Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Brackwede eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Inhalt: Seite

Unternehmensdaten	4
Lagebericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	20
Jahresabschluss	21
Übersicht über den Hausbesitz	33

Auf einen Blick

	2020	2019
Bestandsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	1.785	1.767
Eigene Gewerbeobjekte	5	5
WEG Verwaltung		
Verwaltete Eigentumswohnungen	299	308
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)	2.212	2.203
Bauleistungen	**T€**	**T€**
Neubau	612,5	1.283,6
Modernisierung/Instandhaltung	3.172,9	3.718,9
Bilanz- und Jahresergebnis	**T€**	**T€**
Bilanzsumme	52.751,4	51.858,2
Eigenkapital	35.819,2	34.450,9
Eigenkapitalquote	67,9	66,4
Jahresüberschuss	1.421,6	933,6
Mitarbeiter/innen		
Angestellte (davon 1 Auszubildende)	16	15
Regiebetrieb	3	3
Nebenberufliche Hauswarte	10	10

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 a.D.		2002
Bernd Dieckmann	Sparkassenbetriebswirt a.D.		2017

Lagebericht

des Vorstandes
über das
Geschäftsjahr 2020

Inhalt: Seite

Allgemeines	7
Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung	9
Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes	10
Neubautätigkeit	14
Wirtschaftliche Lage	16
Risikobericht	18
Prognosebericht	19

Allgemeines

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Im Corona-Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 5,3 % gesunken. Die deutsche Wirtschaft ist damit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten.

Die Corona-Pandemie hinterließ in allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch im Dienstleistungsgewerbe (Handel, Verkehr, Gastgewerbe) und im produzierenden Gewerbe.

Auf der Nachfrageseite sanken die privaten Konsumausgaben um 6 %, während die Konsumausgaben des Staates aufgrund der Nachfrage nach Medizinprodukten um 3,4 % zunahmen. Der Export und der Import von Waren und Dienstleistungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 9,9 % bzw. 8,6 % ab.

Die Bruttoinvestitionen sanken preisbereinigt um 3,5 %. Dies war der stärkste Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 bzw. 2009. Dabei stiegen die Bauinvestitionen entgegen dem Trend um 1,5 % gegenüber 3,8 % im Vorjahr. Das Baugewerbe war damit einer der wenigen Stabilisatoren im Pandemie-Jahr 2020.

Mit einer Gesamtanzahl von 368.439 genehmigten Wohnungen stieg die Anzahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % (+ 7.946 Wohnungen) an. Ursächlich für diese Entwicklung waren im Wesentlichen ein Anstieg der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser von 20,5 %, während die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Zuwachs von 0,4 % nahezu stagnierte.

Insgesamt war die Nachfrage nach Mietwohnraum und Wohneigentum auf dem Immobilienmarkt ungebrochen. Dabei stiegen die Preise bei knappem Angebot entgegen der Erwartungen auch im Pandemie-Jahr 2020 weiter.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt ist unverändert sehr angespannt. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld dauert diese Anspannung bereits zehn Jahre an. Die hohen Anspannungen betreffen alle Mietpreissegmente mit Ausnahme des oberen Mietpreissegments.

Die höchsten Anspannungstendenzen weisen unverändert das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment aus. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld werden diese Marktanspannungen in den nächsten Jahren bestehen bleiben. Ursächlich hierfür ist ein zu geringes Wohnungsangebot.

Bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen hat sich der Leerstand von Wohnungen unter den veränderten Corona-Rahmenbedingungen leicht erhöht. Im Geschäftsjahr 2020 betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 1,8 % gegenüber 1,6 % im Vorjahr. Vergleichsweise hierzu betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb rd. 1,9 % gegenüber 2,0 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb betrug im Geschäftsjahr 2020 rd. 8,57 % gegenüber 9,28 % im Vorjahr. Sie liegt damit unterhalb der langfristigen Fluktuationsrate des Unternehmens von durchschnittlich 10,0 %.

