

Geschäftsbericht 2024



gbb

**100
JAHRE**

Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Brackwede eG

Titelbild: Neubaumaßnahme Grünewaldstraße, Dornberg - Foto: Gábor Wallrabenstein



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Brackwede eG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

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

Auf einen Blick

	2024	2023
Bestandsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	1.780	1.785
Eigene Gewerbeobjekte	5	5
WEG Verwaltung		
Verwaltete Eigentumswohnungen	111	185
Mietverwaltung		
Verwaltete Mietwohnungen	0	61
Verwaltete Gewerbeeinheiten	0	28
Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)	1.896	2.064
Bauleistungen		
	T€	T€
Neubau	3.983,3	3.447,9
Modernisierung/Instandhaltung	3.757,5	3.672,4
Bilanz- und Jahresergebnis		
	T€	T€
Bilanzsumme	65.019,5	63.854,4
Eigenkapital	42.598,9	40.768,8
Eigenkapitalquote	65,5	63,9
Jahresüberschuss	1.885,6	2.124,9
Mitarbeiter/innen		
Angestellte	14	13
Regiebetrieb	3	3
Nebenberufliche Hauswarte	10	10

Unternehmensdaten

Gründung	17. 05.1924
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 in Ostwestfalen e.G. Initiative Wohnen 2050 e.V.
Beteiligungen	DZ-Bank AG – Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat

			seit
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 Fleeer	Diplom - Kaufmann	Vorsitzender	2003
Jörg Patzwald	Diakon i. R.		2022

Bericht des Vorstandes

über das
Geschäftsjahr 2024

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 2024 erneut in die Rezession gerutscht. Das Bruttoinlandsprodukt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 %, nachdem das Bruttoinlandsprodukt bereits in 2023 um 0,3 % zurückgegangen war. Ursächlich für den Rückgang waren die strukturelle Schwäche der deutschen Wirtschaft, hohe Energiekosten und die weitere Verunsicherung um den klimaneutralen Umbau der deutschen Wirtschaft.

Der private Konsum fiel trotz einer abschwächenden Inflation und gestiegener Einkommen mit einem Anstieg von 0,3 % schwach aus. Dabei stiegen die Verbraucherpreise im Geschäftsjahr 2024 um 2,2 %, nachdem der Anstieg im Vorjahr noch 5,9 % betrug. Die schwierige wirtschaftliche Lage der deutschen Wirtschaft zeigte sich auch im Außenhandel. Gegenüber dem Vorjahr sanken die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 %.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % ab. Besonders deutlich sanken die Investitionen in den Wohnungsbau mit einem Rückgang von 5,0 %. Ursächlich hierfür waren unverändert hohe Baukosten und deutlich gestiegene Bauzinsen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Baupreise im 4.Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,1 %. Seit Ende 2019 haben sich die Baupreise insgesamt um mehr als 40 % erhöht.

Mit einer Gesamtanzahl von 215.900 Wohnungen sank laut Statistischem Bundesamt die Anzahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 16,8 %. Bereits im

Vorjahr war die Anzahl der genehmigten Wohnungen um 26,6 % gesunken. Der Rückgang der genehmigten Wohnungen betraf im Jahr 2024 vornehmlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (28.000) sowie Einfamilienhäusern (9.600).

Lage auf dem Wohnungsmarkt

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

Die Anspannungen betreffen bei einem zu niedrigen Wohnungsangebot vornehmlich das untere Mietpreissegment (unter 6,50 € je m² Wohnfläche) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment. Allerdings wird im öffentlich geförderten Mietpreissegment bis zum Jahr 2027 eine leichte Entspannung erwartet.

Angespannt bleibt auch das mittlere Mietpreissegment (von 6,50 € bis 9,50 € je m² Wohnfläche), dagegen wird das obere Mietpreissegment (über 9,51 €) als ausgewogen bewertet.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 1,4 % (Vorjahr 1,4 %). Vergleichsweise hierzu betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb rd. 2,4 % gegenüber 2,5 % im Vorjahr.

Bei einer Anzahl von 143 Kündigungen lag die durchschnittliche Fluktuationsquote im Geschäftsjahr 2024 bei rd. 8,03 % gegenüber 8,46 % im Vorjahr. Diese liegt unverändert unter der langfristigen Fluktuationsquote von 10 %.

