

# Geschäftsbericht 2025



**gbb**

**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

***Titelbild: Neubaumaßnahme Grünewaldstraße, Dornberg - Foto: Gábor Wallrabenstein***



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

## Bericht über das Geschäftsjahr 2025

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



## Auf einen Blick

	2025	2024
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>		
Eigene Mietwohnungen	1.867	1.780
Eigene Gewerbeobjekte	5	5
<b>WEG Verwaltung</b>		
Verwaltete Eigentumswohnungen	64	111
<b>Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)</b>	1.936	1.896
<b>Bauleistungen</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Neubau	2.609,7	3.983,3
Modernisierung/Instandhaltung	4.382,4	3.757,5
<b>Bilanz- und Jahresergebnis</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Bilanzsumme	67.771,4	65.019,5
Eigenkapital	44.945,2	42.598,9
Eigenkapitalquote	66,3	65,5
Jahresüberschuss	2.253,2	1.885,6
<b>Mitarbeiter/innen</b>		
Angestellte	16	14
Regiebetrieb	3	3
Nebenberufliche Hauswarte	10	10

## Unternehmensdaten

<b>Gründung</b>	17. 05.1924
<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 in Ostwestfalen e.G.  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 Fleeer	Diplom - Kaufmann	Vorsitzender	2003
Jörg Patzwald	Diakon i. R.		2022

# Bericht des Vorstandes

## über das Geschäftsjahr 2025

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 2025 nach zwei Rezessionsjahren leicht um 0,2 % gewachsen. Zuvor war das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % und im Jahr 2023 um 0,3 % zurückgegangen. Das Wachstum im Jahr 2025 war vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Im Einzelnen nahmen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und der Staatskonsum um 1,5 % zu. Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Lage der deutschen Wirtschaft schwierig. Stellvertretend sanken die Exporte der deutschen Wirtschaft weiter um 0,3 %, nachdem diese bereits im Vorjahr um 2,1 % zurückgegangen waren. Ursächlich hierfür waren höhere US-Zölle, die Euro-Aufwertung und ein starker Handelsdruck aus China. Die Verbraucherpreise in Deutschland entwickelten sich mit einem Anstieg von 2,2 % (Vorjahr 2,2 %) tendenziell moderat.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 0,9 % ab. Dies war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Die Investitionen in den Wohnungsbau sanken um 2,3 %. Ursächlich hierfür waren unverändert hohe Baukosten und deutlich gestiegene Bauzinsen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Baupreise im 4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %. Seit Ende 2020 haben sich die Baukosten insgesamt um rd. 48 % erhöht.

Mit einer Gesamtanzahl von 238.500 Wohnungen ist die Anzahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erstmalig wieder um 10,8 % gestiegen. Zuvor war die Anzahl der genehmigten Wohnungen über 3 Jahre gesunken. Der Anstieg der genehmig-

ten Wohnungen von 23.200 Wohnungen betraf im Jahr 2025 vornehmlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (13.900) sowie die Genehmigung von Einfamilienhäusern (6.500).

## Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld, welches das Stimmungsbild von rd. 140 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 7,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment. Für das öffentlich geförderte Mietpreissegment wird für die nächsten 3 Jahre keine Entspannung erwartet.

Das mittlere Mietpreissegment (von 7,00 € bis 10,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) bleibt ebenfalls angespannt, dagegen wird das obere Mietpreissegment (über 10,00 €) als ausgewogen bewertet.

Im Geschäftsjahr 2025 betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb rd. 4,4 % gegenüber 2,6 % im Vorjahr. Ursächlich für den Anstieg des Leerstandes war im Wesentlichen ein Anstieg des strategischen Leerstandes.

Bei einer Anzahl von 171 Kündigungen betrug die durchschnittliche Fluktuationsquote im Geschäftsjahr 2024 rd. 9,16 % gegenüber 8,03 % im Vorjahr. Diese liegt unverändert unter der langfristigen Fluktuationsquote von 10 %.

## Geschäftsverlauf

Die Mietforderungen und die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen im Geschäftsjahr moderat rd. 30,1 T€ gegenüber 25,6 T€ im Vorjahr.

