



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Brackwede eG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

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

Auf einen Blick

	2017	2016
Bestandsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	1.740	1.740
Eigene Gewerbeobjekte	4	4
WEG Verwaltung		
Verwaltete Eigentumswohnungen	331	353
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)	2.198	2.220
Bauleistungen		
	T€	T€
Neubau	1.229,5	90,6
Modernisierung/Instandhaltung	3.369,0	3.676,7
Bilanz- und Jahresergebnis		
	T-€	T-€
Bilanzsumme	50.792,7	50.443,9
Eigenkapital	32.726,0	31.675,1
Eigenkapitalquote	64,4	62,8
Jahresüberschuss	1.107,5	1.018,7
Mitarbeiter/innen		
Angestellte	15	14
Regiebetrieb	2	2
Nebenberufliche Hauswarte	15	16

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 Fleer	Diplom-Kaufmann	Vorsitzender	2003
Egon Schäffer	Stadtverwaltungsrat		2002
Bernd Dieckmann	Sparkassenbetriebswirt		2017

des Vorstandes
über das
Geschäftsjahr 2017

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

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2017 kräftig gewachsen. Dabei stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,2 % gegenüber 1,9 % im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Dabei lag das Wachstum in 2017 fast einen Prozentpunkt über dem durchschnittlichen Wachstum der letzten Jahre von rd. 1,2 %.

Wesentliche Wachstumsimpulse resultierten in 2017 aus einem Anstieg der Konsumausgaben um 2,0 % und der Bruttoanlageinvestitionen von 3,0 %. Auch die Bauinvestitionen nahmen mit 2,6 % deutlich zu. Dabei waren die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in 2017 mit einer Rekordbeschäftigung, realen Einkommenszuwächsen und einem anhaltend niedrigen Zinsniveau unverändert sehr günstig.

Trotz einer Zunahme der Bauinvestitionen sank die Anzahl der genehmigten Wohnungen um 7,3 % (27.000 Wohnungen) auf eine Gesamtanzahl von 348.128 genehmigten Wohnungen. Dabei sank die Anzahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen um 5 % (15.855 Wohnungen). Ursächlich für den Rückgang war eine Abnahme der Genehmigungen von Wohnungen in Wohnheimen um 41 % (10.458 Wohnungen), dagegen blieben die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 172.630 genehmigten Wohnungen nahezu unverändert.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Marktanspannung auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt ist weiterhin hoch. Das ist das Ergebnis einer Befragung der wesentlichen Marktteilnehmer auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt. Leichte Entspannungstendenzen bestehen lediglich auf dem Markt für Eigentumswohnungen.

Auf dem Mietwohnungsmarkt sind die Anspannungen im unteren Mietpreissegment und öffentlich geförderten Mietpreissegment unverändert deutlich erhöht. Auch das mittlere Mietpreissegment ist überwiegend angespannt. Dagegen wird das obere Mietpreissegment hinsichtlich des Angebotes und der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als ausgewogen eingeschätzt.

Bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen hat sich der Leerstand von Wohnungen gegenüber dem Vorjahr noch einmal geringfügig verringert. Im Geschäftsjahr 2017 betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 1,2 % gegenüber 1,4 % im Vorjahr. Dabei lag die Leerstandsquote der gbb mit 1,4 % leicht über dem Durchschnitt der Bielefelder Wohnungsunternehmen. Insgesamt sind die Leerstandszahlen in der Stadt Bielefeld unverändert sehr niedrig.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb lag mit 8,4 % nochmals unter der Fluktuationsquote des Vorjahres von 9,1 %. Dabei liegen beide Kennzahlen unterhalb der langfristigen Fluktuationsquote der gbb von rd. 10 %.

Die Mietforderungen und Abschreibungen auf Mietforderungen betrugen in 2017 rd. 18,1 T€ (Vorjahr 12,8 T€). Trotz einer Zunahme sind die Ausfälle im Mehrjahresvergleich sehr niedrig.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2017 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie der Fortsetzung der Bauaktivitäten im Stadtteil Bielefeld-Gadderbaum. Insgesamt betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit rd. 4,6 Mio. € (Vorjahr 3,8 Mio. €).

