichtlich.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet sind, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,87 % (Vorjahr 2,30 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts-, Renten- und Fluktuationstrend von 2,5 %,

2,0 % bzw. 1,8 % zugrunde gelegt.

Rückstellungen wurden nach den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften gebildet. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 356,3 T€ (Vorjahr 326,6 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu Erfüllungsbeträgen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Bilanz-Aktiva

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2021
	T€	T€	T€	(+/- T€)	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	88,4	3,2			91,6
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	84.133,1	300,8			84.433,9
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	1.517,4			-1.254,5	262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	736,6	14,1	3,5		747,2
5. Anlagen im Bau	0,0	1.828,6		1.890,4	3.719,0
6. Bauvorbereitungskosten	511,3	138,6		-635,9	14,0
	87.115,9	2.282,1	3,5	0,0	89.394,5
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	87.207,1	2.285,3	3,5	0,0	89.488,9

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.2021	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	65,3	14,3		79,6	12,0	23,1
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	43.293,2	1.423,5		44.716,7	39.717,2	40.839,9
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	38,6	4,3		42,9	174,6	179,0
3. Grundstücke ohne Bauten					262,9	1.517,4
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	489,2	55,1	3,5	540,8	206,4	247,3
5. Anlagen im Bau					3.719,0	0,0
6. Bauvorbereitungskosten					14,0	511,3
	43.821,0	1.482,9	3,5	45.300,4	44.094,1	43.294,9
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	43.886,3	1.497,2	3,5	45.380,0	44.108,9	43.320,8

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.957,2 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.108,1 T€ gegenüber.

### Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen:	2021		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	T€	T€	T€	T€
aus Vermietung	22,7	–	9,3	–
aus Betreuungstätigkeit	0,6	–	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	30,6	–	30,1	–
Gesamtbetrag:	53,9	–	39,4	–

## Bilanz-Passiva

### Rückstellungen

	2021	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	3.785,8	3.541,8
Steuerrückstellungen	0,9	–
Sonstige	60,6	55,6

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 374,0 T€. Gewinne dürfen

nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2021	gesamt T€	Davon Restlaufzeit				gesichert T€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr T€	mehr als 1 Jahr T€	davon 1 bis 5 Jahre T€	davon mehr als 5 Jahre T€		
gegenüber Kreditinstituten	9.257,9	498,1	8.759,8	1.809,1	6.950,7	9.257,9	Grund- pfandrecht
Vorjahr	9.861,2	611,6	9.249,6	1.940,9	7.308,7	9.861,2	
Erhaltene Anzahlungen	3.108,1	3.108,1					
Vorjahr	2.983,2	2.983,2					
aus Vermietung	34,4	34,4					
Vorjahr	34,1	34,1					
aus Lieferungen und Leistungen	426,3	426,3					
Vorjahr	448,9	448,9					
Sonstige	26,0	26,0					
Vorjahr	7,4	7,4					
insgesamt	12.852,7	4.092,9	8.759,8	1.809,1	6.950,7	9.257,9	
Vorjahr	13.334,8	4.085,2	9.249,6	1.940,9	7.308,7	9.861,2	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:	T€
Erträge, die mit den Instandhaltungskosten zu verrechnen sind:	
Kostenerstattungen von Versicherungen, Zahlungen von Mitgliedern, Bearbeitung von Versicherungsschäden	134,0
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	32,4
Übrige Erträge	16,0
	<u>182,4</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	357,7
Abschreibungen auf Mietforderungen	2,0
Übrige Aufwendungen	7,3
	<u>367,0</u>

## D. Sonstige Angaben

### 1. Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft erforderlich sind, bestehen aus Fertigstellungsverpflichtung des I. und II. Bauabschnitts des Bauvorhabens Grünwaldstraße 1–9 mit insgesamt 87 Wohnungen und einer Tiefgarage in Höhe von 16.616,8 T€.

### 2. Im Geschäftsjahr 2021 wurden durchschnittlich 26 Arbeitnehmer/innen sowie 1 Auszubildende beschäftigt.

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	9	2	2
Technische Mitarbeiter	3	3	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	–	–
Hauswarte etc.	–	–	10	10
	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

### 3. Mitgliederbewegung

	2021	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.939	1.923
Zugang	151	159
Abgang	131	143
Ende des Jahres	1.959	1.939

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/-vermindert- um	2021 €	Vorjahr €
	+69.150,00	+38.700,00

### 4. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

	2021	Vorjahr
Mitglieder des Vorstandes	0,00	0,00
Mitglieder des Aufsichtsrates	0,00	0,00

### 5. Bezüge des Aufsichtsrates

	2021	Vorjahr
	4.500,00	4.500,00

### 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

### 7. Mitglieder des Vorstandes

Markus Fleer	Diplom - Kaufmann	Vorsitzender
Egon Schäffer	Stadtverwaltungsrat a. D.	
Bernd Dieckmann	Sparkassenbetriebswirt a. D.	

### 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Jörg Patzwald	Diakon	Vorsitzender
Kadim Uzunyayla	Sozialpädagoge	
Regina Kopp-Herr	Landtagsabgeordnete	
Marco Rüter	Sparkassenbetriebswirt	
Armin Strüwe	Dipl.-Bankbetriebswirt ADG	

## E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

## F. Verteilung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den für 2021 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	1.088.646,20
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2021	76.170,00
b) Zuweisung zur freien Rücklage	1.012.476,20

Bielefeld, den 16. März 2022

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer      Schäffer      Dieckmann