### Geschäftsverlauf

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit lagen im Geschäftsjahr 2025 in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie der Fertigstellung des mehrjährigen Neubauprojektes Grünwaldstraße 1-9 in Bielefeld-Dornberg. Dabei betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit insgesamt rd. 7,0 Mio. € gegenüber 7,7 Mio. € im Vorjahr.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 4,4 Mio. € verausgabt gegenüber 4,0 Mio. € im Vorjahr. Die Modernisierungsmaßnahmen 2025 betrafen neben 21 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen den Beginn der energetischen Modernisierung der Wohnanlage Winterberger Straße 4-18 mit 42 Wohnungen.

Im Rahmen der energetischen Modernisierungsmaßnahme werden die vier Wohngebäude Winterberger Straße 4-18 auf den KfW Energieeffizienzhaus Stand 70 modernisiert und zukünftig über zwei Erdwärmepumpen nahezu klimaneutral mit Wärmeenergie versorgt.

Nach insgesamt vierjähriger Bauzeit konnte das Neubauprojekt Grünwaldstraße 1-9 in Bielefeld-Dornberg erfolgreich abgeschlossen werden. Die Neubaumaßnahme Grünwaldstraße 1-9 umfasst insgesamt die Errichtung von insgesamt 87 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern sowie 67 Tiefgaragenplätzen.

### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2025	1.964	14.007
Zugang	213	2.157
Abgang	163	1.158
Stand am 31.12.2025	2.014	15.006

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 1.117,63 €.

## Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

### Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 11. Juni 2025 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 77 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 schied turnusmäßig das Aufsichtsratsmitglied Brigitte Scheele aus dem Aufsichtsrat aus. Brigitte Scheele wurde von der Mitgliederversammlung wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

### Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2025 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 461 Wohnungen besichtigt.

### Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2025 beschäftigt:

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

10 nebenberuflich tätige Mitarbeiter wurden als Hauswarte und Reinigungskräfte beschäftigt.

# Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

## Bestandsentwicklung

Am 31.12.2025 waren vorhanden:			
307	Häuser mit	1	eigengenutzte Einheit
1.867	Wohnungen,		(Werkstatt) mit einer
120.509	qm Wohnfläche,		Nutzfläche von 36,00 qm,
799	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1	eigengenutzte Einheit (Sozial-
250.423	qm Grundstücksfläche sowie		räume Regiebetrieb) mit einer
629	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 1.867 Wohnungen sind 405 öffentlich gefördert und damit preisgebunden. 1.462 Wohnungen sind freifinanziert.

## Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.864	99,8
Davon Sammelheizungen	1.202	64,5
Etagenheizungen	662	35,5
Bäder	1.767	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.867	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Vodafone – Glasfaser der Deutsche Telekom – SAT-Anlagen	1.865	99,9
Wasseruhren	1.862	99,7



Stadtbahn mit gbb Werbung – Foto: Gábor Wallrabenstein



*Modernisierungsmaßnahme, Winterberger Str. 4-18 – Foto: Gábor Wallrabenstein*

### Nutzungsgebühren / Mieten

Auf Basis des Mietspiegels 2024 wurden zum 01.12.2025 allgemeine Mieterhöhungen bei den preisfreien Bestandswohnungen und den sonstigen freifinanzierten Wohnungen durchgeführt. Daneben erfolgten Mietanpassungen bei Neuvermietung und durchgeführter Einzelmodernisierung.

Bei den öffentlich geförderten Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Mietanpassungen durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2025 (ohne Betriebskosten):

	Je qm Wohnfläche / Monat
für die 405 öffentlich geförderten Wohnungen	5,35 €
für die 1.202 preisfreien Bestandswohnungen	6,32 €
für die 260 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	9,54 €

Die Durchschnittsmiete für den Gesamtbestand beträgt 6,56 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut aktuellem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld liegt das untere Angebotsmietpreissegment in der Stadt Bielefeld bei unter 7,00 € je m<sup>2</sup>, das mittlere Preissegment in einer Bandbreite von 7,00 € je m<sup>2</sup> bis 10,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Modernisierungsmaßnahme, Winterberger Str. 4-18 – Foto: Gábor Wallrabenstein

## Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2023	1.785	167	9,36
2024	1.780	143	8,03
2025	1.867	171	9,16

