

# Geschäftsbericht 2023



**100**  
**JAHRE**

**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

***Titelbild: Geschäftsstelle der gbb, Kirchweg 11 – Foto: Gábor Wallrabenstein***



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

## Bericht über das Geschäftsjahr 2023

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

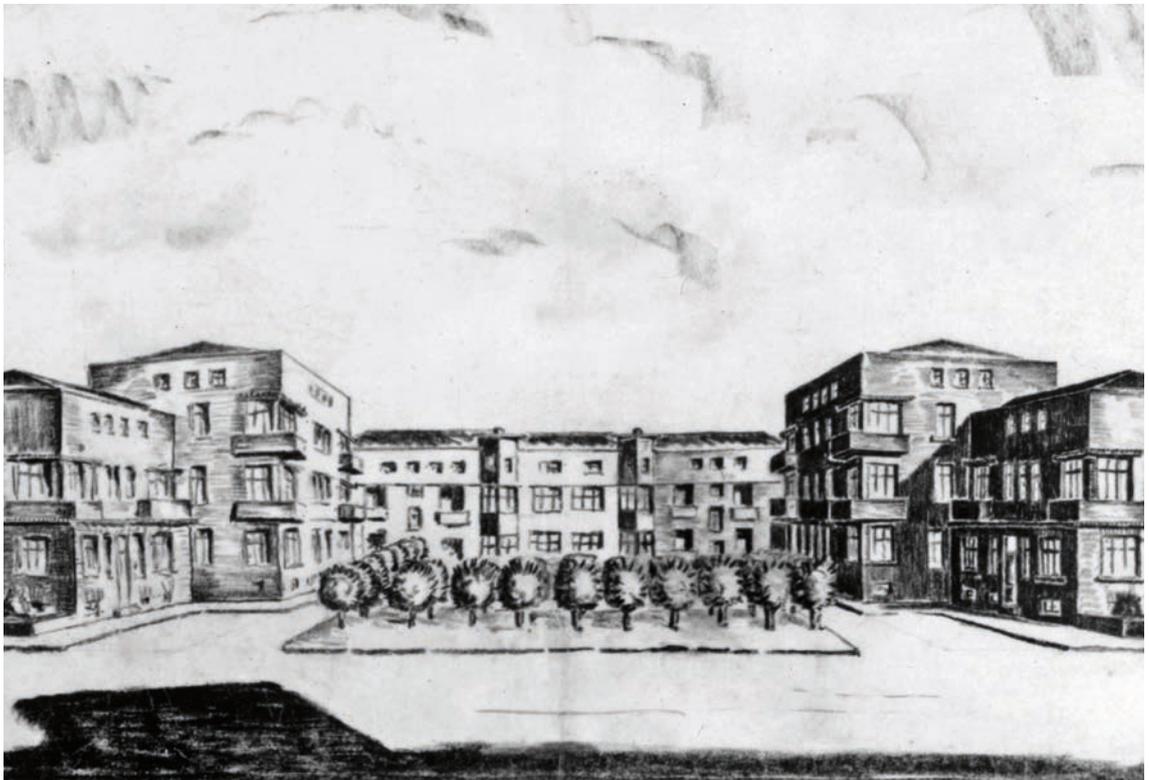
Am 17.05.2024 besteht die Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede (gbb) 100 Jahre. Ursprünglich als Selbsthilfeeinrichtung von 52 Brackweder Bürgern gegründet, ist die gbb heute ein moderner Wohnungsdienstleister und die zweitgrößte Wohnungsgenossenschaft in Bielefeld.

Dabei ist unser Geschäftsmodell des genossenschaftlichen Wohnens seit 100 Jahren unverändert. Ein Geschäftsmodell mit Tradition und Zukunft zugleich.

Seit 100 Jahren fördert die gbb ihre Mitglieder mit attraktiven Wohnungen zu fairen Preisen. Sie bietet ihren Mitgliedern das Dach einer starken Gemeinschaft mit der Wohnsicherheit von Eigentum und der Flexibilität von Miete.

