



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Brackwede eG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

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

Auf einen Blick

	2022	2021
Bestandsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	1.785	1.785
Eigene Gewerbeobjekte	5	5
WEG Verwaltung		
Verwaltete Eigentumswohnungen	285	285
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)	2.198	2.198
Bauleistungen		
	T€	T€
Neubau	4.317,4	1.967,2
Modernisierung/Instandhaltung	3.599,1	3.742,8
Bilanz- und Jahresergebnis		
	T€	T€
Bilanzsumme	58.335,8	53.821,9
Eigenkapital	38.655,2	37.122,0
Eigenkapitalquote	66,3	69,0
Jahresüberschuss	1.551,6	1.321,0
Mitarbeiter/innen		
Angestellte (davon 1 Auszubildende)	14	15
Regiebetrieb	3	3
Nebenberufliche Hauswarte	10	10

Unternehmensdaten

Gründung	17.5.1924
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Bielefeld, Nr. 225
Sitz der Genossenschaft	33647 Bielefeld (Brackwede) Kirchweg 11 (Kirchplatz) Telefon 05 21 / 94 27 4 – 0 Fax 05 21 / 94 27 4 – 10
E-Mail	info@gbb-brackwede.de
Internet	www.gbb-brackwede.de
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Mitgliedschaften	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 Initiative Wohnen.2050 e.V.
Beteiligungen	DZ-Bank AG – Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank Mess Profis AG

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat

			seit
Marco Rüter	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2017
Armin Strüwe	Dipl.-Bankbetriebswirt ADG		2017
Kadim Uzunyayla	Sozialpädagoge		2002
Regina Kopp-Herr	Landtagsabgeordnete		2009
Brigitte Scheele	Geschäftsführerin		2022

Vorstand

Markus Fleer	Diplom-Kaufmann	Vorsitzender	2003
Jörg Patzwald	Diakon		2022

Bericht des Vorstandes

über das
Geschäftsjahr 2022

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

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Trotz Ukraine-Krieg, Inflation und andauernder Lieferprobleme ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,9 % gestiegen. Wesentliche Wachstumstreiber waren im zurückliegenden Jahr der Außenhandel und die privaten Konsumausgaben. Diese stiegen insbesondere auf Grund von Nachholeffekten im Zuge der schrittweisen Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen um 4,6 %.

Dagegen nahmen die Bauinvestitionen preisbereinigt um 1,6 % ab. Fehlende Baumaterialien, der Fachkräftemangel, drastisch gestiegene Zinsen und hohe Baupreise führten im Verlauf des Jahres zu Auftragsstornierungen und damit zu einem Rückgang der Bauinvestitionen. Dabei verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohnungen gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt um 16,4 %, nachdem diese bereits im Vorjahr um 9,1 % gestiegen waren.

Mit einer Gesamtanzahl von 304.600 genehmigten Wohnungen sank die Anzahl der genehmigten Wohnungen laut Statistischem Bundesamt gegenüber dem Vorjahr um 6,9 %. Dies ist ein Rückgang von 12.325 Wohnungen. Ursächlich für diese Entwicklung waren im Wesentlichen ein Rückgang der Genehmigungen für Einfamilienhäuser (16,8 %) und Zweifamilienhäuser (13,8 %). Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank dagegen lediglich moderat um 1,6 %.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Nach dem vorläufigen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld bleibt die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt sehr angespannt.

Die Anspannungen betreffen bei einem zu niedrigen Wohnungsangebot vornehmlich das untere Mietpreissegment (unter 6,50 € je m² Wohnfläche) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment. Dauerhaft angespannt bleibt auch das mittlere Mietpreissegment (von 6,50 € bis 9,50 € je m² Wohnfläche).

In diesem Marktumfeld betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 1,4 % gegenüber 2,2 % im Vorjahr. Vergleichsweise hierzu betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb rd. 1,7 % gegenüber 1,6 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb betrug im Geschäftsjahr 2022 rd. 8,46 % gegenüber 7,96 % im Vorjahr. Bei einer Anzahl von 151 (Vorjahr 142) Wohnungskündigungen liegt die Fluktuationsquote unverändert unter der langfristigen Fluktuationsquote der gbb von rd. 10 %.