## Mietausfälle

	2023 T€	2024 T€	2025 T€
<b>Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen</b>			
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	165,2	173,5	353,9
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	4,0	4,9	4,6
<b>Insgesamt</b>	<b>169,2</b>	<b>178,4</b>	<b>358,5</b>
in % der Sollmiete	1,97	2,06	3,83

## Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2025 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2026:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2025 T€	Plan 2026 T€
<b>Laufende Instandhaltung:</b> (Ca. 50 Einzelgewerke)	2.182,6	2.336,5
<b>Laufende Modernisierung:</b>		
Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	963,2	1.045,8
Modernisierung insgesamt	963,2	1.045,8
<b>Besondere Modernisierungsmaßnahmen:</b>		
<b>Winterberger Str. 4-18</b> Einbau einer Erdwärmepumpe, Erneuerung der Balkone (ohne Herstellungsaufwand)	330,3	500,0
<b>Kölner Str. 49-51, Berliner Str. 72-74, Papenkamp 22-26</b> Sanierung der Balkone (ohne Herstellungsaufwand)		200,0
<b>Kirchweg 11, Geschäftsstelle</b> <b>Teilmodernisierung</b> (ohne Herstellungsaufwand)	68,2	56,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	398,5	756,0
<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>3.544,3</b>	<b>4.138,3</b>

## Neubautätigkeit

### Laufende Baumaßnahmen

Nach mehrjähriger Bauzeit wurde die Neubaumaßnahme Grünewaldstraße 1-9, in Bielefeld-Dornberg zum 01. Juli 2025 fertig gestellt. 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 frei finanziert und 20 Wohnungen

öffentlich gefördert für Begünstigte der Einkommensgruppe A. Die Wohnungen betreffen vorwiegend Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 45 m<sup>2</sup> bis 81 m<sup>2</sup>. Die Mieten der frei finanzierten Wohnungen liegen größtenteils bei 11,40 € je m<sup>2</sup>, die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen sind mit 6,40 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche eingestuft.



Neubaumaßnahme Grünewaldstraße, Dornberg - Foto: Gábor Wallrabenstein

## Gesamtbauleistung

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

Genossenschaftliche Mietwohnungen		1.825
Gewerberäume		3
Betreuungsmaßnahmen:		
Mietwohnungen	153	
Eigenheime	55	
Gewerbe	1	
		209
Verkaufsmaßnahmen:		
Eigenheime	10	
Eigentumswohnungen	161	
		171
Insgesamt		2.208
Garagen		749



Neubaumaßnahme Grünwaldstraße, Dornberg - Foto: Gábor Wallrabenstein

## Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2025	31.12.2024
<b>WEG Verwaltung</b>		
Eigentumswohnungen	64	111
Gewerbeeinheiten	0	0
<b>Mietverwaltung</b>		
Mietwohnungen	0	0
Gewerbeeinheiten	0	0
	64	111

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögensaufbau

	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	53.521,7	79,0	51.624,9	79,4
Umlaufvermögen	14.249,7	21,0	13.394,6	20,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.771,4</b>	<b>100,0</b>	<b>65.019,5</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalaufbau

	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	44.945,2	66,3	42.598,9	65,5
Rückstellungen	4.391,1	6,5	4.274,1	6,6
Verbindlichkeiten	17.800,3	26,3	18.146,5	27,9
Rechnungsabgrenzungsposten	634,8	0,9	0,0	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.771,4</b>	<b>100,0</b>	<b>65.019,5</b>	<b>100,0</b>

### Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2025 einen Überschuss in Höhe von	8.701,4
<b>Für das Jahr 2026 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:</b>	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	7.015,9
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-5.378,3
Investitionszuschüsse für Neubauvorhaben	2.280,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2026	12.619,0

### Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2025 T€	Ergebnis 2024 T€	Wi-Plan 2026 T€
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>			
Bewirtschaftungstätigkeit	2.189,7	1.820,4	1.946,7
Betreuungstätigkeit	1,0	0,8	0,0
Sonstiger Geschäftsbereich/Neutraler Bereich	63,0	69,4	-155,2
Ertragssteuern	-0,5	-5,0	-0,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.253,2</b>	<b>1.885,6</b>	<b>1.791,4</b>
Einstellung/Entnahme			
Bauerneuerungsrücklage	-437,2	-146,7	139,3
Vorwegeinstellung			
in die gesetzliche Rücklage	-225,3	-188,6	-179,1
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.590,7</b>	<b>1.550,3</b>	<b>1.751,6</b>

## **Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:**

### **Bewirtschaftungstätigkeit:**

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich mit 2.189,7 T€ gegenüber dem Vorjahr um 369,3 T€ erhöht. Dabei stehen Mehraufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit von 229,2 T€, Mehrerträgen von 598,5 T€ gegenüber.