Die gbb bietet darüber hinaus Vielfalt im Wohnen. Eine Wohnungsvielfalt mit Angeboten für die verschiedensten Lebenslagen. Vom günstigen Wohnraum für junges Wohnen, über moderne Wohnungen für gehobene Ansprüche, Wohnraum für Familien, bis zu komfortablen Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten.

Anlässlich des 100-jährigen Firmenjubiläums wird der diesjährige Bericht des Vorstandes um eine gesonderte Jubiläums- und Imagebroschüre ergänzt. Mit der Jubiläums- und Imagebroschüre möchten wir einen Einblick geben in die Historie und die Vielfalt des Wohnens bei der gbb. Wir danken allen Mitgliedern, die uns bei der Erstellung der Broschüre unterstützt haben.



*Erste Wohnanlage der gbb, Germanenstraße 33-41 von 1929*

## Auf einen Blick

	2023	2022
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>		
Eigene Mietwohnungen	1.785	1.785
Eigene Gewerbeobjekte	5	5
<b>WEG Verwaltung</b>		
Verwaltete Eigentumswohnungen	185	267
Verwaltete Gewerbeeinheiten	0	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Verwaltete Mietwohnungen	61	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	28	33
<b>Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)</b>	2.064	2.180
<b>Bauleistungen</b>		
	T€	T€
Neubau	3.447,9	4.317,4
Modernisierung/Instandhaltung	3.672,4	3.599,1
<b>Bilanz- und Jahresergebnis</b>		
	T€	T€
Bilanzsumme	63.854,4	58.335,8
Eigenkapital	40.768,8	38.655,2
Eigenkapitalquote	63,9	66,3
Jahresüberschuss	2.124,9	1.551,6
<b>Mitarbeiter/innen</b>		
Angestellte	13	14
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  Initiative Wohnen.2050 e.V.
<b>Beteiligungen</b>	DZ-Bank AG – Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

# Organe der Genossenschaft

## Mitgliederversammlung

### Aufsichtsrat

			<b>seit</b>
Marco Rüter	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender	2017
Armin Strüwe	Diplom - Bankbetriebswirt ADG		2017
Kadim Uzunyayla	Diplom - Sozialpädagoge		2002
Regina Kopp-Herr	Rentnerin		2009
Brigitte Scheele	Immobilienkauffrau		2022

### Vorstand

Markus Fleer	Diplom - Kaufmann	Vorsitzender	2003
Jörg Patzwald	Diakon i. R.		2022

# Bericht des Vorstandes

## über das Geschäftsjahr 2023

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

Die deutsche Wirtschaft ist im Geschäftsjahr 2023 in die Rezession gerutscht. Infolge der Auswirkungen des Ukraine-Krieges, hoher Energiekosten und einer allgemeinen Verunsicherung um den klimaneutralen Umbau der deutschen Wirtschaft sank das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,3 %, nachdem es im Vorjahr noch um 1,8 % gestiegen war.

Der private Konsum fiel im Jahr 2023 als Konjunkturstütze aus und nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % ab. Ursächlich hierfür waren wieder hohe Verbraucherpreise. Dabei lag der durchschnittliche Anstieg der Verbraucherpreise im Jahr 2023 bei 5,9 %, nachdem die Verbraucherpreise bereits ein Jahr zuvor um 6,9 % gestiegen waren. Der Außenhandel stieg bei schwacher Weltkonjunktur geringfügig um 0,6 %. Dabei sanken die Importe preisbereinigt stärker als die Exporte.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Hohe Baupreise und deutlich gestiegene Bauzinsen bremsen den Wohnungsbau. Lediglich die höhere Nachfrage im Ausbaugewerbe führte zu positiven Impulsen.

Mit einer Gesamtanzahl von 260.100 genehmigten Wohnungen sank die Anzahl der genehmigten Wohnungen laut Statistischem Bundesamt gegenüber dem Vorjahr um 26,6 %. Dies ist ein Rückgang von 94.100 Wohnungen. Davon sank mit 47.800 Wohnungen vorwiegend die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (25,1 %). Daneben sanken auch die Genehmigungen für Einfamilienhäuser (39,1 %) und Zweifamilienhäuser (48,3 %).

