



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Brackwede eG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2018

Inhalt:	Seite
Unternehmensdaten	4
Lagebericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	19
Jahresabschluss	21
Übersicht über den Hausbesitz	33

Auf einen Blick

	2018	2017
Bestandsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	1.767	1.740
Eigene Gewerbeobjekte	5	4
WEG Verwaltung		
Verwaltete Eigentumswohnungen	316	331
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)	2.211	2.198
Bauleistungen		
	T€	T€
Neubau	1.779,3	1.229,5
Modernisierung/Instandhaltung	3.644,8	3.369,0
Bilanz- und Jahresergebnis		
	T€	T€
Bilanzsumme	51.598,4	50.792,7
Eigenkapital	33.508,4	32.726,0
Eigenkapitalquote	64,9	64,4
Jahresüberschuss	859,6	1.107,5
Mitarbeiter/innen		
Angestellte (davon 1 Auszubildender)	15	15
Regiebetrieb	3	2
Nebenberufliche Hauswarte	10	15

Unternehmensdaten

Gründung	17.5.1924
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Bielefeld, Nr. 225
Sitz der Genossenschaft	33647 Bielefeld (Brackwede) Kirchweg 11 (Kirchplatz) Postfach 14 04 05 33624 Bielefeld Telefon 05 21 / 94 27 4 – 0 Fax 05 21 / 94 27 4 – 10
E-Mail	info@gbb-brackwede.de
Internet	www.gbb-brackwede.de
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Mitgliedschaften	GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin – Köln Verein „Wohnen in Genossenschaften“ Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsbaugenossenschaften Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes der Wohnungswirtschaft e.V. Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG
Beteiligungen	DZ-Bank AG – Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank Mess Profis AG

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

des Vorstandes
über das
Geschäftsjahr 2018

Inhalt:	Seite
Allgemeines	7
Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung	9
Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes	10
Neubautätigkeit	14
Wirtschaftliche Lage	16
Risiko- u. Prognosebericht	18

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2018 um 1,4 % gewachsen gegenüber 2,2 % im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, hat allerdings deutlich an Dynamik verloren.

Positive Wachstumsimpulse kamen vor allem aus der Binnenwirtschaft. Neben einem moderaten Zuwachs der privaten Konsumausgaben (+1,0 %) und öffentlichen Konsumausgaben (1,1 %) stiegen vor allem die Bruttoinvestitionen in Ausrüstung und Bauten. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %. Vor allem im öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert.

Trotz einer Zunahme der Bauinvestitionen sank die Anzahl der Baugenehmigungen geringfügig um 0,2 % (800 Wohnungen) gegenüber dem Vorjahr auf eine Gesamtzahl von 347.300 Wohnungen. Deutlich positiv entwickelte sich die Anzahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (+4,7%), während sich die Anzahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (-1,0 %), Zweifamilienhäuser (-6,5 %) und Wohnheime (-24,0 %) ermäßigte.

Insgesamt ist die Anzahl der Baugenehmigungen zu niedrig, um nachhaltig das Angebot an Wohnungen in Deutschland zu erhöhen. Dämpfend wirkt zunehmend der Anstieg der Baukosten, während die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Vollbeschäftigung und niedrigen Zinsen positiv bleiben.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnraum. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld gehen die wesentlichen Marktteilnehmer auch für die nächsten Jahre von deutlichen Anspannungstendenzen aus.

In diesem Marktumfeld bewegte sich der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen mit rd. 1,4 % unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau. (Vorjahr 1,2 %). Vergleichsweise hierzu betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb im Geschäftsjahr 2018 rd. 2,1 % gegenüber 1,4 % im Vorjahr. Ursächlich für den leicht höheren Leerstand war u.a. der nur teilweise Bezug der Neubaumaßnahme Schöne Aussicht 2 (28 Wohnungen) zum Ende des IV. Quartals 2018.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb betrug im Geschäftsjahr 2018 rd. 8,2 % gegenüber 8,4 % im Vorjahr. Analog zum Bielefelder Wohnungsmarkt war die Fluktuation sehr niedrig. Demgegenüber beträgt die durchschnittliche langfristige Fluktuationsquote der gbb rd. 10 %.

Die Mietforderungen und Abschreibungen auf Mietforderungen betragen in 2018 rd. 18,8 TE (Vorjahr 18,1 T€). Dabei waren die Mietausfälle der gbb wie im Vorjahr sehr niedrig.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2018 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Schöne Aussicht 2 in Bielefeld-Gadderbaum. Insgesamt betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit rd. 5,4 Mio. € (Vorjahr 4,6 Mio. €).