Die Mehraufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für die Gebäudeabschreibung von 324,1 T€ und Betriebskosten von 126,4 T€. Weitere Steigerungen ergaben sich u.a. bei den Verwaltungskosten und anderen Aufwendungen in Höhe von 34,9 T€.

Die Mehrerträge resultieren aus höheren Erträgen aus Mieten (abzüglich Erlösschmälerungen) in Höhe von insgesamt 540,1 T€ und einem höherem Umlagenergebnis einschließlich Bestandveränderungen von 58,4 T€.

### **Betreuungstätigkeit:**

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

### **Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich:**

Im Geschäftsjahr 2025 weist der sonstige Geschäftsbereich/Neutrale Bereich ein positives Ergebnis in Höhe von 63,0 T€ aus (Vorjahr 69,4 T€). Ursächlich für das Ergebnis sind vornehmlich Erträge aus der Anlage liquider Mittel in Höhe von 161,2 T€ und sonstige betriebliche Erträge von 26,9 T€. Demgegenüber stehen hauptsächlich Aufwendungen für Altersversorgungen in Höhe von 108,3 T€ und Umzugshilfen für das Objekt Im Hagenbrock 6-20 und Westfalenstr. 31-35 in Höhe von 28,8 T€.

### **Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:**

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 437,2 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 29,00 € 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	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	66,3	65,5	63,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	4,4	5,2
Cashflow	T€	3.962	3.431	3.742
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€ / m <sup>2</sup>	6,56	6,08	6,02
Instandhaltungskosten	T€	4.382	3.758	3.672
Fluktuationsquote	%	9,2	8,0	9,4
Leerstandsquote	%	4,4	2,7	2,5

## 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 2026 rd. 5.338,3 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren.

Dabei bleiben die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen herausfordernd. Ursächlich hierfür sind deutlich gestiegene Kosten und vergleichsweise höhere Bauzinsen. Allein die durchschnittlichen Bau- und Instandhaltungskosten sind seit dem Jahr 2020 um rd. 48 % gestiegen.

Risiken bestehen insoweit zunehmend in der wirtschaftlichen Umsetzung energetisch erforderlicher Bestandsinvestitionen einschließlich zukünftiger Neubauprojekte. Daneben erschwert der zunehmende Fachkräftemangel die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.



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

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2025 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 2025 mit Bilanz zum 31.12.2025 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Gewinn- und Verlustrechnung 2025 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 wurden am 25.03.2026 von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend beraten und beschlossen.

Im März und November/ Dezember 2025 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 461 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 August 2025 fand die Jahresabschlussprüfung 2024 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von

Vorstand und Aufsichtsrat am 05.11.2025 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 11. Juni 2025 wurde das turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Brigitte Scheele wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

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

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

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 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Marco Rüter

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung  
zum 31.12.2025

Anhang

Aktiva		31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.696,49	15.696,49	7.609,14
<b>II. Sachanlage</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.526.528,92		35.518.118,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	157.298,76		161.628,65
3. Grundstücke ohne Bauten	262.899,41		262.899,41
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.949,59		190.284,83
5. Anlagen im Bau	0,00		15.186.107,22
6. Bauvorbereitungskosten	333.522,70	53.503.199,38	295.469,46
			<u>51.614.508,51</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	2.599,18		2.599,18
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.799,18	200,00
			<u>2.799,18</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		53.521.695,05	51.624.916,83
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.481.630,19	3.481.630,19	3.527.484,33
			<u>3.527.484,33</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	25.471,53		20.725,92
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		491,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	105.524,54	130.996,07	162.759,14
			<u>183.976,16</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.637.031,10	10.637.031,10	9.683.130,42
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		14.249.657,36	13.394.590,91
		<u>67.771.352,41</u>	<u>65.019.507,74</u>