Geschäftsverlauf

Die Mietforderungen und die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen im Geschäftsjahr moderate rd. 25,6 T€ gegenüber 24,0 T€ im Vorjahr.

Geschäftsverlauf

Am 17.05.2024 feierte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede (gbb) ihr 100-jähriges Firmenjubiläum. In zwei Festakten wurde das besondere Jubiläum mit den Mitgliedern, Geschäftspartnern, Handwerksunternehmen und Vertretern von Politik und Verwaltung gefeiert.

Die weiteren Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit lagen im Geschäftsjahr 2024 in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie der Fortführung des Neubauprojektes Grünewaldstraße 1-9 in Bielefeld-Dornberg. Dabei betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit insgesamt rd. 7,7 Mio. € gegenüber 7,0 Mio. € im Vorjahr.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 4,0 Mio. € verausgabt gegenüber 3,4 Mio. € im Vorjahr. Die Modernisierungsmaßnahmen 2024 betrafen neben 31 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen den Austausch von zentralen Heizungsanlagen.

Im Rahmen des mehrjährigen Neubauprojektes Grünewaldstraße 1-9 in Bielefeld-Dornberg wurden im Januar 2025 die ersten beiden Wohngebäude mit 32 Wohnungen fertig gestellt. Die Neubaumaßnahme Grünewaldstraße 1-9 umfasst die Errichtung von insgesamt 87 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern sowie 67 Tiefgaragenplätzen.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2024	1.965	13.793
Zugang	139	1.212
Abgang	140	998
Stand am 31.12.2024	1.964	14.007

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 1.069,78 €

Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 29. Mai 2024 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. Die ordentliche Mitgliederversammlung war gleichsam auch die Jubiläumsversammlung zum 100-jährigen Bestehen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Brackwede.

139 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüssen entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2024 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.

Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums wurde allen Mitgliedern eine Festschrift- und Imagebroschüre überreicht. Diese gibt Einblick in die Entwicklung und die Vielfalt des Wohnens bei der gbb.

Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2024 fanden statt:

- 37 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 2024 656 Wohnungen besichtigt.

Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2024 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 31.12.2024 waren vorhanden:

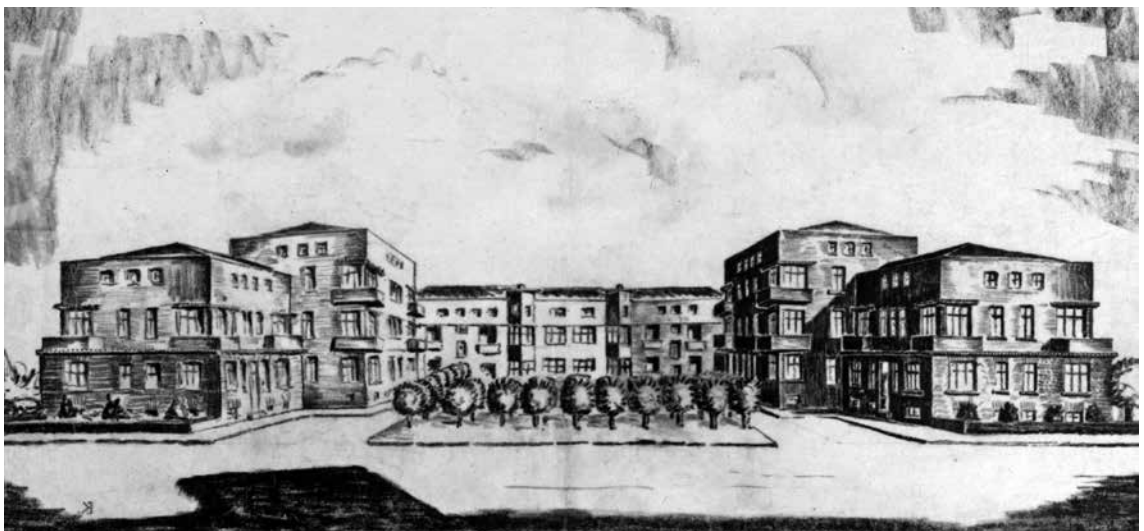
302	Häuser mit	1	eigengenutzte Einheit
1.780	Wohnungen,		(Werkstatt) mit einer
114.892	qm Wohnfläche,		Nutzfläche von 36,00 qm,
799	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1	eigengenutzte Einheit (Sozial-
250.423	qm Grundstücksfläche sowie		räume Regiebetrieb) mit einer
562	Garagen,		Nutzfläche von 48,00 qm,
1	Nachbarschaftstreff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

Von den 1.780 Wohnungen sind 385 öffentlich gefördert und damit preisgebunden. 1.395 Wohnungen sind freifinanziert.

Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.777	99,8
Davon Sammelheizungen	1.106	62,2
Etagenheizungen	671	37,8
Bäder	1.780	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.780	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Vodafone – SAT-Anlagen	1.778	99,9
Wasseruhren	1.775	99,7



gbb Gründungshaus, Germanenstraße 31-41, 33647 Bielefeld



Nutzungsgebühren / Mieten

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

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2024 (ohne Betriebskosten):

Je qm Wohnfläche / Monat	
für die 385 öffentlich geförderten Wohnungen	5,29 €,
für die 1.202 preisfreien Bestandswohnungen	5,92 €,
für die 193 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	8,54 €.

Die Durchschnittsmiete für den Gesamtbestand beträgt 6,08 € je qm Wohnfläche.

Laut aktuellem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld liegt das untere Mietpreissegment in Bielefeld bei unter 6,50 € je m²,

das mittlere Preissegment in einer Bandbreite von 6,50 € je m² bis 9,50 € je m² Wohnfläche.



Bonner Straße 12-18 - Foto: Gábor Wallrabenstein

Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2022	1.785	151	8,46
2023	1.785	167	9,36
2024	1.780	143	8,03

Mietausfälle

	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen			
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	112,6	165,2	173,5
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	3,4	4,0	4,9
Insgesamt	116,0	169,2	178,4
in % der Sollmiete	1,44	1,97	2,06

Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2024 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2025:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2024 T€	Plan 2025 T€
Laufende Instandhaltung: (Ca. 50 Einzelgewerke)	2.033,0	2.321,5
Laufende Modernisierung: Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	1.007,9	1.045,8
Modernisierung insgesamt	1.007,9	1.045,8
Besondere Modernisierungsmaßnahmen:		
Diverse Verwaltungseinheiten Erneuerung von Heizzentralen (ohne Herstellungsaufwand)	654,0	
Winterberger Str. 4-18 Planungsleistungen (ohne Herstellungsaufwand)	62,6	200,0
Kölner Str. 49-51, Berliner Str. 72-74, Papenkamp 22-26 Sanierung der Balkone (ohne Herstellungsaufwand)		332,9
Kirchweg 11 Umbau Gemeinschaftsraum (ohne Herstellungsaufwand)		40,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	716,6	572,9
Ausgaben insgesamt	3.757,5	3.940,2

Neubautätigkeit

Laufende Baumaßnahmen

Im Rahmen der Neubaumaßnahme Grünewaldstraße 1-9 wurden im Januar 2025 die ersten beiden Wohngebäude an der Grünewaldstraße 3,5 mit 32 Wohnungen fertiggestellt. Die Fertigstellung des Wohngebäudes Grünewaldstraße 7 mit weiteren 16 Wohnungen erfolgte im März 2025.

Die Neubaumaßnahme Grünewaldstraße 1-9 umfasst die Errichtung von insgesamt 87 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern

und 67 Tiefgaragenplätze. Von den 87 Wohnungen werden 67 Wohnungen freifinanziert und 20 Wohnungen öffentlich gefördert für Begünstigte der Einkommensgruppe A.

Die Wohnungen betreffen vorwiegend Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 45 m² bis 81 m². Die Mieten der freifinanzierten Wohnungen liegen größtenteils bei 11,40 € je m², die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen sind mit 6,40 € je m² Wohnfläche eingestuft.