Entgegen ursprünglicher Erwartungen sind die Mietforderungen und die Höhe der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Im Geschäftsjahr 2020 betrugen die Mietforderungen und Abschreibungen rd. 15,2 T€ gegenüber 29,3 T€ im Vorjahr.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2020 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie der Fertigstellung der Grundstücksentwicklung an der Schönen Aussicht in Bielefeld-Gadderbaum. Insgesamt betrugen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit rd. 3,8 Mio. € gegenüber 5,0 Mio. € im Vorjahr.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,2 Mio. € verausgabt gegenüber 3,7 Mio. € im Vorjahr. Davon entfielen 0,1 T€ auf nachträgliche Herstellungskosten für die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Modernisierungsmaßnahmen 2020 betrafen neben 31 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen die Modernisierung der Wohngebäude Südheide 25-33a. Die Modernisierung umfasste neben begleitenden Instandsetzungsmaßnahmen im Wesentlichen den Einbau von zentralen Kesselanlagen mit dezentralen Wohnungsstationen und die optionale Modernisierung der Bäder.

Mit der Fertigstellung des Neubaus Schöne Aussicht 4 und des abschließenden Rückbaus der Straße Schöne Aussicht wurde die Grundstücksentwicklung an der Schönen Aussicht in Bielefeld-Gadderbaum im II. Quartal 2020 abgeschlossen.

Weitere wesentliche Leistungen entfielen auf die Bauvorbereitung der Errichtung von 87 Wohnungen an der Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg. Bedingt durch die Corona-Pandemie verzögerten sich wesentliche Planungsleistungen, so dass der Baubeginn des I. Bauabschnittes mit 51 Wohnungen voraussichtlich erst im II. Quartal 2021 erfolgen wird.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2020	1.923	12.463
Zugang	159	1.116
Abgang	143	858
Stand am 31.12.2020	1.939	12.721

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 290.850 €. Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 984,09 €.

Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 17. Juni 2020 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 46 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2019 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

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

Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2020 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 2020 545 Wohnungen besichtigt.

Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2020 beschäftigt:

1 hauptamtliches Vorstandsmitglied (geschäftsführender Vorstand),
11 kaufmännische Angestellte (davon ein Abteilungsleiter),
1 kaufmännische Auszubildende,
3 technische Angestellte (davon ein Abteilungsleiter),
3 Gärtner.

10 nebenberuflich tätige Mitarbeiter wurden als Hauswarte und Reinigungskräfte beschäftigt.

Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Bestandsentwicklung

Am 31.12.2020 waren vorhanden:

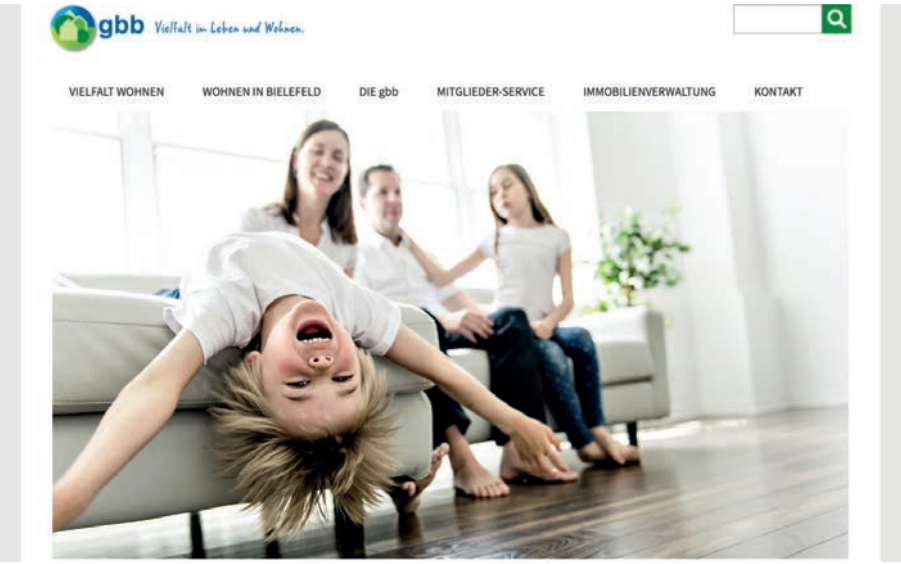
303	Häuser mit	1	eigengenutzte Einheit (Werkstatt) mit einer Nutzfläche von 36,00 qm,
1.785	Wohnungen,	1	eigengenutzte Einheit (Sozialräume Regiebetrieb) mit einer Nutzfläche von 48,00 qm,
115.176	qm Wohnfläche,	1	Geschäftsstelle, Nutzfläche 590,48 qm (davon Keller 136,31 qm),
799	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1	Laden, Nutzfläche 128,76 qm.
250.944	qm Grundstücksfläche sowie		
562	Garagen,		
1	Nachbarschaftstreff mit 132,20 qm,		

Von den 1.785 Wohnungen sind 415 öffentlich gefördert und damit preisgebunden.
1.370 Wohnungen sind freifinanziert.

Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.780	99,7
Davon Sammelheizungen	932	52,4
Etagenheizungen	848	47,6
Bäder	1.785	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.785	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Vodafone – SAT-Anlagen	1.783	99,9
Wasseruhren	1.775	99,4



gbb Homepage

Wohngebäude Schöne Aussicht 2, 4 und 5 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Nutzungsgebühren / Mieten

Zum 01.01.2020 wurden die Nutzungsgebühren von 397 öffentlich geförderten Wohnungen um durchschnittlich 2,13 % erhöht, nachdem der Gesetzgeber eine Anpassung der in den Nutzungsgebühren kalkulierten Instandhaltungs- und Verwaltungssätze beschlossen hat.

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

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2020 (ohne Betriebskosten):

	Je qm Wohnfläche / Monat
für die 415 öffentlich geförderten Wohnungen	4,94 €,
für die 1.177 preisfreien Bestands-Wohnungen	5,28 €,
für die 193 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	8,00 €.

Nach der Segmentierung der Angebotsmieten gemäß des aktuellen Wohnungsmarktbarometers der Stadt Bielefeld befinden sich ca. 80 % des Wohnungsbestandes im unteren Mietpreissegment von unter 5,50 €.

Modernisierungsmaßnahme Schöne Aussicht 5 (links) – Foto: Gábor Wallrabenstein

Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2018	1.767	144	8,15
2019	1.767	164	9,28
2020	1.785	153	8,57

Mietausfälle

Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	137,2	148,2	135,0
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	4,0	7,5	5,9
Insgesamt	141,2	155,7	140,9
in % der Sollmiete	1,96	2,06	1,79

Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2020 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2021:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2020 T€	Plan 2021 T€
Laufende Instandhaltung:		
(Ca. 50 Einzelgewerke)	1.919,9	2.103,6
Laufende Modernisierung:		
Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	739,2	801,0
Modernisierung insgesamt	739,2	801,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen:		
Südstraße 139-141, Waldecker Straße 2-8 Einbau von modernen Heizzentralen, Erneuerung der Straße u. Erstellung von weiteren PKW Stellplätzen (ohne Herstellungsaufwand)		356,0
Schöne Aussicht 5 Erneuerung der Bäder, Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen, Erneuerung der Balkone u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	64,5	
Südheide 25-33a Erneuerung der Bäder auf Wunsch, Einbau von modernen Heizzentralen, Austausch der Wohnungstüren und Herstellung von Waschmaschinenanschlüssen (ohne Herstellungsaufwand)	364,1	150,0
Stadtring 28 Erneuerung der Fenster **Stadtring 34-40** Austausch der Haustüranlagen (ohne Herstellungsaufwand)	46,3	
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	474,9	506,0
Ausgaben insgesamt	3.134,0	3.410,6

Neubautätigkeit

Laufende Baumaßnahmen und Bauplanungen

Mit der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Schöne Aussicht 4 zum 01.03.2020 und der Erneuerung der Zugangsstraße im II. Quartal 2020 wurde die Grundstücksentwicklung in Bielefeld-Gadderbaum abgeschlossen.

Im Rahmen der Neubaumaßnahme Schöne Aussicht 4 entstanden 10 hochwertige Geschosswohnungen. Die Wohnungen betreffen 7 Zweizimmerwohnungen und 3 Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 53 bis 85 m². Die durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt 9,30 €.

Für das II. Quartal 2021 ist der Baubeginn von 51 Wohnungen einschließlich Tiefgarage an der Grünewaldstraße in Bielefeld-Dornberg geplant. Das Bauvorhaben umfasst insgesamt 87 Wohnungen und liegt in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule und Universität der Stadt Bielefeld.