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,6 Mio. € verausgabt gegenüber 3,4 Mio. € im Vorjahr. Davon entfielen 438 T€ auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Modernisierungsmaßnahmen 2018 betrafen neben 38 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen die Modernisierung der Wohngebäude Stadtring 93a – 97 b. Die Modernisierung der Gebäude umfasste neben begleitenden Instandhaltungsmaßnahmen im Wesentlichen die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, die Erneuerung der Fenster, der Heizung und der Dächer sowie der Austausch der bestehenden Balkone.

Mit der Fertigstellung von 28 neubaugleichen Wohnungen und 32 Tiefgaragenstellplätzen an der Schönen Aussicht 2 wurde die Grundstücksentwicklung im Stadtteil Bielefeld-Gadderbaum fortgesetzt. Ergänzend wurden die Bauplanungen für die abschließende Fertigstellung weiterer 18 Wohnungen abgeschlossen.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2018	1.858	11.959
Zugang	146	929
Abgang	129	799
Stand am 31.12.2018	1.875	12.089

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 281.250 €. Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 967,05 €.

Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 13. Juni 2018 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 149 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2017 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 Uzunya aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Aufsichtsratsmitglieder wurden von der Mitgliederversammlung wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Für das im Januar 2018 verstorbene Aufsichtsratsmitglied Ulrich Windmann erfolgte keine Neuwahl. Nach Beschluss des Aufsichtsrates und der Mitgliederversammlung soll der Aufsichtsrat bis auf weiteres aus fünf Aufsichtsratsmitgliedern bestehen.

Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2018 fanden statt:

- 43 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 2018 598 Wohnungen besichtigt.

Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2018 beschäftigt:

- 1 hauptamtliches Vorstandsmitglied (geschäftsführender Vorstand),
- 10 kaufmännische Angestellte (davon ein Abteilungsleiter),
- 3 technische Angestellte (davon ein Abteilungsleiter),
- 3 Gärtner,
- 1 kaufmännischer Auszubildender.

10 nebenberuflich tätige Mitarbeiter wurden als Hauswarte und Reinigungskräfte beschäftigt.

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit 16 PCs im Inhouse-Verfahren mit der Software GAP-Immotion aus Bremen abgewickelt.

Der Erfolg der gbb ist in wesentlichem Maße von den handelnden Mitarbeitern geprägt. Der Vorstand dankt allen Beschäftigten für die geleistete Arbeit und die stets hohe Einsatzbereitschaft. Der Dank gilt gleichermaßen den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Bestandsentwicklung

Am 31.12.2018 waren vorhanden:

301	Häuser mit	1	eigengenutzte Einheit
1.767	Wohnungen,		(Werkstatt) mit einer
113.801	qm Wohnfläche,		Nutzfläche von 36,00 qm,
799	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1	eigengenutzte Einheit (Sozial-
249.422	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 1.767 Wohnungen sind 424 öffentlich gefördert und damit preisgebunden.
1.343 Wohnungen sind freifinanziert.

Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.760	99,6
Davon Sammelheizungen	914	51,9
Etagenheizungen	846	48,1
Bäder	1.767	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.767	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Unity Media – SAT-Anlagen	1.765	99,9
Wasseruhren	1.757	99,4



gbb Homepage



Modernisierungsmaßnahme Stadtring 93 A - 97 B – Foto: Gábor Wallrabenstein

Nutzungsgebühren / Mieten

Im Segment der freifinanzierten Wohnungen erfolgten Mietanpassungen bei Neuvermietung und durchgeführter Einzelmodernisierung.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2018 (ohne Betriebskosten):

	Je qm Wohnfläche / Monat
für die 424 öffentlich geförderten Wohnungen	4,81 €,
für die 1.160 preisfreien Bestandswohnungen	4,97 €,
für die 183 neueren preisfreien Wohnungen	7,72 €.

Im Vergleich hierzu liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Stadt Bielefeld (Juli 2017 bis Juni 2018) laut Empirica und Stadt Bielefeld bei 7,07 € je m² Wohnfläche, gegenüber 6,81 € im Vorjahr.

Diese Angaben betreffen Wohnungen im Bestand. Neubauwohnungen liegen dagegen im Erhebungszeitraum im Durchschnitt bei 9,50 € je m² Wohnfläche gegenüber 9,43 € im Vorjahr.

Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2014	1.740	161	9,25
2015	1.740	174	10,00
2016	1.740	158	9,08
2017	1.740	146	8,39
2018	1.767	144	8,15



Modernisierungsmaßnahme Stadtring 93 A - 97 B – Foto: Gábor Wallrabenstein

Mietausfälle

Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	158,3	99,9	112,7	98,9	137,2
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	4,6	5,1	1,1	2,2	4,0
Insgesamt	162,9	105,0	113,8	101,1	141,2
in % der Sollmiete	2,34	1,48	1,60	1,41	1,96

Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2018 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2019:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2018 T€	Plan 2019 T€
Laufende Instandhaltung: (Ca. 50 Einzelgewerke)	1.835,3	1.919,9
Laufende Modernisierung: Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	801,4	867,0
Modernisierung insgesamt	801,4	867,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen:		
Westfalenstraße 18-22a Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	54,3	
Stadtring 93a-97b Anbringung eines Wärmeverbundsystems, Austausch der Fenster, Einbau einer modernen Heizzentrale, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Anbau von neuen Balkonen u.a., (ohne Herstellungsaufwand)	515,9	142,5
Schöne Aussicht 5 Erneuerung der Bäder, Austausch der Haus- und Wohnungstüren Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen, Erneuerung der Balkone u.a. (ohne Herstellungsaufwand)		362,7
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	570,2	505,2
Ausgaben insgesamt	3.206,9	3.292,1

Neubautätigkeit

Laufende Baumaßnahmen und Bauplanungen

Fertig gestellt wurden zum 16.11.2018 28 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 32 Einstellplätzen an der Schönen Aussicht 2 in Bielefeld-Gadderbaum.

Die 28 Wohnungen betreffen 6 Dreizimmerwohnungen und 22 Zweizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 87 m².

Die Nutzungsgebühr für die Wohnungen beträgt 8,00 € je m² Wohnfläche. Die monatliche Nutzungsgebühr für den Tiefgarageneinstellplatz beträgt 50 €.

Neben einem Aufzug verfügt das Gebäude über ein Kellergeschoss, das mit einem direkten Zugang zur Tiefgarage verbunden ist. Jede Wohnung ist mit einem Balkon, dreifachverglasten Fenstern, Fußbodenheizung und Multimedia-Anschlüssen in sämtlichen

Wohn- und Schlafräumen ausgestattet.

Für das II. Quartal 2019 ist die Errichtung von weiteren 10 hochwertigen Geschosswohnungen an der Schönen Aussicht 4 vorgesehen. Bei den Wohnungen handelt es sich um 7 Zweizimmerwohnungen und 3 Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 58 bis 85 m².

Weitere 8 Wohnungen entstehen an der Schönen Aussicht 5 nach Vollsanierung und erstmaligem Ausbau des Dachgeschosses.

Die Fertigstellung beider Maßnahmen soll im II. Quartal 2020 erfolgen.



Umbaumaßnahme Schöne Aussicht 2 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Gesamtbauleistung

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

Genossenschaftliche Mietwohnungen		1.726
Gewerberäume		3
Betreuungsmaßnahmen:		
Mietwohnungen	153	
Eigenheime	55	
Gewerbe	1	
		209
Verkaufsmaßnahmen:		
Eigenheime	10	
Eigentumswohnungen	161	
		171
Insgesamt		2.109
Garagen		682



Umbaumaßnahme Schöne Aussicht 2 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2018	31.12.2017
WEG Verwaltung		
Eigentumswohnungen	316	331
Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbeeinheiten	33	33
	439	454

Wirtschaftliche Lage

Vermögensaufbau

	31. 12. 2018		31. 12. 2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	43.154,5	83,6	42.309,9	83,3
Umlaufvermögen	8.443,9	16,4	8.482,8	16,7
Gesamtvermögen	51.598,4	100,0	50.792,7	100,0

Kapitalaufbau

	31. 12. 2018		31. 12. 2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	33.508,4	64,9	32.726,0	64,4
Rückstellungen	3.201,7	6,2	2.771,9	5,5
Verbindlichkeiten	14.888,3	28,9	15.294,8	30,1
Gesamtvermögen	51.598,4	100,0	50.792,7	100,0

Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2018 einen Überschuss in Höhe von	4.264,4
Für das Jahr 2019 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	5.207,1
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-3.656,0
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-1.595,8
Valutierung von Darlehen	700,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2019	4.919,7

Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2018 T€	Ergebnis 2017 T€	Wirtschaftsplan 2019 T€
Gewinn (+) / Verlust (-)			
Hausbewirtschaftung	1.292,6	1.438,1	1.300,8
Betreuungstätigkeit	1,1	0,9	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-417,4	-324,2	-359,2
Ertragssteuern	-16,7	-7,4	-10,6
Jahresüberschuss	859,6	1.107,4	932,0
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-92,7	-128,3	-43,2
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-86,0	-110,7	-93,2
Bilanzgewinn	680,9	868,4	795,6

Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.292,6 T€ gegenüber dem Vorjahr um 145,5 T€ verringert. Ursächlich hierfür sind neben Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 121,7 T€ eine Abnahme der Erträge aus der Hausbewirtschaftung von 23,8 T€.

Der Anstieg der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung resultiert vornehmlich aus der Zunahme der Aufwendungen für Instandhaltung von 240,1 T€. Minderaufwendungen entstanden bei den Verwaltungskosten (75,5 T€) und Kapitalkosten (15,7 T€).

Bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung stehen einer Zunahme der Sollmieten von 58,8 T€, eine Abnahme der Umlagen einschl. Bestandveränderung von 44,5 T€ und eine Zunahme der Erlösschmälerungen von 38,0 T€ gegenüber.

Betreuungstätigkeit:

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 1,1 T€ ist gegenüber dem Vorjahr (0,9 T€) nahezu unverändert.

Sonstiger Geschäftsbereich/

Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2018 weist der sonstige Geschäftsbetrieb/Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -417,4 T€ aus (Vorjahr -324,2 T€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist vornehmlich die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2018 in Höhe von 323,0 T€ und der laufende Pensionsaufwand mit 89,2 T€.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein niedrigerer Zinssatz von 3,21 % (3,68 %) für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zur Anwendung gekommen.

Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 92,7 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 27,00 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 26,00 € je qm Wohnfläche). Soweit die Instandhaltungsausgaben nicht durch die Zuführung gedeckt sind, werden entsprechende Beträge aus der Rücklage entnommen.

Risikobericht

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

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

Daneben gibt die regelmäßige Analyse interner Risikoindikatoren zu den Objekt- und Wohnlagequalitäten der Wohnungsbestände sowie weiterer Kennzahlen zur Leerstandsanalyse, Mitgliederstruktur und Zufriedenheit frühzeitig Informationen für eine mögliche negative Markt- und Unternehmensentwicklung.

Die Risiken der zukünftigen Unternehmensentwicklung liegen vorwiegend in einer negativen Marktentwicklung. Die Risiken betreffen eine allgemein rückläufige Einkommensentwicklung der Haushalte, einen Bevölkerungsrückgang für die Stadt Bielefeld sowie eine zunehmende Alterung des Mitgliederbestandes. Die historisch bedingte Fokussierung des Wohnungsbestandes auf den Stadtteil Brackwede erfordert dabei eine umso intensivere Analyse der örtlichen demographischen Rahmenbedingungen.

Weitere Risiken bestehen in der zunehmenden Regulierung des Wohnungs- und Immobilienmarktes durch staatliche Eingriffe. Diese betreffen sowohl die Kostenseite des Unternehmens (Bewirtschaftungskosten und Baukosten) als auch die auf dem Wohnungsmarkt zu erzielenden Mieteinnahmen (Kapungsgrenzen, Mietpreisbremsen u.a.).

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

Diesen Wohnungsbestand gilt es weiter zu entwickeln durch gezielten Neubau, zeitgemäße Modernisierungen und strategische Grundstücksankäufe. Für die Bewältigung zukünftiger Aufgaben stehen der gbb eine solide Ertragskraft und eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung zur Verfügung.

Prognosebericht

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

Zur Realisierung dieser Ziele wird die gbb im Geschäftsjahr 2019 rd. 3.616,0 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 1.549,0 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 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 2018 mit Bilanz zum 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2018 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 sind in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 20.03.2019 eingehend beraten und beschlossen worden.

Der Aufsichtsrat nimmt von dem Bericht des Vorstandes zustimmend Kenntnis und schließt sich dem Vorschlag zur Verteilung des Reingewinnes an.