### 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 höchsten Anspannungen betreffen bei einem zu niedrigen Wohnungsangebot das untere Mietpreissegment (unter 6,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment. Auch das mittlere Mietpreissegment (von 6,50 € bis 9,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) bleibt angespannt. Dagegen ist das obere Mietpreissegment (über 9,51 €) tendenziell ausgewogen.

Im Geschäftsjahr 2023 betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 1,4 % wie im Vorjahr. Vergleichsweise hierzu betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb rd. 2,5 % gegenüber 1,7 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb betrug im Geschäftsjahr 2023 rd. 9,36 % gegenüber 8,46 % im Vorjahr. Bei einer Anzahl von 167 (Vorjahr 151) Wohnungskündigungen liegt die Fluktuationsquote unverändert unter der langfristigen Fluktuationsquote der gbb von rd. 10 %.

Die Mietforderungen und die Abschreibungen auf Mietforderungen betrugen im Geschäftsjahr rd. 24,0 T€ gegenüber 26,8 T€ im Vorjahr. Diese sind in ihrer Höhe als niedrig zu bewerten.

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2023 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie der Fortsetzung des mehrjährigen Neubauprojektes Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg. Dabei betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit insgesamt rd. 7,0 Mio. € gegenüber 7,9 Mio. € im Vorjahr.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,7 Mio. € verausgabt gegenüber 3,6 Mio. € im Vorjahr. Die Modernisierungsmaßnahmen 2023 betrafen neben 32 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen den Einbau von zentralen Kesselanlagen mit dezentralen Wohnungsstationen (III. Bauabschnitt) in den Wohngebäuden Südstraße 147-151 und 153-157.

Das mehrjährige Neubauprojekt Grünewaldstraße hat sich im Jahresverlauf weiter verzögert. Die Neubaumaßnahme umfasst die Errichtung von insgesamt 87 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern sowie 67 Tiefgaragenplätzen. Aufgrund der bisher eingetretenen Bauzeitverzögerungen wird mit der Fertigstellung des ersten Wohngebäudes zum Ende des III. Quartals 2024 gerechnet.

### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2023	1.957	13.503
Zugang	150	1.293
Abgang	142	1.003
Stand am 31.12.2023	1.965	13.793

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 1.052,00 €.

## Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

### Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 14. Juni 2023 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 80 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüssen entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2023 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Mit Ende der Mitgliederversammlung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Marco Rüter und Armin Strüwe aus dem Aufsichtsrat aus. Marco Rüter und Armin Strüwe wurden von der Mitgliederversammlung wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

### Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2023 fanden statt:

- 38 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 2023 585 Wohnungen besichtigt.

### Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2023 beschäftigt:

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

10 nebenberuflich tätige Mitarbeiter wurden als Hauswarte und Reinigungskräfte beschäftigt.





*Südstraße 147-157, Erneuerung der Straße und Erstellung von weiteren Stellplätzen – Foto: Gábor Wallrabenstein*

### Nutzungsgebühren / Mieten

Zum 01.02.2023 wurden die Nutzungsgebühren von 367 öffentlich geförderten Wohnungen um durchschnittlich 5,16 % erhöht, nachdem der Gesetzgeber eine Anpassung der in den Nutzungsgebühren kalkulierten Instandhaltungs- und Verwaltungssätze beschlossen hat.

Daneben erfolgten Mietanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbestand bei Neuvermietung und durchgeführter Einzelmodernisierung.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen in den Segmenten beträgt am 31.12.2023 (ohne Betriebskosten):

	Je qm Wohnfläche / Monat
für die 385 öffentlich geförderten Wohnungen	5,27 €,
für die 1.207 preisfreien Bestandswohnungen	5,85 €,
für die 193 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	8,53 €.

Die Durchschnittsmiete für den Gesamtbestand beträgt 6,02 € je qm Wohnfläche.

Insgesamt befinden sich laut aktuellem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld ca. 85 % der Wohnungen im unteren Angebotsmietpreissegment von unter 6,50 €.

Nach dem Wohnungsmarktprofil Bielefeld 2023 der NRW.Bank liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten von Wohnungen bei Neuvermietungen im Bielefelder Bestand bei 8,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und im Bereich Neubau bei 11,30 €.