Neubaumaßnahme Schöne Aussicht 4 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Gesamtbauleistung

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

Genossenschaftliche Mietwohnungen		1.738
Gewerberäume		3
Betreuungsmaßnahmen:		
Mietwohnungen	153	
Eigenheime	55	
Gewerbe	1	
		209
Verkaufsmaßnahmen:		
Eigenheime	10	
Eigentumswohnungen	161	
		171
Insgesamt		2.121
Garagen		682

Wohnquartier Schöne Aussicht, Bielefeld – Foto: Gábor Wallrabenstein

Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2020	31.12.2019
WEG Verwaltung		
Eigentumswohnungen	299	308
Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbeeinheiten	33	33
	422	431

Wirtschaftliche Lage

Vermögensaufbau

	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	43.320,8	82,1	43.398,2	83,7
Umlaufvermögen	9.430,6	17,9	8.460,0	16,3
Gesamtvermögen	52.751,4	100,0	51.858,2	100,0

Kapitalaufbau

	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	35.819,1	67,9	34.450,9	66,4
Rückstellungen	3.597,4	6,8	3.477,8	6,7
Verbindlichkeiten	13.334,9	25,3	13.929,5	26,9
Gesamtvermögen	52.751,4	100,0	51.858,2	100,0

Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2020 einen Überschuss in Höhe von	5.711,2
Für das Jahr 2021 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	5.841,5
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-3.805,5
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-5.410,4
Valutierung von Darlehen	2.500,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2021	4.836,8

Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2020 T€	Ergebnis 2019 T€	Wirtschaftsplan 2021 T€
Gewinn (+) / Verlust (-)			
Hausbewirtschaftung	1.774,6	1.340,6	1.632,9
Betreuungstätigkeit	1,1	1,1	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-351,6	-395,3	-386,8
Ertragssteuern	-2,5	-12,7	-2,7
Jahresüberschuss	**1.421,6**	**933,7**	**1.244,4**
Einstellung/Entnahme			
Bauerneuerungsrücklage	-248,8	-52,6	-143,6
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-142,2	-93,4	-124,4
Bilanzgewinn	**1030,6**	**787,7**	**976,4**

Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.774,6 T€ gegenüber dem Vorjahr um 434,0 T€ erhöht. Diese Steigerung resultiert durch Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung von 358,4 T€ und gleichzeitig verringerten Aufwendungen von 75,6 T€.

Die Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung betreffen höhere Erträge aus Mieten von 314,7 T€ und Umlagen einschließlich Bestandsveränderung von 43,7 T€.

Die Minderaufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen verringerte Aufwendungen für Instandhaltung von 233,9 T€. Dem gegenüber erhöht hat sich der Aufwand im Bereich der Betriebskosten um 56,6 T€ und die Verwaltungskosten um 117,3 T€.

Betreuungstätigkeit:

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 1,1 T€ ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Sonstiger Geschäftsbereich/ Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2020 weist der sonstige Geschäftsbetrieb/Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -351,7 T€ aus (Vorjahr -395,3 T€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist vornehmlich die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2020 in Höhe von 326,6 T€. Gegenüber dem Vorjahr ist ein niedrigerer Zinssatz von 2,30 % (2,71 %) für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zur Anwendung gekommen.

Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 248,8 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 28,00 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 28,00 € je qm Wohnfläche). Soweit die Instandhaltungsausgaben nicht durch die Zuführung gedeckt sind, werden entsprechende Beträge aus der Rücklage entnommen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	66,9	66,4	64,9
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	2,7	2,6
Cashflow	T€	3.207	2.651	2.630
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€ / m²	5,51	5,43	5,24
Instandhaltungskosten	T€	3.134	3.336	3.207
Fluktuationsquote	%	8,6	9,3	8,2
Leerstandsquote	%	1,9	2,0	2,1

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 und Mitgliederstruktur 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 (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 2021 rd. 3.765,5 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 5.410,4 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen. Diese Planungen setzen die Fortführung eines normalen Geschäftsbetriebes voraus.

Die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) führt seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten in das soziale Leben und allgemeine Wirtschaftsleben. Dabei sind die bisherigen Auswirkungen auf die betrieblichen Prozesse und die Produktivität des Unternehmens moderat. Eine längerfristige Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie ist zuverlässig nicht möglich. Wesentliche Risiken bestehen unverändert in der Zunahme von Erlösschmälerungen durch Mietausfälle und in Risiken aus der Verzögerung von Modernisierungs- und Baumaßnahmen.