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,4 Mio. € verausgabt gegenüber 3,7 Mio. € im Vorjahr. Davon entfielen 402 T€ auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Modernisierungsmaßnahmen 2017 betrafen neben 35 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen die Modernisierung der Wohngebäude Westfalenstraße 18, 18a, 20, 20a und 22, 22 a. Die Modernisierung der Gebäude umfasste neben begleitenden Instandhaltungsmaßnahmen im Wesentlichen die Erneuerung der Fenster und die Dämmung und Erneuerung der Dächer, sowie den Einbau von Gegensprechanlagen. Daneben wurden die Außenanlagen überarbeitet.

Mit dem neubaugleichen Umbau des ehemaligen Ledigenwohnheims zu 28 modernen Wohnungen wurden die Neubautätigkeiten im Stadtteil Bielefeld-Gadderbaum, Schöne Aussicht 2, fortgesetzt. Die Fertigstellung der Neubaumaßnahme mit 32 Tiefgaragenstellplätzen ist für das III. Quartal 2018 vorgesehen.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2017	1.882	12.014
Zugang	132	914
Abgang	156	969
Stand am 31.12.2017	1.858	11.959

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 278.700 €. Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 965,31 €.

Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 14. Juni 2017 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 150 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2016 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Mit Ende der Mitgliederversammlung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Windmann und Heinz-Joachim Schmitt aus. Ulrich Windmann wurde von der Mitgliederversammlung wieder gewählt. Für das aus Altersgründen ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Heinz-Joachim Schmitt wurde Armin Strüwe in den Aufsichtsrat gewählt. Für das mit Wirkung vom 30.05.2017 in den Vorstand gewechselte Aufsichtsratsmitglied Bernd Dieckmann wurde Marco Rüter in den Aufsichtsrat gewählt

Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2017 fanden statt:

- 47 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 2017 585 Wohnungen besichtigt.

Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2017 beschäftigt:

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

15 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 31.12.2017 waren vorhanden:

300	Häuser mit	1	eigengenutzte Einheit
1.740	Wohnungen,		(Werkstatt) mit einer
111.893	qm Wohnfläche,		Nutzfläche von 36,00 qm,
751	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1	Geschäftsstelle, Nutzfläche
249.422	qm Grundstücksfläche sowie		590,48 qm (davon Keller
530	Garagen,		136,31 qm),
1	Nachbarschaftstreff	1	Laden, Nutzfläche 128,76 qm.
	mit 132,20 qm,		

Von den 1.740 Wohnungen sind 456 öffentlich gefördert und damit preisgebunden.
1.284 Wohnungen sind freifinanziert.

Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.732	99,5
Davon Sammelheizungen	886	51,2
Etagenheizungen	846	48,8
Bäder	1.740	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.740	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Unity Media – SAT-Anlagen	1.738	99,9
Wasseruhren	1.730	99,4



gbb Homepage



Modernisierungsmaßnahme Westfalenstr. 18, 18 A und 20, 20 A – Foto: Gábor Wallrabenstein

Nutzungsgebühren / Mieten

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

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2017 (ohne Betriebskosten):

Je qm Wohnfläche / Monat	
für die 456 öffentlich geförderten Wohnungen	4,71 €,
für die 1.129 freien Wohnungen mit der Wohnwertmiete	4,98 €,
für die 155 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	7,66 €.

Im Vergleich hierzu liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Stadt Bielefeld (Juli 2016 bis Juni 2017) laut dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2017 bei 6,81 € je m² Wohnfläche, gegenüber 6,50 € im Vorjahr.

Diese Angaben betreffen Wohnungen im Bestand. Neubauwohnungen liegen dagegen im Erhebungszeitraum im Durchschnitt bei 9,43 € je m² Wohnfläche gegenüber 8,57 € im Vorjahr.

Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2013	1.742	179	10,28
2014	1.740	161	9,25
2015	1.740	174	10,00
2016	1.740	158	9,08
2017	1.740	146	8,39



Modernisierungsmaßnahme Westfalenstr. 20, 20 A u. 22, 22 A – Foto: Gábor Wallrabenstein

Mietausfälle

Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	288,9	158,3	99,9	112,7	98,9
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	3,8	4,6	5,1	1,1	2,2
Insgesamt	292,7	162,9	105,0	113,8	101,1
in % der Sollmiete	4,21	2,34	1,48	1,60	1,41

Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2017 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2018:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2017 T€	Plan 2018 T€
Laufende Instandhaltung: (Ca. 50 Einzelgewerke)	2.081,9	1.871,3
Laufende Modernisierung: Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	751,7	867,5
Modernisierung insgesamt	751,7	867,5
Besondere Modernisierungsmaßnahmen:		
Westfalenstraße 18-22a Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	133,3	85,8
Stadtring 93a-97b Anbringung eines Wärmeverbundsystems, Austausch der Fenster, Einbau einer modernen Heizzentrale, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Anbau von neuen Balkonen u.a., (ohne Herstellungsaufwand)		658,5
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	133,3	744,3
Ausgaben insgesamt	2.966,9	3.483,1

Neubautätigkeit

Laufende Baumaßnahmen

Die aktuelle Baumaßnahme betrifft den in der Durchführung befindlichen neubaugleichen Umbau des ehemaligen Ledigenwohnheims an der Schöne Aussicht 2 in Bielefeld-Gadderbaum einschließlich der Errichtung einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen.

Nach Umbau des Wohngebäudes entstehen 28 Wohnungen, davon 6 Dreizimmerwohnungen und 22 Zweizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 87 m². Die voraussichtliche Nutzungsgebühr für den Wohnraum wird 8,00 € je m² Wohnfläche betragen. Die monatliche Nutzungsgebühr für den Tiefgarageneinstellplatz wird 50 € betragen. Der Bezug der Neubaumaßnahme ist für das III. Quartal 2018 geplant.

Neubauplanungen

Im III. Quartal 2018 plant die gbb auf dem Grundstück Schöne Aussicht 4 einen ergänzenden Neubau mit 10 hochwertigen Geschosswohnungen. Bei den Wohnungen handelt es sich um 7 Zweizimmerwohnungen und 3 Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 58 bis 85 m².



Umbaumaßnahme Schöne Aussicht 2 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Gesamtbauleistung

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

Genossenschaftliche Mietwohnungen		1.698
Gewerberäume		3
Betreuungsmaßnahmen:		
Mietwohnungen	153	
Eigenheime	55	
Gewerbe	1	
		209
Verkaufsmaßnahmen:		
Eigenheime	10	
Eigentumswohnungen	161	
		171
Insgesamt		2.081
Garagen		650



Umbaumaßnahme Schöne Aussicht 2 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2017	31.12.2016
WEG Verwaltung		
Eigentumswohnungen	331	353
Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbeeinheiten	33	33
	454	476

Wirtschaftliche Lage

Vermögensaufbau

	31. 12. 2017		31. 12. 2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	42.309,9	83,3	41.959,6	83,2
Umlaufvermögen	8.482,8	16,7	8.484,3	16,8
Gesamtvermögen	50.792,7	100,0	50.443,9	100,0

Kapitalaufbau

	31. 12. 2017		31. 12. 2016	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	32.726,0	64,4	31.675,1	62,8
Rückstellungen	2.771,9	5,5	2.629,2	5,2
Verbindlichkeiten	15.294,8	30,1	16.139,6	32,0
Gesamtvermögen	50.792,7	100,0	50.443,9	100,0

Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2017 einen Überschuss in Höhe von	4.505,2
Für das Jahr 2018 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	4.863,3
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-4.010,3
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-1.666,6
Valutierung von Darlehen	550,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2018	4.241,6

Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2017 T€	Ergebnis 2016 T€	Wirtschaftsplan 2018 T€
Gewinn (+) / Verlust (-)			
Hausbewirtschaftung	1.438,1	1.099,5	957,7
Betreuungstätigkeit	0,9	1,0	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-324,2	-88,7	-383,7
Ertragssteuern	-7,4	6,8	-12,3
Jahresüberschuss	1.107,4	1.018,6	562,7
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-128,3	133,2	280,4
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-110,7	-203,7	-56,3
Bilanzgewinn	868,4	948,1	786,8

Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.438,1 T€ gegenüber dem Vorjahr um 338,6 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind neben Minderaufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 298,2 T€ eine Zunahme der Erträge aus der Hausbewirtschaftung von 40,4 T€.

Der Rückgang der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung resultiert vornehmlich aus der Abnahme der Aufwendungen für Instandhaltung (-340,3 T€). Daneben gab es noch Minderaufwendungen durch eine Abnahme der Betriebskosten von 20,0 T€ und der Kapitalkosten von 15,5 T€. Demgegenüber standen im Wesentlichen Mehraufwendungen durch Verwaltungskosten in Höhe von 59,9 T€ und Abschreibungen in Höhe von 11,6 T€.

Bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung stehen einer Zunahme der Sollmieten (+ 38,8 T€) und einer Abnahme der Erlösschmälerungen (- 15,8 T€) eine Abnahme der Umlagenerträge einschließlich Bestandsveränderung (- 14,2 T€) gegenüber.

Betreuungstätigkeit:

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

Sonstiger Geschäftsbereich/

Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2017 weist der sonstige Geschäftsbetrieb/Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -324,2 T€ aus (Vorjahr - 88,7 T€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist vornehmlich die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2017 in Höhe von 241,4 T€

und einmalige Kosten der EDV Umstellung von der Software GES zu Immotion mit 90,4 T€.

Die Erhöhung des negativen Ergebnisses zum Vorjahr resultiert vornehmlich aus der Berücksichtigung eines etwas niedrigeren Zinssatzes für die Bewertung der Pensionsrückstellungen von 3,68 % gegenüber 4,01 % im Vorjahr.

Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 128,3 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 26,00 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 27,00 € 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 prognostizierten 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 (Kappungsgrenzen, 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 2018 rd. 3.970,3 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 2.206,6 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 mit Bilanz zum 31.12.2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2017 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 sind in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 19.03.2018 eingehend beraten und beschlossen worden.

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

Zum Ende des I. Quartals 2017 fanden die turnusmäßigen Besichtigungen der Wohnungskommission des Aufsichtsrates statt. Die Aufgabe der Wohnungskommission ist es, dem gesamten Aufsichtsrat über den Zustand der Wohngebäude, Treppenhäuser und Wohnungen zu berichten.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 585 Wohnungen durch den Ausschuss des Aufsichtsrates besichtigt. Es wurde überwiegend ein 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 2017 fand die Jahresabschlussprüfung 2016 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirt-

schaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 08.11.2017 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 14.06.2017 wurden das turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Ulrich Windmann wieder gewählt. Für das aus Altersgründen ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Heinz-Joachim Schmitt wurde Armin Strüwe in den Aufsichtsrat gewählt. Für das mit Wirkung vom 30.05.2017 in den Vorstand gewechselte Aufsichtsratsmitglied Bernd Dieckmann wurde Marco Rüter in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Zum Vorsitzenden: Jörg Patzwald
Stellvertretender Vorsitzender: Ulrich Windmann
Schriftführer: Kadim Uzunyayla
Stellvertretender Schriftführer: Armin Strüwe

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates:
Ulrich Windmann, 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 30. März 2018
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Jörg Patzwald