Das Team der gbb – Foto: ardvventure Werbeagentur Bielefeld

## Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2021	1.785	142	7,96
2022	1.785	151	8,46
2023	1.785	167	9,36

## Mietausfälle

	2021 T€	2022 T€	2023 T€
<b>Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen</b>			
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	108,9	112,6	165,2
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	2,0	3,4	4,0
<b>Insgesamt</b>	<b>110,9</b>	<b>116,0</b>	<b>169,2</b>
in % der Sollmiete	1,40	1,44	1,97

## Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2023 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2024:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2023 T€	Plan 2024 T€
<b>Laufende Instandhaltung:</b> (Ca. 50 Einzelgewerke)	1.998,9	2.113,5
<b>Laufende Modernisierung:</b> Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	1.236,5	1.151,2
Modernisierung insgesamt	1.236,5	1.151,2
<b>Besondere Modernisierungsmaßnahmen:</b>		
<b>Südstraße 147-151, 153-157</b> Einbau von modernen Heizzentralen mit dezentralen Wohnungsstationen (ohne Herstellungsaufwand)	382,9	
<b>Winterberger Str. 4-18</b> Planungsleistungen (ohne Herstellungsaufwand)	54,1	
<b>Diverse Verwaltungseinheiten</b> Erneuerungen von Heizzentralen (ohne Herstellungsaufwand)		638,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	437,0	638,0
<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>3.672,4</b>	<b>3.902,7</b>

## Neubautätigkeit

### Laufende Baumaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurde die Neubaumaßnahme Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg fortgeführt. Errichtet werden insgesamt 87 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern und 67 Tiefgaragenplätze. Von den 87 Wohnungen werden 67 Wohnungen frei finanziert und 20 Wohnungen öffentlich gefördert für Begünstigte der Einkommensgruppe A.

Mit der Fertigstellung des ersten Wohngebäudes (19 Wohnungen) wird voraussichtlich zum Ende des III. Quartals 2024 gerechnet. Weitere 16 Wohnungen werden voraussichtlich zum Ende des IV. Quartals 2024 fertig gestellt. Die Wohnungen betreffen Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 45 m<sup>2</sup> bis 81 m<sup>2</sup>. Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen werden voraussichtlich 11,20 €, die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen 6,40 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen.



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:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>WEG Verwaltung</b>		
Eigentumswohnungen	185	267
Gewerbeeinheiten	0	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Mietwohnungen	61	82
Gewerbeeinheiten	28	33
	274	390

# Wirtschaftliche Lage

## Vermögensaufbau

	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	48.939,2	76,6	47.005,2	80,6
Umlaufvermögen	14.915,2	23,4	11.330,6	19,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>63.854,4</b>	<b>100,0</b>	<b>58.335,8</b>	<b>100,0</b>

## Kapitalaufbau

	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	40.768,8	63,8	38.655,2	66,3
Rückstellungen	4.086,3	6,4	3.919,9	6,7
Verbindlichkeiten	18.999,3	29,8	15.760,7	27,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>63.854,4</b>	<b>100,0</b>	<b>58.335,8</b>	<b>100,0</b>

## Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2023 einen Überschuss in Höhe von	9.979,4
<b>Für das Jahr 2024 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:</b>	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	6.257,8
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-4.242,7
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-6.000,0
Valutierung von Darlehen	919,4
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2024	6.913,9

## Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2023 T€	Ergebnis 2022 T€	Wirtschaftsplan 2024 T€
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>			
Hausbewirtschaftung	1.940,6	1.679,4	1.555,2
Betreuungstätigkeit	0,8	1,0	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	188,4	-130,0	138,1
Ertragssteuern	-4,9	1,2	-0,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.124,9</b>	<b>1.551,6</b>	<b>1.694,2</b>
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-366,1	-193,2	-236,7
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-212,5	-155,1	-169,4
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.546,3</b>	<b>1.203,3</b>	<b>1.288,1</b>

## Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

### Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.940,6 T€ gegenüber dem Vorjahr um 261,2 T€ erhöht. Dabei stehen Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 647,1 T€ Mehrerträgen von 908,2 T€ gegenüber.