Passiva		31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der verbleibenden Mitglieder	2.250.900,00		2.101.050,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.100,00		127.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	750,00	2.406.750,00	2.100,00
			<u>2.230.950,00</u>
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	6.164.119,37		5.938.799,77
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 225.319,60 € (Vorjahr 188.559,12 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	6.941.836,05		6.504.679,78
- für das Geschäftsjahr eingestellt: 437.156,27 € (Vorjahr 146.707,89 €)			
3. Andere Ergebn isrücklagen	27.841.761,17	40.947.716,59	26.374.104,97
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.467.656,20 € (Vorjahr 1.465.447,66 €)			38.817.584,52
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.253.196,01		1.885.591,21
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-662.475,87	1.590.720,14	-335.267,01
			<u>1.550.324,20</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		44.945.186,73	42.598.858,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.183.750,00		4.190.407,00
2. Steuerrückstellungen	1.635,00		1.363,00
3. Sonstige Rückstellungen	205.710,58	4.391.095,58	82.357,90
			<u>4.274.127,90</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.333.969,95		13.665.324,16
2. Erhaltene Anzahlungen	3.683.030,24		3.844.724,03
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.541,36		65.202,19
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	699.409,65		537.776,70
4. Sonstige Verbindlichkeiten	21.337,90	17.800.289,10	33.494,04
- davon aus Steuern: 809,78 € (Vorjahr 1.686,25 €)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.306,04 € (Vorjahr 818,68 €)			18.146.521,12
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		634.781,00	0,00
		<u>67.771.352,41</u>	<u>65.019.507,74</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	€	2025 €	2024 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.669.143,94		11.806.797,47
b) aus Betreuungstätigkeit	25.020,26	<u>12.694.164,20</u>	44.707,63
			11.851.505,10
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-45.854,14	217.977,91
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		143.308,46	83.600,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		250.728,77	252.096,27
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		<u>6.815.237,81</u>	<u>6.813.839,56</u>
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			5.591.339,72
<b>Rohergebnis</b>		6.227.109,48	
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.148.421,20		1.157.802,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	386.819,40	<u>1.535.240,60</u>	<u>492.454,06</u>
- davon für Altersversorgung			1.650.256,92
127.024,33 € (Vorjahr 252.139,78 €)			
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.715.457,83	1.372.099,45
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		461.094,21	428.476,75
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren u. Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens</b>		454,25	454,25
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		191.545,38	277.553,27
- davon Abzinsungen langfristige Rückstellungen			
30.365,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
- davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
0,00 € (Vorjahr 16.147,00 €)		166.937,36	187.236,20
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<u>498,79</u>	<u>5.013,82</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.539.880,32	2.226.264,10
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>286.684,31</u>	340.672,89
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>2.253.196,01</u>	<u>1.885.591,21</u>
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen</b>			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-225.319,60		-188.559,12
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-437.156,27</u>	<u>-662.475,87</u>	<u>-146.707,89</u>
			-335.267,01
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>1.590.720,14</u>	<u>1.550.324,20</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.

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 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) 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 „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit 30,4 T€ (Vorjahr 0,0 T€) Erträge aus der Abzinsung 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					
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025
	T€	T€	T€	(+/- T€)	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	98,1	12,4			110,5
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.288,7	921,9	13,6	17.743,7	102.940,7
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	262,9				262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	727,0	81,9	13,8		795,1
5. Anlagen im Bau	15.186,1	2.557,6		-17.743,7	0,0
6. Bauvorbereitungskosten	295,5	52,0	14,0		333,5
	100.977,7	3.613,4	41,4	0,0	104.549,7
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	101.078,6	3.625,8	41,4	0,0	104.663,0

kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2025	31.12.2025
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	90,4	4,4		94,8	15,7
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.770,6	1.643,6		50.414,2	52.526,5
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	55,9	4,3		60,2	157,3
3. Grundstücke ohne Bauten					262,9
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	536,7	49,2	13,8	572,1	223,0
5. Anlagen im Bau					0,0
6. Bauvorbereitungskosten	0,0	14,0	14,0	0,0	333,5
	49.363,2	1.711,1	27,8	51.046,5	53.503,2
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen					2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2
					2,8
	49.453,6	1.715,5	27,8	51.141,3	53.521,7

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.481,6 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.683,0 T€ gegenüber.