Die Mietforderungen und die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen im Geschäftsjahr rd. 26,8 T€ gegenüber 24,7 T€ im Vorjahr. Diese liegen unverändert auf einem moderaten Niveau.

Geschäftsverlauf

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren im Geschäftsjahr 2022 die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie die Fortsetzung des mehrjährigen Neubauprojektes Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg. Dabei betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit insgesamt rd. 7,9 Mio. € gegenüber 5,7 Mio. € im Vorjahr.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,6 Mio. € verausgabt gegenüber 3,7 Mio. € im Vorjahr. Die Modernisierungsmaßnahmen 2022 betrafen neben 28 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen den Einbau von zentralen Kesselanlagen mit dezentralen Wohnungsstationen in den Wohngebäuden Südstraße 143, 145 und 159, 161 sowie Waldecker Straße 16, 18.

Mit dem Beginn des II. Bauabschnittes wurden die Bauaktivitäten an der Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg fortgeführt und erweitert. Die Neubaumaßnahme umfasst die Errichtung von insgesamt 87 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern sowie 67 Tiefgaragenplätzen. Aufgrund von Material- und Personallengpässen verläuft der Baufortschritt verzögert, so dass mit der Fertigstellung des ersten Wohngebäudes mit 19 Wohnungen erst zum Ende des Geschäftsjahres 2023 gerechnet wird.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2022	1.959	13.182
Zugang	129	1.152
Abgang	131	831
Stand am 31.12.2022	1.957	13.503

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 1.034,98 €.

Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 8. Juni 2022 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 65 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2021 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Mit Ende der Mitgliederversammlung schieden keine Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus. Das ursprünglich zum Ende der Mitgliederversammlung ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Jörg Patzwald wurde in der Aufsichtsratssitzung am 16.03.2022 mit Wirkung zum 30.05.2022 in den nebenamtlichen Vorstand gewählt.

Von der Mitgliederversammlung neu in den Aufsichtsrat wurde Frau Brigitte Scheele gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2022 fanden statt:

- 31 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 2022 535 Wohnungen besichtigt.

Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2022 beschäftigt:

- 1 hauptamtliches Vorstandsmitglied (geschäftsführender Vorstand),
- 9 kaufmännische Angestellte (davon ein Prokurist),
- 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 31.12.2022 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-
250.742	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 385 öffentlich gefördert und damit preisgebunden.

1.400 Wohnungen sind freifinanziert.

Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.781	99,8
Davon Sammelheizungen	1.042	58,5
Etagenheizungen	739	41,5
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

Auf Basis des Mietspiegels 2022 wurden zum 01.11.2022 allgemeine Mieterhöhungen bei den preisfreien Bestandswohnungen und sonstigen freifinanzierten Wohnungen durchgeführt. Daneben erfolgten Mietanpassungen bei Neuvermietung oder nach durchgeführter Modernisierung.

Bei den öffentlich geförderten Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2022 keine Mietanpassungen durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen in den Segmenten beträgt am 31.12.2022 (ohne Betriebskosten):

	Je qm Wohnfläche / Monat
für die 385 öffentlich geförderten Wohnungen	5,02 €,
für die 1.207 preisfreien Bestandswohnungen	5,76 €,
für die 193 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	8,50 €.

Die Durchschnittsmiete für den Gesamtbestand beträgt 5,90 € je qm Wohnfläche.

Nach Marktdatenanalysen von Empirica und der Stadt Bielefeld liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten von Wohnungen bei Neuvermietungen im Bielefelder Bestand bei 8,50 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 8,19 € je m² Wohnfläche) und im Bereich Neubau bei 11,29 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 10,98 € je m² Wohnfläche).