Die Mehraufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für die Betriebskosten in Höhe von 506,4 T€. Den größten Anteil an dieser Steigerung haben die stark gestiegenen Heizkosten. Weitere Steigerungen ergaben sich u.a. bei den Verwaltungskosten mit 94,5 T€ und Instandhaltungskosten mit 27,7 T€.

Die Mehrerträge resultieren aus höheren Erträgen aus Mieten (abzüglich Erlösschmälerungen) in Höhe von insgesamt 438,7 T€ und einem höheren Umlagenergebnis einschließlich Bestandveränderungen in Höhe von 469,5 T€.

### Betreuungstätigkeit:

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 0,8 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,0 T€) nicht wesentlich verändert.

### Sonstiger Geschäftsbereich/

#### Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2023 weist der sonstige Geschäftsbereich/Neutrale Bereich ein positives Ergebnis in Höhe von 188,4 T€ aus (Vorjahr -130,0 T€). Ursächlich für das Ergebnis sind vornehmlich Erträge aus der Anlage liquider Mittel in Höhe von 170,9 T€ und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 264,2 T€.

Demgegenüber stehen höhere Personal-

aufwendungen, insbesondere durch die Aufstockung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2023 (199,1 T€).

### Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 366,1 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 30,00 € je qm Wohnfläche). Soweit die Instandhaltungsausgaben nicht durch die Zuführung gedeckt sind, werden entsprechende Beträge aus der Rücklage entnommen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	63,9	66,3	69,0
Eigenkapitalrentabilität	%	5,2	4,0	3,6
Cashflow	T€	3.742	3.087	3.062
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€ / m <sup>2</sup>	6,02	5,90	5,55
Instandhaltungskosten	T€	3.672	3.599	3.469
Fluktuationsquote	%	9,4	8,5	8,0
Leerstandsquote	%	2,5	1,7	1,6

## Risikomanagement

Das Risikomanagement der gbb basiert vornehmlich auf dem Controlling des Unternehmens sowie auf 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 weiter ansteigende Kosten für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen.

Die Chancen der künftigen Entwicklung des Unternehmens liegen in dem vergleichsweise ausgewogenen Wohnungsbestand, der hin-

sichtlich 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 moderne Wohnungen für gehobene Ansprüche, Wohnraum für Familien, bis zu komfortablen Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten.

Zur Realisierung dieser Ziele wird die gbb im Geschäftsjahr 2023 rd. 3.902,7 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Woh-

nungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 6.000,0 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen.

Der seit 2022 bestehende Ukraine-Krieg hat zu einem deutlichen Anstieg der Bau- und Verbraucherpreise geführt und in der Folge zu einem massiven Anstieg der Bauzinsen. Zusätzlich haben die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes den Druck auf die Preise weiter erhöht. Risiken bestehen insoweit zunehmend in der wirtschaftlichen Umsetzung energetischer erforderlicher Bestandsinvestitionen einschließlich zukünftiger Neubauprojekte.



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

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2023 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 2023 mit Bilanz zum 31.12.2023 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 wurden am 20.03.2024 von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend beraten und beschlossen.

Im März/April 2023 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 585 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 2023 fand die Jahresabschlussprüfung 2022 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von

Vorstand und Aufsichtsrat am 08.11.2023 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 14. Juni 2023 wurden die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Marco Rüter und Armin Strüwe wieder in den Aufsichtsrat 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 27. März 2024  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Marco Rüter

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung  
zum 31.12.2023

Anhang

Aktiva		31. 12. 2023	31. 12. 2022
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.935,71	2.935,71	4.516,91
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.827.895,66		38.316.975,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	165.958,54		170.288,43
3. Grundstücke ohne Bauten	262.899,41		262.899,41
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.388,79		197.302,52
5. Anlagen im Bau	11.412.404,71		8.036.383,03
6. Bauvorbereitungskosten	85.903,10	48.933.450,21	13.995,68
			46.997.844,68
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	2.599,18		2.639,18
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.799,18	200,00
			2.839,18
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		48.939.185,10	47.005.200,77
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.309.506,42	3.309.506,42	2.850.553,24
			2.850.553,24
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	19.996,77		23.352,33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	88.515,42	108.512,19	145.570,52
			168.922,85
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.497.204,44	11.497.204,44	8.311.079,56
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		14.915.223,05	11.330.555,65
		<u>63.854.408,15</u>	<u>58.335.756,42</u>