### Forderungen

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

Forderungen:	2025		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	25,5	–	20,7	–
Aus Betreuungstätigkeit	0,0	–	0,5	–
Sonstige Vermögensgegenstände	105,5	–	162,8	–
Gesamtbetrag:	131,0	–	184,0	–

## Bilanz-Passiva

### Rückstellungen

	2025	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	4.183,8	4.190,4
Steuerrückstellungen	1,6	1,4
Sonstige	205,7	82,3

### 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 -98,8 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. 2025	gesamt T€	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit				gesichert T€	
		bis zu 1 Jahr T€	mehr als 1 Jahr T€	davon 1 bis 5 Jahre T€	davon mehr als 5 Jahre T€		
gegenüber Kreditinstituten	13.334,0	580,3	12.753,7	2.161,3	10.592,4	13.334,0	Grund- pfandrecht
Vorjahr	13.665,3	578,0	13.087,3	2.065,6	11.021,7	13.665,3	
Erhaltene Anzahlungen	3.683,0	3.683,0					
Vorjahr	3.844,7	3.844,7					
aus Vermietung	62,5	62,5					
Vorjahr	65,2	65,2					
aus anderen Lieferungen und Leistungen	699,4	699,4					
Vorjahr	537,8	537,8					
Sonstige	21,3	21,3					
Vorjahr	33,5	33,5					
insgesamt	17.800,2	5.046,5	12.753,7	2.161,3	10.592,4	13.334,0	
Vorjahr	18.146,5	5.059,2	13.087,3	2.065,6	11.021,7	13.665,3	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

	T€
Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:	
Erträge, die mit den Instandhaltungskosten zu verrechnen sind:	
Kostenerstattungen von Versicherungen, Zahlungen von Mitgliedern, Bearbeitung von Versicherungsschäden	202,2
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	26,7
Übrige Erträge	21,8
	250,7
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	426,1
Abschreibungen auf Mietforderungen	4,6
Umzugshilfen für Im Hagenbrock 6-20 / Westfalenstr. 31-35	28,8
Übrige Aufwendungen	1,6
	461,1

## D. Sonstige Angaben

### 1. Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft erforderlich sind, bestehen nicht.

### 2. Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 25 Arbeitnehmer/innen sowie 2 Auszubildende beschäftigt.

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2025	Vorjahr	2025	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	8	1	1
Technische Mitarbeiter	3	2	–	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	–	–
Hauswarte etc.	–	–	10	10
	14	13	11	12

### 3. Mitgliederbewegung

	2025	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.964	1.965
Zugang	213	139
Abgang	163	140
Ende des Jahres	2.014	1.964

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/-vermindert- um

2025	Vorjahr
€	€
+149.850,00	+32.100,00

### 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	5.760,00
----------	----------

### 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
Armin Strüwe	Diplom - Bankbetriebswirt ADG
Kadim Uzunayla	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 2025 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	1.590.720,14
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung	
einer Dividende	
von 4 % auf die	
Geschäftsguthaben	
am 01.01.2025	83.922,00
b) Zuweisung zur	
freien Rücklage	1.506.798,14

Bielefeld, den 25. März 2026

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 Wohnwertmiete"</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	1963	2	9		
35 Stadtring 28	1976	1	6	5	
39 Lönkert 22	1910	1	3		
40 Treppenstraße 1	1930	1	6		1
51 Germanenstraße 38	1923	1	1	2	
58 Am Großen Feld 7-9	1953	2	20		
59 Am Großen Feld 17-19/Schöne Aussicht 1-5 erworben 2011	1959	5	40		
		220	1202	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	
61 Grünwaldstraße 3-9	2025	4	67	67	
		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	
61 Grünwaldstraße 1	2025	1	20		
		49	405	232	1
<b>Preisgebundene Wohnungen:</b>		49	405	232	1
<b>Wohnungen insgesamt:</b>		307	1867	629	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)