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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 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 2020 mit Bilanz zum 31.12.2020 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Gewinn- und Verlustrechnung 2020 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 wurden am 17.03.2021 von Vorstand und Aufsichtsrat festgestellt und beschlossen.

Im Februar/März und September/Oktober 2020 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 545 Wohnungen durch den Ausschuss des Aufsichtsrates besichtigt. Es wurde überwiegend ein ordentlicher Zustand der Wohnungen festgestellt. Die Besichtigungen des Wohnungbestandes durch die Wohnungskommission finden jährlich statt und umfassen jeweils ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der gbb.

Im Oktober 2020 fand die Jahresabschlussprüfung 2019 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 04.11.2020 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 17.06.2020 wurden turnusmäßig die ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Marco Rüter und Armin Strüwe wieder gewählt.

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 24. März 2021
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Jörg Patzwald

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung
zum 31. 12. 2020

Anhang

AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva		31. 12. 2020	31. 12. 2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	23.069,86	23.069,86	33.720,62
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.839.849,31		40.485.334,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	178.948,21		183.278,10
3. Grundstücke ohne Bauten	1.517.429,39		920.267,21
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.358,45		194.002,52
5. Anlagen im Bau	0,00		1.303.529,17
6. Bauvorbereitungskosten	511.313,81	43.294.899,17	275.235,68
			43.361.647,59
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		43.320.808,21	43.398.207,39
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.830.046,04	2.830.046,04	2.772.026,92
			2.772.026,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.307,82		21.792,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		950,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	30.068,69	39.376,51	27.225,57
			49.968,02
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.561.175,66	6.561.175,66	5.638.007,23
Umlaufvermögen insgesamt		9.430.598,21	8.460.002,17
		52.751.406,42	51.858.209,56

PASSIVA

Passiva	€	31. 12. 2020 €	31. 12. 2019 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.908.150,00		1.869.450,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.500,00		134.250,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.023.650,00	750,00
			2.004.450,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.250.479,54		5.108.320,42
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 142.159,12 € (Vorjahr 93.364,63 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.698.353,67		5.449.516,75
– für das Geschäftsjahr eingestellt: 248.836,92 € (Vorjahr 52.587,59 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	21.816.078,05	32.764.911,26	21.100.870,97
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 715.207,08 € (Vorjahr 609.216,30 €)			31.658.708,14
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.421.591,18		933.646,33
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-390.996,04	1.030.595,14	-145.952,22
			787.694,11
Eigenkapital insgesamt		35.819.156,40	34.450.852,25
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.541.831,00		3.275.217,00
2. Sonstige Rückstellungen	55.557,55	3.597.388,55	202.632,16
			3.477.849,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.861.233,14		10.241.428,40
2. Erhaltene Anzahlungen	2.983.214,67		3.025.584,08
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.096,63		37.259,18
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	448.904,05		614.876,35
5. Sonstige Verbindlichkeiten	7.412,98	13.334.861,47	10.360,14
– davon aus Steuern: 2.532,48 € (Vorjahr 2.690,78 €)			13.929.508,15
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 174,68 €)			
		52.751.406,42	51.858.209,56

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	€	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.583.033,74		10.089.220,62
b) aus Betreuungstätigkeit	133.360,66	10.716.394,40	130.732,63
			10.219.953,25
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		58.019,12	193.379,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		31.885,93	136.304,11
4. Sonstige betriebliche Erträge		138.100,39	181.603,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.612.329,31	5.770.068,89
Rohergebnis		5.332.070,53	4.961.171,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	950.628,70		936.222,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	240.295,20	1.190.923,90	209.527,40
– davon für Altersversorgung 43.965,37 € (Vorjahr 17.614,87 €)			1.145.750,29
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.518.426,92	1.517.491,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		331.826,87	449.414,83
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		19,00	380,32
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	432,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		530.375,44	567.075,21
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen 326.607,00 € (Vorjahr 360.992,00 €)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.482,89	12.705,62
Ergebnis nach Steuern		1.758.053,51	1.269.547,78
13. Sonstige Steuern		336.462,33	335.901,45
Jahresüberschuss		1.421.591,18	933.646,33
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-142.159,12		-93.364,63
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-248.836,92	-390.996,04	-52.587,59
			-145.952,22
Bilanzgewinn		1.030.595,14	787.694,11