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:

	31.12.2024	31.12.2023
WEG Verwaltung		
Eigentumswohnungen	111	185
Gewerbeeinheiten	0	0
Mietverwaltung		
Mietwohnungen	0	61
Gewerbeeinheiten	0	28
	111	274

Wirtschaftliche Lage

Vermögensaufbau

	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	51.624,9	79,4	48.939,2	76,6
Umlaufvermögen	13.394,6	20,6	14.915,2	23,4
Gesamtvermögen	65.019,5	100,0	63.854,4	100,0

Kapitalaufbau

	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	42.598,9	65,5	40.768,8	63,8
Rückstellungen	4.274,1	6,6	4.086,3	6,4
Verbindlichkeiten	18.146,5	27,9	18.999,3	29,8
Gesamtvermögen	65.019,5	100,0	63.854,4	100,0

Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2024 einen Überschuss in Höhe von	8.617,1
Für das Jahr 2025 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	7.016,8
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-4.680,2
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-5.033,6
Valutierung von Darlehen	262,7
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2025	6.182,8

Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2024 T€	Ergebnis 2023 T€	Wi-Plan 2025 T€
Gewinn (+) / Verlust (-)			
Hausbewirtschaftung	1.820,4	1.940,6	1.952,5
Betreuungstätigkeit	0,8	0,8	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	69,4	188,4	94,9
Ertragssteuern	-5,0	-4,9	-5,4
Jahresüberschuss	1.885,6	2.124,9	2.043,0
Einstellung/Entnahme			
Bauerneuerungsrücklage	-146,7	-366,1	-271,2
Vorwegeinstellung			
in die gesetzliche Rücklage	-188,6	-212,5	-204,3
Bilanzgewinn	1.550,3	1.546,3	1.567,5

Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.820,4 T€ gegenüber dem Vorjahr um 120,2 T€ verringert. Dabei stehen Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 311,7 T€, Mehrerträgen von 191,5 T€ gegenüber.

Die Mehraufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für die Verwaltung von 182,8 T€ und Betriebskosten von 128,5 T€. Weitere Steigerungen ergaben sich u.a. bei den Instandhaltungskosten in Höhe von 62,7 T€.

Die Mehrerträge resultieren aus höheren Erträgen aus Mieten (abzüglich Erlösschmälerungen) in Höhe von insgesamt 68,1 T€ und einem höherem Umlagenergebnis einschließlich Bestandveränderungen von 123,4 T€.

Betreuungstätigkeit:

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

Sonstiger Geschäftsbereich/

Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2024 weist der sonstige Geschäftsbereich/Neutrale Bereich ein positives Ergebnis in Höhe von 69,4 T€ aus (Vorjahr 188,4 T€). Ursächlich für das Ergebnis sind vornehmlich Erträge aus der Anlage liquider Mittel in Höhe von 277,6 T€ und sonstige betriebliche Erträge von 48,0 T€.

Demgegenüber stehen höhere Personalaufwendungen insbesondere durch die Aufstockung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2024 von 235,9 T€.

Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 146,7 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	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	65,5	63,9	66,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	5,2	4,0
Cashflow	T€	3.431	3.742	3.087
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€ / m ²	6,08	6,02	5,90
Instandhaltungskosten	T€	3.758	3.672	3.599
Fluktuationsquote	%	8,0	9,4	8,5
Leerstandsquote	%	2,7	2,5	1,7

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 2025 rd. 4.640,2T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investi-

onen von 5.033,6 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen.

Der seit 2022 bestehende Ukrainekrieg 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 energetisch erforderlicher Bestandsinvestitionen einschließlich zukünftiger Neubauprojekte. Daneben besteht zunehmend ein Fachkräftemangel bei der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.



Uthmannstraße 13/13a mit Nachbarschaftstreff - Foto: Gábor Wallrabenstein

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 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 2024 mit Bilanz zum 31.12.2024 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 wurden am 19.03.2025 von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend beraten und beschlossen.

Im März/April 2024 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 655 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 2024 fand die Jahresabschlussprüfung 2023 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen

Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 06.11.2024 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 29. Mai 2024 wurden die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunayla 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: Regina Kopp-Herr
Stellvertretender Schriftführer: Armin Strüwe

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

Ausschuss zur Durchführung von Überwachungsaufgaben (Wohnungsbesichtigungen):
Marco Rüter, Kadim Uzunayla, 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 2025
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Marco Rüter