Südstraße/Waldecker Straße, neugestaltete Wohnstraße – Foto: Gábor Wallrabenstein

Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2020	1.785	153	8,57
2021	1.785	142	7,96
2022	1.785	151	8,46

Mietausfälle

	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen			
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	135,0	108,9	112,6
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	5,9	2,0	3,4
Insgesamt	140,9	110,9	116,0
in % der Sollmiete	1,79	1,40	1,44

Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2022 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2023:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2022 T€	Plan 2023 T€
Laufende Instandhaltung: (Ca. 50 Einzelgewerke)	1.985,5	2.022,0
Laufende Modernisierung: Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	907,6	1.045,0
Modernisierung insgesamt	907,6	1.045,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen:		
Südstraße 139-141, Waldecker Str. 2-8 Einbau von modernen Heizzentralen, Erneuerung der Straße u. Erstellung von weiteren PKW Stellplätzen (ohne Herstellungsaufwand)	608,1	349,7
Grabenstraße 39-49, Berliner Str. 72-74 / Kölner Str. 49-51 Papenkamp 20-26, u.a. Erneuerung der Wohnungstüren und Einbau von Sprechanlagen (ohne Herstellungsaufwand)	81,4	
Wikingerstraße 28, Winterberger Str. 4-18 Diverse Maßnahmen, Planungsleistungen (ohne Herstellungsaufwand)	16,5	
Stadtring 43 Einbau einer neuen Wärmepumpenheizung (ohne Herstellungsaufwand)		150,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	706,0	499,7
Ausgaben insgesamt	3.599,1	3.566,7

Neubautätigkeit

Laufende Baumaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurde die Neubaumaßnahme Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg fortgeführt. Neben der Errichtung von 51 Wohnungen und 67 Tiefgaragenplätzen im Rahmen des I. Bauabschnittes wurde zu Beginn des III. Quartals 2022 auch der II. Bauabschnitt mit weiteren 36 Wohnungen begonnen. Der II. Bauabschnitt umfasst auch 20 öffentlich geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe A.

Mit der Fertigstellung des ersten Gebäudes (19 Wohnungen) des I. Bauabschnittes wird voraussichtlich zum Ende des Jahres 2023 gerechnet. Der I. Bauabschnitt betrifft 51 vorwiegend Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 45 m² bis 81 m².



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:

	31.12.2022	31.12.2021
WEG Verwaltung		
Eigentumswohnungen	285	285
Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbeeinheiten	33	33
	408	408

Wirtschaftliche Lage

Vermögensaufbau

	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	47.005,2	80,6	44.108,9	82,0
Umlaufvermögen	11.330,6	19,4	9.713,0	18,0
Gesamtvermögen	58.335,8	100,0	53.821,9	100,0

Kapitalaufbau

	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	38.655,2	66,3	37.122,0	69,0
Rückstellungen	3.919,9	6,7	3.847,2	7,1
Verbindlichkeiten	15.760,7	27,0	12.852,7	23,9
Gesamtvermögen	58.335,8	100,0	53.821,9	100,0

Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2022 einen Überschuss in Höhe von	6.600,1
Für das Jahr 2023 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	6.441,4
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-3.606,7
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-8.000,0
Valutierung von Darlehen	3.582,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2023	5.016,8

Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2022 T€	Ergebnis 2021 T€	Wirtschaftsplan 2023 T€
Gewinn (+) / Verlust (-)			
Hausbewirtschaftung	1.679,4	1.657,1	1.968,3
Betreuungstätigkeit	1,0	1,0	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-130,0	-334,5	-52,1
Ertragssteuern	1,2	-2,6	-3,9
Jahresüberschuss	1.551,6	1.321,0	1.913,3
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-193,2	-100,3	-317,0
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-155,2	-132,1	-191,3
Bilanzgewinn	1.203,3	1.088,6	1.405,0

Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.679,4 T€ gegenüber dem Vorjahr um 22,3 T€ erhöht. Dabei stehen Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 24,2 T€, Mehrerträge von 46,5 T€ gegenüber.