Passiva		31. 12. 2023	31. 12. 2022
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der verbleibenden Mitglieder	2.068.950,00		2.025.450,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<u>136.650,00</u>	<u>2.205.600,00</u>	<u>112.500,00</u>
			2.137.950,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	5.750.240,65		5.537.747,22
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 212.493,43 € (Vorjahr 155.164,85 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	6.357.971,89		5.991.858,70
– für das Geschäftsjahr eingestellt: 366.113,19 € (Vorjahr 193.225,75 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>24.908.657,31</u>	<u>37.016.869,85</u>	<u>23.784.407,39</u>
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.124.249,92 € (Vorjahr 1.012.476,20 €)			35.314.013,31
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.124.934,28		1.551.648,52
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-578.606,62</u>	<u>1.546.327,66</u>	<u>-348.390,60</u>
			1.203.257,92
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		40.768.797,51	38.655.221,23
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.017.196,00		3.854.625,00
2. Steuerrückstellungen	1.358,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>67.770,32</u>	<u>4.086.324,32</u>	<u>65.231,07</u>
			3.919.856,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.350.130,50		11.287.008,12
2. Erhaltene Anzahlungen	3.859.842,09		3.329.842,61
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.772,56		41.924,46
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704.330,11		1.066.307,53
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.211,06</u>	<u>18.999.286,32</u>	<u>35.596,40</u>
– davon aus Steuern: 3.263,63 € (Vorjahr 20.554,16 €)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 424,72 € (Vorjahr 0,00 €)			15.760.679,12
		<u>63.854.408,15</u>	<u>58.335.756,42</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	€	2023 €	2022 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.374.376,48		11.031.737,53
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>120.673,52</u>	<u>11.495.050,00</u>	<u>124.854,35</u>
			11.156.591,88
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		458.953,18	-106.661,07
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		65.000,00	108.700,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		429.923,74	130.606,16
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.629.145,67</u>	<u>6.063.707,41</u>
<b>Rohergebnis</b>		5.819.781,25	5.225.529,56
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.026.298,06		987.064,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		<u>1.468.149,66</u>	<u>241.154,26</u>
– davon für Altersversorgung			1.228.218,62
215.643,15 € (Vorjahr 31.260,15 €)			
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.454.214,22	1.466.642,35
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		390.679,96	373.417,41
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens</b>		365,40	415,40
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		170.929,21	11.427,77
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>206.824,55</u>	<u>277.197,28</u>
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
40.343,00 € (Vorjahr 130.396,00 €)			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		4.884,65	-1.217,41
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.466.322,82	1.893.114,48
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>341.388,54</u>	<u>341.465,96</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		2.124.934,28	1.551.648,52
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen</b>			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-212.493,43		-155.164,85
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-366.113,19</u>	<u>-578.606,62</u>	<u>-193.225,75</u>
			-348.390,60
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>1.546.327,66</u></u>	<u><u>1.203.257,92</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. 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 Zugangs 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 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) 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 40,3 T€ (Vorjahr 130,4 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					
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2023
	T€	T€	T€	(+/- T€)	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	91,6				91,6
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	84.434,0		154,5		84.279,5
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	262,9				262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	762,2	35,8	23,4		774,6
5. Anlagen im Bau	8.036,4	3.376,0			11.412,4
6. Bauvorbereitungskosten	14,0	71,9			85,9
	93.727,0	3.483,7	177,9	0,0	97.032,8
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	93.821,4	3.483,7	177,9	0,0	97.127,2

kumulierte Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	01.01.2023	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	87,1	1,6		88,7	2,9	4,5
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	46.117,0	1.395,6	61,0	47.451,6	36.827,9	38.317,0
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	47,2	4,3		51,5	166,0	170,3
3. Grundstücke ohne Bauten					262,9	262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	564,9	52,7	21,4	596,2	178,4	197,3
5. Anlagen im Bau					11.412,4	8.036,4
6. Bauvorbereitungskosten					85,9	14,0
	46.729,1	1.452,6	82,4	48.099,3	48.933,5	46.997,9
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	46.816,2	1.454,2	82,4	48.188,0	48.939,2	47.005,2

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.309,5 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.859,8 T€ gegenüber.