Anhang zum Jahresabschluss 2020

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 abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen in der Regel zeitanteilig. Nachträgliche Herstellungskosten werden im Jahr des Zugangs immer mit dem vollen Jahresbetrag abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Gebäude wurden linear mit 2 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Wohngebäude beträgt 2 % auf die ursprünglichen, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten. Garagen/Carports werden mit 5 % abgeschrieben. 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 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 2,30 % (Vorjahr 2,71 %) 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 326,6 T€ (Vorjahr 361,0 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu Erfüllungsbeträgen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Bilanz-Aktiva

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	T€	T€	(+/– T€)	T€
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	86,1	2,8	0,5		88,4
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	82.339,5	159,6	15,4	1.649,4	84.133,1
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	920,3	597,1			1.517,4
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	640,3	99,4	3,1		736,6
5. Anlagen im Bau	1.303,5	345,9		-1.649,4	0,0
6. Bauvorbereitungskosten	275,2	236,1			511,3
	85.696,3	1.438,1	18,5	0,0	87.115,9
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	85.785,2	1.440,9	19,0	0,0	87.207,1

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
	01.01.2020	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2020		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	52,3	13,5	0,5	65,3	23,1	33,7
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	41.854,1	1.454,5	15,4	43.293,2	40.839,9	40.485,4
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	34,2	4,3		38,5	179,0	183,3
3. Grundstücke ohne Bauten					1.517,4	920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	446,3	46,1	3,1	489,3	247,3	194,0
5. Anlagen im Bau					0,0	1.303,5
6. Bauvorbereitungskosten					511,3	275,2
	42.334,6	1.504,9	18,5	43.821,0	43.294,9	43.361,7
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	42.386,9	1.518,4	19,0	43.886,3	43.320,8	43.398,2

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.830,0 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 2.983,2 T€ gegenüber.

Forderungen

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

Forderungen:	2020 insgesamt T€	2020 davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr T€	Vorjahr insgesamt T€	Vorjahr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr T€
aus Vermietung	9,3	–	21,8	–
aus Betreuungstätigkeit	–	–	1,0	–
Sonstige Vermögensgegenstände	30,1	–	27,2	–
Gesamtbetrag:	39,4	–	50,0	–

Bilanz-Passiva

Rückstellungen

	2020 T€	Vorjahr T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	3.541,8	3.275,2
Steuerrückstellungen	–	–
Sonstige	55,6	202,6

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 466,1 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. 2020	gesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
gegenüber Kreditinstituten	9.861,2	611,6	9.249,6	1.940,9	7.308,7	9.861,2	Grund-
Vorjahr	10.241,4	649,3	9.592,1	1.979,8	7.612,3	10.241,4	pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	2.983,2	2.983,2					
Vorjahr	3.025,6	3.025,6					
aus Vermietung	34,1	34,1					
Vorjahr	37,3	37,3					
aus Lieferungen und Leistungen	448,9	448,9					
Vorjahr	614,8	614,8					
Sonstige	7,4	7,4					
Vorjahr	10,4	10,4					
insgesamt	13.334,8	4.085,2	9.249,6	1.940,9	7.308,7	9.861,2	
Vorjahr	13.929,5	4.337,4	9.592,1	1.979,8	7.612,3	10.241,4	

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	121,3
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	8,3
Übrige Erträge	8,5
	138,1
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	322,4
Abschreibungen auf Mietforderungen	5,9
Übrige Aufwendungen	3,5
	331,8

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich 27 Arbeitnehmer/innen sowie 1 Auszubildende beschäftigt.

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	9	8	2	2
Technische Mitarbeiter	3	3	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	3	–	–
Hauswarte etc.	–	–	10	10
	15	14	12	12

	2020	Vorjahr
2. Mitgliederbewegung		
Anfang des Jahres	1.923	1.875
Zugang	159	213
Abgang	143	165
Ende des Jahres	1.939	1.923
	2020	**Vorjahr**
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr	€	€
vermehrt +/vermindert- um	+38.700,00	+56.224,25
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/ vermindert- um	+2.400,00	+7.200,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	290.850,00	288.450,00
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	4.500,00

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 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 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn	€
in Höhe von	1.030.595,14
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2020	74.742,00
b) Zuweisung zur freien Rücklage	955.853,14

Bielefeld, den 17. März 2021

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer Schäffer Dieckmann