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung
zum 31.12.2024

Anhang

Aktiva		31. 12. 2024	31. 12. 2023
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.609,14	7.609,14	2.935,71
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.518.118,94		36.827.895,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	161.628,65		165.958,54
3. Grundstücke ohne Bauten	262.899,41		262.899,41
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.284,83		178.388,79
5. Anlagen im Bau	15.186.107,22		11.412.404,71
6. Bauvorbereitungskosten	<u>295.469,46</u>	<u>51.614.508,51</u>	<u>85.903,10</u>
			48.933.450,21
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.599,18		2.599,18
2. Andere Finanzanlagen	<u>200,00</u>	<u>2.799,18</u>	<u>200,00</u>
			2.799,18
Anlagevermögen insgesamt		51.624.916,83	48.939.185,10
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.527.484,33	<u>3.527.484,33</u>	<u>3.309.506,42</u>
			3.309.506,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.725,92		19.996,77
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	491,10		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	162.759,14	<u>183.976,16</u>	<u>88.515,42</u>
			108.512,19
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.683.130,42	<u>9.683.130,42</u>	<u>11.497.204,44</u>
Umlaufvermögen insgesamt		13.394.590,91	14.915.223,05
		<u>65.019.507,74</u>	<u>63.854.408,15</u>

Passiva		31. 12. 2024	31. 12. 2023
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	2.101.050,00		2.068.950,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	127.800,00		136.650,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.100,00</u>	<u>2.230.950,00</u>	<u>0,00</u>
			2.205.600,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.938.799,77		5.750.240,65
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 188.559,12 € (Vorjahr 212.493,43 €)			
2. Bauerneneruerungsrücklage	6.504.679,78		6.357.971,89
- für das Geschäftsjahr eingestellt: 146.707,89 € (Vorjahr 366.113,19 €)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	26.374.104,97	<u>38.817.584,52</u>	<u>24.908.657,31</u>
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.465.447,66 € (Vorjahr 1.124.249,92 €)			37.016.869,85
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.885.591,21		2.124.934,28
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-335.267,01	<u>1.550.324,20</u>	<u>-578.606,62</u>
			1.546.327,66
Eigenkapital insgesamt		42.598.858,72	40.768.797,51
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.190.407,00		4.017.196,00
2. Steuerrückstellungen	1.363,00		1.358,00
3. Sonstige Rückstellungen	82.357,90	<u>4.274.127,90</u>	<u>67.770,32</u>
			4.086.324,32
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.665.324,16		14.350.130,50
2. Erhaltene Anzahlungen	3.844.724,03		3.859.842,09
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.202,19		58.772,56
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	537.776,70		704.330,11
4. Sonstige Verbindlichkeiten	33.494,04	<u>18.146.521,12</u>	<u>26.211,06</u>
- davon aus Steuern:			
1.686,25 € (Vorjahr 3.263,63 €)			18.999.286,32
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
818,68 € (Vorjahr 424,72 €)			
		<u>65.019.507,74</u>	<u>63.854.408,15</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

		2024	2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.806.797,47		11.374.376,48
b) aus Betreuungstätigkeit	44.707,63	<u>11.851.505,10</u>	<u>120.673,52</u>
			11.495.050,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		217.977,91	458.953,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		83.600,00	65.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		252.096,27	429.923,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>6.813.839,56</u>	<u>6.629.145,67</u>
Rohergebnis		5.591.339,72	5.819.781,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.157.802,86		1.026.298,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
- davon für Altersversorgung	492.454,06	<u>1.650.256,92</u>	<u>441.851,60</u>
252.139,78 € (Vorjahr 215.643,15 €)			1.468.149,66
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.372.099,45	1.454.214,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		428.476,75	390.679,96
9. Erträge aus anderen Wertpapieren u. Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		454,25	365,40
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		277.553,27	170.929,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
16.147,00 € (Vorjahr 40.343,00 €)		187.236,20	206.824,55
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>5.013,82</u>	<u>4.884,65</u>
Ergebnis nach Steuern		2.226.264,10	2.466.322,82
13. Sonstige Steuern		<u>340.672,89</u>	<u>341.388,54</u>
Jahresüberschuss		<u>1.885.591,21</u>	<u>2.124.934,28</u>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-188.559,12		-212.493,43
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-146.707,89</u>	<u>-335.267,01</u>	<u>-366.113,19</u>
			-578.606,62
Bilanzgewinn		<u>1.550.324,20</u>	<u>1.546.327,66</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. 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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von 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.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen in der Regel zeitanteilig.

Nachträgliche Herstellungskosten werden im Jahr des Zugangs immer mit dem vollen Jahresbetrag abgeschrieben.