### Forderungen

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

Forderungen:	2023		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	20,0	–	23,4	–
Sonstige Vermögensgegenstände	88,5	–	145,6	–
Gesamtbetrag:	108,5	–	169,0	–

## Bilanz-Passiva

### Rückstellungen

	2023	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	4.017,2	3.854,6
Steuerrückstellungen	1,4	–
Sonstige	67,8	65,2

### 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 55,4 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. 2023	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	14.350,1	597,4	13.752,7	2.209,4	11.543,3	14.350,1	Grund- pfandrecht
Vorjahr	11.287,0	462,1	10.824,9	1.727,9	9.097,0	11.287,0	
Erhaltene Anzahlungen	3.859,9	3.859,9					
Vorjahr	3.329,8	3.329,8					
aus Vermietung	58,8	58,8					
Vorjahr	41,9	41,9					
aus Lieferungen und Leistungen	704,3	704,3					
Vorjahr	1.066,3	1.066,3					
Sonstige	26,2	26,2					
Vorjahr	35,6	35,6					
insgesamt	18.999,3	5.246,6	13.752,7	2.209,4	11.543,3	14.350,1	
Vorjahr	15.760,6	4.935,7	10.824,9	1.727,9	9.097,0	11.287,0	

## 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	154,3
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	264,2
Übrige Erträge	11,4
	<u>429,9</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	381,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	4,0
Übrige Aufwendungen	5,5
	<u>390,7</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 Grünewaldstraße 1–9 mit insgesamt 87 Wohnungen und einer Tiefgarage in Höhe von 8.807,3 T€.

### 2. Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich 25 Arbeitnehmer/innen beschäftigt.

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7	1	2
Technische Mitarbeiter	2	2	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	–	–
Hauswarte etc.	–	–	10	10
	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

### 3. Mitgliederbewegung

	2023	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.957	1.959
Zugang	150	129
Abgang	142	131
Ende des Jahres	1.965	1.957

	2023	Vorjahr
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/-vermindert- um	€ +43.500,00	€ +48.150,00

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

Mitglieder des Vorstandes	0,00	0,00
Mitglieder des Aufsichtsrates	0,00	0,00

### 5. Bezüge des Aufsichtsrates

	5.760,00	5.130,00
--	----------	----------

### 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 i. R.	

### 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marco Rüter	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Armin Strüwe	Diplom - Bankbetriebswirt ADG	
Kadim Uzunyayla	Diplom - Sozialpädagoge	
Regina Kopp-Herr	Rentnerin	
Brigitte Scheele	Immobilienkauffrau	

## 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 2023 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	1.546.327,66
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung	
einer Dividende	
von 4 % auf die	
Geschäftsguthaben	
am 01.01.2023	80.880,00
b) Zuweisung zur	
freien Rücklage	1.465.447,66