Im März und April 2018 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 598 Wohnungen durch den Ausschuss des Aufsichtsrates besichtigt. Es wurde überwiegend ein guter 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 2018 fand die Jahresabschlussprüfung 2017 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirt-

schaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 07.11.2018 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 13.06.2018 wurden die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunyayla wieder gewählt. Für das im Januar 2018 verstorbene Aufsichtsratsmitglied Ulrich Windmann erfolgte keine Neuwahl. Nach Beschluss soll der Aufsichtsrat bis auf weiteres aus fünf Aufsichtsratsmitgliedern bestehen.

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

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

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

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

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

Bielefeld, den 29. März 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Jörg Patzwald



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

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung
zum 31. 12. 2018

Anhang

Aktiva	€	31. 12. 2018 €	31. 12. 2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	45.385,56	45.385,56	58.712,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.559.324,51		38.620.053,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	187.607,99		191.937,88
3. Grundstücke ohne Bauten	920.267,21		920.267,21
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.943,06		152.203,76
5. Anlagen im Bau			2.149.125,71
6. Bauvorbereitungskosten	295.122,22	43.106.264,99	214.738,09
			<u>42.248.325,80</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.639,18		2.639,18
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.839,18	200,00
			<u>2.839,18</u>
Anlagevermögen insgesamt		43.154.489,73	42.309.877,80
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.578.647,37	2.578.647,37	2.657.897,80
			<u>2.657.897,80</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.832,88		15.347,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	177.570,04	192.402,92	152.133,02
			<u>167.480,56</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.672.900,35	5.672.900,35	5.657.443,19
Umlaufvermögen insgesamt		8.443.950,64	8.482.821,55
		<u>51.598.440,37</u>	<u>50.792.699,35</u>

Passiva	€	31. 12. 2018 €	31. 12. 2017 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.813.225,75		1.793.537,19
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	109.950,00		135.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 124,25 € (Vorjahr 312,81 €)	<u>750,00</u>	<u>1.923.925,75</u>	<u>150,00</u> 1.929.287,19
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 85.961,74 € (Vorjahr 110.747,61 €)	5.014.955,79		4.928.994,05
2. Bauerneuerungsrücklage – für das Geschäftsjahr eingestellt/entnommen: 92.739,86 € (Vorjahr 128.332,39 €)	5.396.929,16		5.304.189,30
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 796.521,06 € (Vorjahr 877.637,34 €)	<u>20.491.654,67</u>	<u>30.903.539,62</u>	<u>19.695.133,61</u> 29.928.316,96
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	859.617,39		1.107.476,10
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-178.701,60</u>	<u>680.915,79</u>	<u>-239.080,00</u> 868.396,10
Eigenkapital insgesamt		33.508.381,16	32.726.000,25
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.034.372,00		2.712.636,00
2. Steuerrückstellungen	2.843,00		
3. Sonstige Rückstellungen	<u>164.451,98</u>	<u>3.201.666,98</u>	<u>59.254,21</u> 2.771.890,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.058.524,79		11.584.085,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			
3. Erhaltene Anzahlungen	3.034.027,95		3.051.469,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.874,36		34.797,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	750.348,16		608.331,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: 3.299,82 € (Vorjahr 9.970,71 €)	<u>5.616,97</u>	<u>14.888.392,23</u>	<u>16.125,07</u> 15.294.808,89
		<u>51.598.440,37</u>	<u>50.792.699,35</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	€	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.833.253,03		9.771.559,65
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>128.168,67</u>	<u>9.961.421,70</u>	<u>128.739,85</u>
			9.900.299,50
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-79.250,43	6.230,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		117.207,03	96.210,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		224.749,28	180.797,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.506.484,86</u>	<u>5.245.209,90</u>
Rohergebnis		4.717.642,72	4.938.327,55
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	875.739,19		885.448,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		<u>1.152.617,20</u>	<u>191.063,63</u>
– davon für Altersversorgung			1.076.512,19
102.082,07 € (Vorjahr 8.558,42 €)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.448.500,74	1.440.577,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		368.032,48	506.036,73
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		370,26	354,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.271,03	1.063,09
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>544.647,32</u>	<u>478.797,09</u>
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
322.654,00 € (Vorjahr 240.971,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.715,03	7.366,69
Ergebnis nach Steuern		1.188.771,24	1.430.454,23
13. Sonstige Steuern		<u>329.153,85</u>	<u>322.978,13</u>
Jahresüberschuss		859.617,39	1.107.476,10
14. Entnahme/Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-85.961,74		-110.747,61
14.2 Einstellung/Entnahme in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-92.739,86</u>	<u>-178.701,60</u>	<u>-128.332,39</u>
			-239.080,00
Bilanzgewinn		<u>680.915,79</u>	<u>868.396,10</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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 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 abgeschrie-

ben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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

Nachträgliche Herstellungskosten werden im Jahr des Zugangs nach R 7.4 Abs. 9 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 nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

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

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

Die Abschreibung der Anschaffungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte

planmäßig in einer Höhe von 5 % bis 35 %.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 150 € 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 neuen Richttafeln 2018 G von Prof.

Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % (Vorjahr 3,68 %) 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 322,7 T€ (Vorjahr 241,4 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

(Anlagespiegel gem. § 268 Abs. 2 HGB)

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2018
	T€	T€	T€	(+/- T€)	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	89,8		3,0		86,8
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	77.624,0	481,6		3.848,0	81.953,6
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	920,3				920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	630,7	34,9	29,1		636,5
5. Anlagen im Bau	2.149,1	1.698,9		-3.848,0	0,0
6. Bauvorbereitungskosten	214,8	80,4			295,2
	81.756,4	2.295,8	29,1	0,0	84.023,1
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	81.849,0	2.295,8	32,1	0,0	84.112,7

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.2018	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	31,1	13,3	3,0	41,4	45,4	58,7
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	39.003,9	1.390,4		40.394,3	41.559,3	38.620,1
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	25,6	4,3		29,9	187,6	191,9
3. Grundstücke ohne Bauten					920,3	920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	478,5	40,5	26,4	492,6	143,9	152,2
5. Anlagen im Bau					0,0	2.149,1
6. Bauvorbereitungskosten					295,2	214,8
	39.508,0	1.435,2	26,4	40.916,8	43.106,3	42.248,4
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	39.539,1	1.448,5	29,4	40.958,2	43.154,5	42.309,9

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.578,6 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.034,0 T€ gegenüber.

Forderungen

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

Forderungen:	2018		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	14,8	–	15,4	–
aus Betreuungstätigkeit	–	–	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	177,6	–	152,1	–
Gesamtbetrag:	192,4	–	167,5	–

Bilanz-Passiva

Rückstellungen

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	3.034,4	2.712,6
Steuerrückstellungen	2,8	0,0
Sonstige	164,5	59,3

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 499,5 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. 2018	gesamt T€	Davon Restlaufzeit				gesichert T€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr T€	mehr als 1 Jahre T€	davon 1 bis 5 Jahre T€	davon mehr als 5 Jahre T€		
gegenüber Kreditinstituten	11.058,5	776,6	10.281,9	2.179,5	8.102,4	11.058,5	Grund- pfandrecht
Vorjahr	11.584,1	855,9	10.728,2	2.278,6	8.449,6	11.584,1	
Erhaltene Anzahlungen	3.034,0	3.034,0					
Vorjahr	3.051,5	3.051,5					
aus Vermietung	39,9	39,9					
Vorjahr	34,8	34,8					
aus Lieferungen und Leistungen	750,3	750,3					
Vorjahr	608,3	608,3					
Sonstige	5,6	5,6					
Vorjahr	16,1	16,1					
insgesamt	14.888,3	4.606,4	10.281,9	2.179,5	8.102,4	11.058,5	
Vorjahr	15.294,8	4.566,6	10.728,2	2.278,6	8.449,6	11.584,1	

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	171,6
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	31,4
Übrige Erträge	21,7
	<u>224,7</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	336,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	4,0
Übrige Aufwendungen	27,5
	<u>368,0</u>

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	8	2	2
Kaufmännische Auszubildende	1	1	–	–
Technische Mitarbeiter	3	3	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2	–	–
Hauswarte etc.	–	–	13	15
	14	14	15	17

2. Mitgliederbewegung

	2018	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.858	1.882
Zugang	146	132
Abgang	129	156
Ende des Jahres	1.875	1.858

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

2018	Vorjahr
€	€
+19.688,56	-638,81

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/- vermindert- um
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

+2.550,00	-3.600,00
281.250,00	278.700,00

3. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

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

4. Bezüge des Aufsichtsrates

4.500,00	4.437,50
----------	----------

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

E. Nachtragsbericht

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

F. Verteilung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den für 2018 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	680.915,79
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung	
einer Dividende	
von 4 % auf die	
Geschäftsguthaben	
am 01.01.2018	71.699,49
b) Zuweisung zur	
freien Rücklage	609.216,30

Bielefeld, den 20. März 2019

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer Schäffer Dieckmann