Die Mehraufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 175,5 T€. Demgegenüber verringerte sich der Verwaltungsaufwand um 18,7 T€, die Abschreibungen um 23,4 T€, die Kapitalkosten um 10,4 T€ und der Aufwand der Betriebskosten um 101,3 T€.

Die Mehrerträge resultieren aus höheren Erträgen aus Mieten (abzüglich Erlöschmälerungen) in Höhe von insgesamt 146,3 T€ bei geringeren Umlagen einschließlich Bestandveränderungen in Höhe von 99,8 T€.

Betreuungstätigkeit:

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

Sonstiger Geschäftsbereich/

Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2022 weist der sonstige Geschäftsbereich / Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -130,0 T€ aus (Vorjahr -334,5 T€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist vornehmlich die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2022 in Höhe von 130,4 T€. Gegenüber dem Vorjahr ist ein niedrigerer Zinssatz von 1,78 % (1,87 %) für die Bewer-

tung der Pensionsrückstellungen zur Anwendung gekommen.

Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 193,2 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 30,00 € 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	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	66,3	69,0	67,9
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,6	4,0
Cashflow	T€	3.087	3.062	3.207
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€ / m ²	5,90	5,55	5,51
Instandhaltungskosten	T€	3.599	3.469	3.134
Fluktuationsquote	%	8,5	8,0	8,6
Leerstandsquote	%	1,7	1,6	1,9

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 allgemeinen negativen Marktentwicklung. Die Risiken betreffen eine allgemein rückläufige Einkommensentwicklung der Haushalte und nicht ausreichende Handwerkerkapazitäten zur Entwicklung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes.

Die Chancen der künftigen Entwicklung des Unternehmens liegen in dem vergleichsweise

ausgewogenen Wohnungsbestand, der hinsichtlich des Preises und der Ausstattung auch zukünftig konkurrenzfähig sein wird.

Diesen Wohnungsbestand gilt es aufgrund der geänderten Klimaschutzanforderungen perspektivisch in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln, ergänzt 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 2023 rd. 3.606,7 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 8.000,0 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen. Diese Pla-

nungen setzen die Fortführung eines normalen Geschäftsbetriebes voraus.

Der Ausbruch des Ukraine-Krieges hat seit Ende Februar 2022 die bestehenden Liefer- und Materialengpässe deutlich verschärft. Dies führte zu einem deutlichen Anstieg der Bau- und Verbraucherpreise und in der Folge zu einem massiven Anstieg der Bauzinsen.

Durch die geplanten Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden die Baukosten auch aufgrund des Fachkräftemangels mittelfristig hoch bleiben. Risiken bestehen damit neben dem weiteren Verlauf des Ukraine-Krieges insbesondere in der kostenmäßigen, zeitlichen und kapazitätsmäßigen Durchführung energetischer Modernisierungsprojekte und Neubaumaßnahmen.



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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 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 2022 mit Bilanz zum 31.12.2022 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 wurden am 22.03.2023 von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend beraten und beschlossen.

Im März/April 2022 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 535 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 2022 fand die Jahresabschlussprüfung 2021 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von

Vorstand und Aufsichtsrat am 08.11.2022 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 08.06.2022 schieden turnusmäßig keine Aufsichtsratsmitglieder aus. Von der Mitgliederversammlung neu in den Aufsichtsrat wurde Frau Brigitte Scheele gewählt.

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

Zum Vorsitzenden: Marco Rüter
Stellvertretender Vorsitzender: Armin Strüwe
Schriftführer: Kadim Uzunyayla
Stellvertretende
Schriftführerin: Regina Kopp-Herr

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates:
Armin Strüwe, Regina Kopp-Herr,
Brigitte Scheele.

Ausschuss zur Durchführung von Überwachungsaufgaben (Wohnungsbesichtigungen):
Marco Rüter, Kadim Uzunyayla,
Armin Strüwe.