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

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung
zum 31. 12. 2017

Anhang

Aktiva	€	31. 12. 2017 €	31. 12. 2016 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	58.712,82	58.712,82	2.230,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.620.053,15		39.566.112,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	191.937,88		196.267,77
3. Grundstücke ohne Bauten	920.267,21		920.267,21
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.203,76		137.476,00
5. Anlagen im Bau	2.149.125,71		936.715,04
6. Bauvorbereitungskosten	214.738,09	42.248.325,80	197.673,09
			41.954.511,92
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.639,18		2.639,18
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.839,18	200,00
			2.839,18
Anlagevermögen insgesamt		42.309.877,80	41.959.581,10
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.657.897,80	2.657.897,80	2.639.264,92
			2.639.264,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.347,54		11.688,90
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1.918,52
3. Sonstige Vermögensgegenstände	152.133,02	167.480,56	155.737,44
			169.344,86
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.657.443,19	5.657.443,19	5.675.753,49
Umlaufvermögen insgesamt		8.482.821,55	8.484.363,27
		<u>50.792.699,35</u>	<u>50.443.944,37</u>

Passiva	€	31. 12. 2017 €	31. 12. 2016 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.793.537,19		1.794.176,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	135.600,00		121.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 312,81 € (Vorjahr 7.924,00 €)	<u>150,00</u>	<u>1.929.287,19</u>	<u>1.915.376,00</u>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 110.747,61 € (Vorjahr 203.732,89 €)	4.928.994,05		4.818.246,44
2. Bauerneuerungsrücklage – für das Geschäftsjahr eingestellt/entnommen: 128.332,39 € (Vorjahr -133.207,20 €)	5.304.189,30		5.175.856,91
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 877.637,34 € (Vorjahr 552.263,52 €)	<u>19.695.133,61</u>	<u>29.928.316,96</u>	<u>18.817.496,27</u> <u>28.811.599,62</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.107.476,10		1.018.664,47
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-239.080,00</u>	<u>868.396,10</u>	<u>-70.525,69</u> <u>948.138,78</u>
Eigenkapital insgesamt		32.726.000,25	31.675.114,40
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.712.636,00		2.570.216,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>59.254,21</u>	<u>2.771.890,21</u>	<u>58.967,85</u> <u>2.629.183,85</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.584.085,54		12.443.884,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			39.114,71
3. Erhaltene Anzahlungen	3.051.469,45		3.000.052,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.797,04		32.163,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	608.331,79		604.386,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: 9.970,71 € (Vorjahr 3.811,78 €)	<u>16.125,07</u>	<u>15.294.808,89</u>	<u>20.043,59</u> <u>16.139.646,12</u>
		<u><u>50.792.699,35</u></u>	<u><u>50.443.944,37</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	€	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.771.559,65		9.737.815,76
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>128.739,85</u>	<u>9.900.299,50</u>	<u>139.009,96</u>
			9.876.825,72
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.230,61	-350,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		96.210,30	49.223,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		180.797,04	216.472,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.245.209,90</u>	<u>5.648.684,40</u>
Rohergebnis		4.938.327,55	4.493.486,66
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	885.448,56		854.215,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		<u>1.076.512,19</u>	<u>217.996,28</u>
– davon für Altersversorgung			1.072.212,13
8.558,42 € (Vorjahr 46.540,96 €)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.440.577,97	1.421.496,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		506.036,73	372.435,49
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		354,26	260,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.063,09	2.312,43
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>478.797,09</u>	<u>301.604,84</u>
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
240.971,00 € (Vorjahr 48.217,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.366,69	-6.798,75
Ergebnis nach Steuern		1.430.454,23	1.335.109,32
13. Sonstige Steuern		<u>322.978,13</u>	<u>316.444,85</u>
Jahresüberschuss		1.107.476,10	1.018.664,47
14. Entnahme/Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-110.747,61		-203.732,89
14.2 Einstellung/Entnahme in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-128.332,39</u>	<u>-239.080,00</u>	<u>133.207,20</u>
			-70.525,69
Bilanzgewinn		<u>868.396,10</u>	<u>948.138,78</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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtli-

chen 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

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 Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck,

ein Abzinsungssatz von 3,68 % (Vorjahr 4,01 %) 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 241,4 T€ (Vorjahr 48,7 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				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017
	T-€	T-€	T-€	T-€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	70,9	69,4	50,5	89,8
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	77.181,7	442,3		77.624,0
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5			217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	920,3			920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	609,5	56,9	31,7	634,7
5. Anlagen im Bau	936,7	1.212,4		2.149,1
6. Bauvorbereitungskosten	197,7	17,1		214,8
	80.063,4	1.728,7	31,7	81.760,4
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	2,6			2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2			0,2
	2,8			2,8
	80.137,1	1.798,1	82,2	81.853,0