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 1,90 % (Vorjahr 1,82 %) 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 16,1 T€ (Vorjahr 40,3 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					
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2024
	T€	T€	T€	(+/- T€)	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	91,6	6,4			98,0
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	84.279,4	9,3			84.288,7
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	262,9				262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	774,6	93,6	141,2		727,0
5. Anlagen im Bau	11.412,4	3.773,7			15.186,1
6. Bauvorbereitungskosten	85,9	209,6			295,5
	97.032,7	4.086,2	141,2	0,0	100.977,7
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	97.127,1	4.092,6	141,2	0,0	101.078,5

kumulierte Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	01.01.2024	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	88,7	1,7		90,4	7,6	2,9
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	47.451,5	1.319,1		48.770,6	35.518,1	36.827,9
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	51,6	4,3		55,9	161,6	166,0
3. Grundstücke ohne Bauten					262,9	262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	596,2	46,9	106,4	536,7	190,3	178,4
5. Anlagen im Bau					15.186,1	11.412,4
6. Bauvorbereitungskosten					295,5	85,9
	48.099,3	1.370,3	106,4	49.363,2	51.614,5	48.933,5
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	48.188,0	1.372,0	106,4	49.453,6	51.624,9	48.939,2

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.527,5 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.844,7 T€ gegenüber.

Forderungen

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

Forderungen:	2024		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	20,7	–	20,0	–
Aus Betreuungstätigkeit	0,5	–	0,0	–
Sonstige Vermögensgegenstände	162,8	–	88,5	–
Gesamtbetrag:	184,0	–	108,5	–

Bilanz-Passiva

Rückstellungen

	2024	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	4.190,4	4.017,2
Steuerrückstellungen	1,4	1,4
Sonstige	82,3	67,8

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 48,4 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. 2024	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	13.665,3	578,0	13.087,3		
Vorjahr	14.350,1	597,4	13.752,7	2.209,4	11.543,3	14.350,1	
Erhaltene Anzahlungen	3.844,7	3.844,7					
Vorjahr	3.859,9	3.859,9					
aus Vermietung	65,2	65,2					
Vorjahr	58,8	58,8					
aus Lieferungen und Leistungen	537,8	537,8					
Vorjahr	704,3	704,3					
Sonstige	33,5	33,5					
Vorjahr	26,2	26,2					
insgesamt	18.146,5	5.059,2	13.087,3	2.065,6	11.021,7	13.665,3	
Vorjahr	18.999,3	5.246,6	13.752,7	2.209,4	11.543,3	14.350,1	

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	185,1
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	48,0
Übrige Erträge	19,0
	<u>252,1</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	422,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	4,9
Übrige Aufwendungen	1,0
	<u>428,4</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 Grünewaldstraße 1–9 mit insgesamt 87 Wohnungen und einer Tiefgarage in Höhe von 5.033,6T€.

2. Im Geschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich 25 Arbeitnehmer/innen sowie 1 Auszubildende beschäftigt.

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2024	Vorjahr	2024	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	8	1	1
Technische Mitarbeiter	2	2	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	–	–
Hauswarte etc.	–	–	10	10
	13	13	12	12

3. Mitgliederbewegung

	2024	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.965	1.957
Zugang	139	150
Abgang	140	142
Ende des Jahres	1.964	1.965

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/vermindert- um	2024 €	Vorjahr €
	+32.100,00	+43.500,00

4. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

	2024	Vorjahr
Mitglieder des Vorstandes	0,00	0,00
Mitglieder des Aufsichtsrates	0,00	0,00

5. Bezüge des Aufsichtsrates

	2024	Vorjahr
	5.760,00	5.760,00

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 2024 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	1.550.324,20
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung	
einer Dividende	
von 4 % auf die	
Geschäftsguthaben	
am 01.01.2024	82.668,00
b) Zuweisung zur	
freien Rücklage	1.467.656,20

Bielefeld, den 19. März 2025

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
Nicht preisgebundene Whg. – "überwiegend Wohnwertmiete"					
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	
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		
		220	1202	225	4
Sonstige nicht preisgebundene Wohnungen					
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
Preisgebundene Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau)					
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	
		48	385	232	1
Preisgebundene Wohnungen: Wohnungen insgesamt:		302	1780	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
web www.gbb-brackwede.de