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 26. März 2023
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Marco Rüter

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung
zum 31.12.2022

Anhang

Aktiva	€	31. 12. 2022 €	31. 12. 2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.516,91	4.516,91	11.962,95
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.316.975,61		39.717.158,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	170.288,43		174.618,32
3. Grundstücke ohne Bauten	262.899,41		262.899,41
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.302,52		206.378,40
5. Anlagen im Bau	8.036.383,03		3.719.009,31
6. Bauvorbereitungskosten	13.995,68	46.997.844,68	13.995,68
			44.094.059,73
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.639,18		2.639,18
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.839,18	200,00
			2.839,18
Anlagevermögen insgesamt		47.005.200,77	44.108.861,86
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.850.553,24	2.850.553,24	2.957.214,31
			2.957.214,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.352,33		22.696,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		601,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	145.570,52	168.922,85	30.570,51
			53.868,88
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.311.079,56	8.311.079,56	6.701.938,17
Umlaufvermögen insgesamt		11.330.555,65	9.713.021,36
		<u>58.335.756,42</u>	<u>53.821.883,22</u>

Passiva		31. 12. 2022	31. 12. 2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	2.025.450,00		1.977.300,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.500,00		102.900,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	<u>2.137.950,00</u>	<u>0,00</u>
			<u>2.080.200,00</u>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.537.747,22		5.382.582,37
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 155.164,85 € (Vorjahr 132.102,83 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.991.858,70		5.798.632,95
– für das Geschäftsjahr eingestellt: 193.225,75 € (Vorjahr 100.279,28 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>23.784.407,39</u>	<u>35.314.013,31</u>	<u>22.771.931,19</u>
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.012.476,20 € (Vorjahr 955.853,14 €)			33.953.146,51
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.551.648,52		1.321.028,31
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-348.390,60</u>	<u>1.203.257,92</u>	<u>-232.382,11</u>
			1.088.646,20
Eigenkapital insgesamt		38.655.221,23	37.121.992,71
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.854.625,00		3.785.753,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		860,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>65.231,07</u>	<u>3.919.856,07</u>	<u>60.600,00</u>
			3.847.213,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.287.008,12		9.257.865,86
2. Erhaltene Anzahlungen	3.329.842,61		3.108.126,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.924,46		34.374,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.066.307,53		426.305,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>35.596,40</u>	<u>15.760.679,12</u>	<u>26.005,01</u>
– davon aus Steuern: 20.554,16 € (Vorjahr 2.605,47 €)			12.852.677,51
		<u>58.335.756,42</u>	<u>53.821.883,22</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	€	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.031.737,53		10.751.394,40
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>124.854,35</u>	<u>11.156.591,88</u>	<u>124.231,21</u>
			10.875.625,61
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-106.661,07	127.168,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		108.700,00	142.353,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		130.606,16	182.438,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.063.707,41</u>	<u>6.060.813,26</u>
Rohergebnis		5.225.529,56	5.266.772,40
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	987.064,36		1.000.432,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		<u>241.154,26</u>	<u>223.648,89</u>
– davon für Altersversorgung			1.224.081,21
31.260,15 € (Vorjahr 15.672,15 €)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.466.642,35	1.497.392,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		373.417,41	366.966,67
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		415,40	596,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.427,77	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>277.197,28</u>	<u>513.473,39</u>
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
130.396,00 € (Vorjahr 356.293,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.217,41	2.612,01
Ergebnis nach Steuern		1.893.114,48	1.662.842,57
13. Sonstige Steuern		<u>341.465,96</u>	<u>341.814,26</u>
Jahresüberschuss		1.551.648,52	1.321.028,31
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-155.164,85		-132.102,83
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-193.225,75</u>	<u>-348.390,60</u>	<u>-100.279,28</u>
			-232.382,11
Bilanzgewinn		<u><u>1.203.257,92</u></u>	<u><u>1.088.646,20</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 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. Bauzeitzinsen 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 selbstständigen 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 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) 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 130,4 T€ (Vorjahr 356,3 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					
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2022
	T€	T€	T€	(+/- T€)	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	91,6				91,6
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	84.434,0				84.434,0
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	262,9				262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	747,2	50,9	35,9		762,2
5. Anlagen im Bau	3.719,0	4.317,4			8.036,4
6. Bauvorbereitungskosten	14,0				14,0
	89.394,6	4.368,3	35,9	0,0	93.727,0
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	89.489,0	4.368,3	35,9	0,0	93.821,4