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2017	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	68,7	9,6	47,2	31,1	58,7	2,2
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	37.615,5	1.388,4		39.003,9	38.620,1	39.566,1
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	21,3	4,3		25,6	191,9	196,3
3. Grundstücke ohne Bauten					920,3	920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	472,0	38,2	27,7	482,5	152,2	137,5
5. Anlagen im Bau					2.149,1	936,7
6. Bauvorbereitungskosten					214,8	197,7
	38.108,8	1.430,9	27,7	39.512,0	42.248,4	41.954,6
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	38.177,5	1.440,5	74,9	39.543,1	42.309,9	41.959,6

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.657,9 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.051,5 T€ gegenüber.

Forderungen

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

Forderungen:	2017		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	15,4	–	11,7	–
aus Betreuungstätigkeit	–	–	1,9	–
Sonstige Vermögensgegenstände	152,1	–	155,7	–
Gesamtbetrag:	167,5	–	169,3	–

Bilanz-Passiva

Rückstellungen

	2017	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	2.712,6	2.570,2
Sonstige	59,3	59,0

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 429,4 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. 2017	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	11.584,1	855,9	10.728,2	2.278,6	8.449,6	11.584,1	Grund- pfandrecht
Vorjahr	12.443,9	868,5	11.575,4	2.780,3	8.795,1	12.443,9	
gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	0,0				0,0	Grund- pfandrecht
Vorjahr	39,1	39,1				39,1	
Erhaltene Anzahlungen	3.051,5	3.051,5					
Vorjahr	3.000,1	3.000,1					
aus Vermietung	34,8	34,8					
Vorjahr	32,1	32,1					
aus Lieferungen und Leistungen	608,3	608,3					
Vorjahr	604,4	604,4					
Sonstige	16,1	16,1					
Vorjahr	20,0	20,0					
insgesamt	15.294,8	4.566,6	10.728,2	2.278,6	8.449,6	11.584,1	
Vorjahr	16.139,6	4.564,2	11.575,4	2.780,3	8.795,1	12.483,0	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:	T€
Erträge, die mit den Instandhaltungskosten zu verrechnen sind:	
Kostenerstattungen von Versicherungen, Zahlungen von Mitgliedern, Bearbeitung von Versicherungsschäden	131,0
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	35,0
Übrige Erträge	14,8
	<u>180,8</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	385,3
Abschreibungen auf Mietforderungen	2,2
EDV Umstellung	90,4
Übrige Aufwendungen	28,1
	<u>506,0</u>

D. Sonstige Angaben

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

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	8	2	2
Kaufmännische Auszubildende	1	1	-	-
Technische Mitarbeiter	3	3	-	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2	-	-
Hauswarte etc.	-	-	15	17
	14	14	17	19

2. Mitgliederbewegung

	2017	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.882	1.864
Zugang	132	157
Abgang	156	139
Ende des Jahres	1.858	1.882

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

2017	Vorjahr
€	€
-638,81	+28.790,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr

vermehrt +/- vermindert- um

-3.600,00	+2.700,00
-----------	-----------

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

278.700,00	282.300,00
------------	------------

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

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

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	

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 2017 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	868.396,10
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung	
einer Dividende	
von 4 % auf die	
Geschäftsguthaben	
am 01.01.2017	71.875,04
b) Zuweisung zur	
freien Rücklage	796.521,06

Bielefeld, den 19. März 2018

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer Schäffer Dieckmann