Bielefeld, den 20. März 2024

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer      Patzwald

## Übersicht über den Hausbesitz der gbb

VE NR Bezeichnung	Fertig- gestellt	Häuser	A n z a h l d e r		
			WE	Garagen	Gewerbe
<b>Nicht preisgebundene Whg. – "überwiegend Wohnwertmiets"</b>					
1 Germanenstr. 33–41/Im Hagenbrock 6–20/Westfalenstr. 31–35 Delbrücker Str. 8–13 (Alter Lindenhof)	1929–1931 (1WE 1936)	29	133	21	2
2 D'brg. Wertherstraße 317	1926	1	1		
3 Westfalenstraße 18–22A + 26–26A	1950	8	48	20	
4 Delbrücker Str. 2–7, 14+15/Windelsbleicher Str. 85–95	1951	14	84	3	
5 Rostocker Straße 43–45A/Warsteiner Straße 2–12 + 3–9 Soester Straße 5–11	1951–1952	18	72		
7 Westfalenstraße 24–24A + 28–30A	1953–1963	6	32	10	
8 Uthmannstr. 13–13A, 25–41/ Kölner Straße 12–16, 15–33 Am Frerks Hof 4	1952–1962	25	115	21	1
9 Südring 31–37/Wilhelm-Thielke-Str. 24–46/Gerdkamp 1–11 Schwarzer Kamp 13–27/Winterberger Straße 4–18	1957–1963	38	230	49	
10 Gerdkamp 22–30, 17–19, 25–27, 36–38/Berliner Str. 87–89	1962–1964	13	69	9	
11 Soester Straße 5 A–B + 11 A–B	1963	4	14	5	
12 Senner Straße 62–76	1964	8	36		
13 Südstraße 139–161/Waldecker Straße 2–8 + 16–18	1964–1966	18	134	22	
14 Südheide 25–33A	1967–1968	10	40	13	
15 Grabenstraße 39–49	1968–1969	6	36	13	
16 Stadtring 51	1971	1	32		
17 Stadtring 93A-97B	1970	6	32	30	
24 Im Lecke 5-7	1983	2	9	2	
30 Düsseldorfer Straße 18–20	erworben 1989 1963	2	9		
35 Stadtring 28	erworben 2000 1976	1	6	5	
38 Wikingerstraße 28	erworben 1992 1906	1	5		
39 Lönkert 22	erworben 1994 1910	1	3		
40 Treppenstraße 1	erworben 2002 1930	1	6		1
51 Germanenstraße 38	erworben 2005 1923	1	1	2	
58 Am Großen Feld 7-9	erworben 2011 1953	2	20		
59 Am Großen Feld 17-19/Schöne Aussicht 1-5	erworben 2011 1959	5	40		
		221	1207	225	4
<b>Sonstige nicht preisgebundene Wohnungen</b>					
18 Auf der Siegenegge 12, 14, 16, 18	1997		5		
34 Heubergerstraße 20–22A	1998	4	24	25	
41 Rhedaer Straße 20	1997	1	6	3	
42 Dostalstraße 36	2001	1	4	4	
43 Düsseldorfer Straße 5–7	2004/2005	2	20	6	
44 Am Alten Friedhof 24–28	2003/2004	3	3	3	
45 Hauptstraße 141	2002	1	14	4	
46 Winterberger Straße 9	2000	1	3		
48 Winterberger Straße 1	2003	1	14	4	
50 Leo-Fall-Straße 1	2006/2007	1	10	2	
52 Im Hagenbrock 2	2008	1	3		
53 Im Hagenbrock 4–4A	2009	2	21	3	
55 Bonner Straße 4–6	2012	2	16	7	
56 Bonner Straße 12–34	2012/2013	12	12	12	
60 Schöne Aussicht 2–4	2018	2	38	32	
		34	193	105	0
<b>Preisgebundene Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau)</b>					
1 Im Hagenbrock 12A u. 16	1929		2		
18 Schulstraße 74, 78–82/Auf der Siegenegge 12–20	1972	9	141	48	
19 Gerdkamp 31–35	1978	3	18	13	
20 Windelsbleicher Straße 102–106	1981	3	19	12	
21 Grabenstraße 42–44	1982	2	12		
22 Kölner Str. 49–51/Berliner Str. 72–74/Papenkamp 20–26	1982	5	37	38	
23 Im Hagenbrock 6 A–B	1982	2	12	9	
25 Stadtring 34–40	1984	4	26	26	
26 Friedrichstraße 50–54/Teichstraße 19–21	1986	5	37	37	
27 Friedrichstraße 48 A–C	1990	3	19	10	
28 Kirchweg 9, 11	1991	1	3		1
29 Berliner Straße 21 A + B	1993/1994	2	14	10	
31 Lönkert 4	1994	1	6		
32 Stadtring 43	1993	1	18	22	
33 Berliner Straße 59A–D	1999	5	5		
54 Bonner Straße 8–10	2012	2	16	7	
<b>Preisgebundene Wohnungen:</b>		48	385	232	1
<b>Wohnungen insgesamt:</b>		303	1785	562	5



**gbb**

Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG

Kirchweg 11  
33647 Bielefeld

fon 05 21 . 9 42 74 - 0  
fax 05 21 . 9 42 74 - 10  
mail [info@gbb-brackwede.de](mailto:info@gbb-brackwede.de)  
web [www.gbb-brackwede.de](http://www.gbb-brackwede.de)