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	79,7	7,4		87,1	4,5	12,0
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	44.716,8	1.400,2		46.117,0	38.317,0	39.717,2
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	42,9	4,3		47,2	170,3	174,6
3. Grundstücke ohne Bauten					262,9	262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	540,8	54,7	30,6	564,9	197,3	206,4
5. Anlagen im Bau					8.036,4	3.719,0
6. Bauvorbereitungskosten					14,0	14,0
	45.300,5	1.459,2	30,6	46.729,1	46.997,9	44.094,1
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	45.380,2	1.466,6	30,6	46.816,2	47.005,2	44.108,9

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.850,6 T-€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.329,8 T-€ gegenüber.

Forderungen

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

Forderungen:	2022		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	23,4	–	22,7	–
aus Betreuungstätigkeit	–	–	0,6	–
Sonstige Vermögensgegenstände	145,6	–	30,6	–
Gesamtbetrag:	169,0	–	53,9	–

Bilanz-Passiva

Rückstellungen

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	3.854,6	3.785,8
Steuerrückstellungen	–	0,9
Sonstige	65,2	60,6

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 239,9 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. 2022	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	11.287,0	462,1	10.824,9	1.727,9	9.097,0	11.287,0	Grund- pfandrecht
Vorjahr	9.257,9	498,1	8.759,8	1.809,1	6.950,7	9.257,9	
Erhaltene Anzahlungen	3.329,8	3.329,8					
Vorjahr	3.108,1	3.108,1					
aus Vermietung	41,9	41,9					
Vorjahr	34,4	34,4					
aus Lieferungen und Leistungen	1.066,3	1.066,3					
Vorjahr	426,3	426,3					
Sonstige	35,6	35,6					
Vorjahr	26,0	26,0					
insgesamt	15.760,6	4.935,7	10.824,9	1.727,9	9.097,0	11.287,0	
Vorjahr	12.852,7	4.092,9	8.759,8	1.809,1	6.950,7	9.257,9	

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	101,3
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	10,1
Übrige Erträge	19,2
	<u>130,6</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	366,8
Abschreibungen auf Mietforderungen	3,4
Übrige Aufwendungen	3,2
	<u>373,4</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 der Fertigstellungsverpflichtung des I. und II. Bauabschnitts des Bauvorhabens Grünwaldstraße 1–9 mit insgesamt 87 Wohnungen und einer Tiefgarage in Höhe von 12.299,4 T€.

2. Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich 26 Arbeitnehmer/innen sowie 1 Auszubildende beschäftigt.

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	7	8	2	2
Technische Mitarbeiter	2	3	1	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	–	–
Hauswarte etc.	–	–	10	10
	12	14	13	12

3. Mitgliederbewegung

	2022	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.959	1.939
Zugang	129	151
Abgang	131	131
Ende des Jahres	1.957	1.959

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/vermindert- um	2022 €	Vorjahr €
	+48.150,00	+69.150,00

4. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

	2022	Vorjahr
Mitglieder des Vorstandes	0,00	0,00
Mitglieder des Aufsichtsrates	0,00	0,00

5. Bezüge des Aufsichtsrates

	2022	Vorjahr
	5.130,00	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
Jörg Patzwald	Diakon	

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marco Rüter	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Armin Strüwe	Dipl.-Bankbetriebswirt ADG	
Kadim Uzunyayla	Sozialpädagoge	
Regina Kopp-Herr	Landtagsabgeordnete	
Brigitte Scheele	Geschäftsführerin	

E. Nachtragsbericht

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

F. Verteilung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den für 2022 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	1.203.257,92
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2022	79.008,00
b) Zuweisung zur freien Rücklage	1.124.249,92

Bielefeld, den 22. März 2023

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer Patzwald