



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

## Bericht über das Geschäftsjahr 2019

Inhalt:	Seite
Unternehmensdaten	3
Lagebericht des Vorstandes	5
Jahresabschluss	19
Bericht des Aufsichtsrates	31
Übersicht über den Hausbesitz	32

## Auf einen Blick

	2019	2018
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>		
Eigene Mietwohnungen	1.767	1.767
Eigene Gewerbeobjekte	5	5
<b>WEG Verwaltung</b>		
Verwaltete Eigentumswohnungen	308	316
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
<b>Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)</b>	2.203	2.211
<b>Bauleistungen</b>		
	T€	T€
Neubau	1.283,6	1.779,3
Modernisierung/Instandhaltung	3.718,9	3.644,8
<b>Bilanz- und Jahresergebnis</b>		
	T€	T€
Bilanzsumme	51.858,2	51.598,4
Eigenkapital	34.450,9	33.508,4
Eigenkapitalquote	66,4	64,9
Jahresüberschuss	933,6	859,6
<b>Mitarbeiter/innen</b>		
Angestellte (davon 1 Auszubildender)	15	15
Regiebetrieb	3	3
Nebenberufliche Hauswarte	10	10

## Unternehmensdaten

<b>Gründung</b>	17.5.1924
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Bielefeld, Nr. 225
<b>Sitz der Genossenschaft</b>	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
<b>E-Mail</b>	info@gbb-brackwede.de
<b>Internet</b>	www.gbb-brackwede.de
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
<b>Mitgliedschaften</b>	GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin – Köln  Verein „Wohnen in Genossenschaften“  Arbeitsgemeinschaft Bielefelder Wohnungsbaugenossenschaften  Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe  DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes der Wohnungswirtschaft e.V.  Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.  Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG
<b>Beteiligungen</b>	DZ-Bank AG – Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank Mess Profis AG

# Organe der Genossenschaft

## Mitgliederversammlung

### Aufsichtsrat

			<b>seit</b>
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

des Vorstandes  
über das  
Geschäftsjahr 2019

Inhalt:	Seite
Allgemeines	6
Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung	8
Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes	9
Neubautätigkeit	13
Wirtschaftliche Lage	15
Risikobericht	17
Prognosebericht	18

## Allgemeine wirtschaftliche Lage

Im Jahr 2019 ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,6 % gestiegen, gegenüber 1,5 % im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen, allerdings schwächte sich das Wachstum in 2019 deutlich ab. Über die letzten 10 Jahre betrug das durchschnittliche Wachstum des Bruttoinlandsproduktes 1,3 %. Dies ist die längste Wachstumsphase seit der Wiedervereinigung.

Positive Wachstumsimpulse kamen in 2019 vor allem vom Konsum. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,6 % und die öffentlichen Konsumausgaben um 2,5 %. Auch die Bruttoanlageinvestitionen nahmen mit einem Anstieg von 3,8 % deutlich zu. Dabei stiegen die Bauinvestitionen ebenfalls um 3,8 % gegenüber 3,0 % im Vorjahr.

Mit einer Gesamtzahl von 360.600 Wohnungen wurden gegenüber dem Jahr 2018 rd. 4 % mehr Wohnungen (+ 13.768 Wohnungen) in Deutschland genehmigt. Diese Tendenz ist grundsätzlich erfreulich.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Vollbeschäftigung und historisch niedrigen Zinsen waren unverändert gut. Allerdings wirkten der Mangel an Bauland und hohe Baukosten dämpfend.

## Lage auf dem Wohnungsmarkt

Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld ist der Bielefelder Wohnungsmarkt unverändert angespannt. Für das mittlere Mietpreissegment gilt diese Einschätzung nunmehr seit ca. fünf Jahren. Noch deutlich angespannter ist weiterhin das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment. Diese Anspannungstendenzen werden in den nächsten Jahren andauern und nur zum Teil durch einen vermehrten Neubau von Wohnungen abgemildert werden.

Bei hoher Nachfrage nach Wohnraum betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen im Geschäftsjahr 2019 rd. 1,6 % (Vorjahr 1,4 %). Vergleichsweise hierzu betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb rd. 1,9 % gegenüber 2,1 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb betrug im Geschäftsjahr 2019 rd. 9,28 % gegenüber 8,14 % im Vorjahr. Trotz des leichten Anstiegs liegt die Fluktuationsquote unverändert unter der langfristigen durchschnittlichen Fluktuationsquote der gbb von rd. 10 %.

Die Mietforderungen und Abschreibungen auf Mietforderungen betrugen im Geschäftsjahr 2019 rd. 29,3 T€ gegenüber rd. 18,8 T€ im Vorjahr. Insgesamt waren die Mietforderungen und Abschreibungen im langfristigen Vergleich unverändert niedrig.

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2019 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie der Fortsetzung der Grundstücksentwicklung an der Schönen Aussicht in Bielefeld-Gadderbaum. Insgesamt betragen die Ausgaben für den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit rd. 5,4 Mio. € (Vorjahr 5,4 Mio. €).

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 4,1 Mio. € verausgabt gegenüber 3,6 Mio. € im Vorjahr. Davon entfielen 383 T€ auf nachträgliche Herstellungskosten für die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Modernisierungsmaßnahmen 2019 betrafen neben 35 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen die vollständige Modernisierung des Wohngebäudes Schöne Aussicht 5 mit 6 Wohnungen einschließlich des erstmaligen Ausbaus des Dachgeschosses mit 2 Wohnungen.

Im II. Quartal 2019 wurde ergänzend mit der Errichtung eines Neubaus von 10 hochwertigen Geschosswohnungen auf dem Nachbargrundstück Schöne Aussicht 4 begonnen. Die Fertigstellung ist im II. Quartal 2020 erfolgt.

Weitere wesentliche Leistungen entfielen im Geschäftsjahr 2019 auf die Planung und Projektierung von bis zu 87 Wohnungen an der Grünwaldstraße in Bielefeld-Dornberg. Der Baubeginn des I. Bauabschnittes mit 51 Wohnungen ist zum Ende des III. Quartals 2020 vorgesehen.

### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2019	1.875	12.089
Zugang	213	1.363
Abgang	165	989
Stand am 31.12.2019	1.923	12.463

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 288.450 €. Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 972,15 €.

## Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

### Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 12. Juni 2019 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 123 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinns 2018 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Mit Ende der Mitgliederversammlung schied turnusmäßig das Aufsichtsratsmitglied Jörg Patzwald aus dem Aufsichtsrat aus. Jörg Patzwald wurde von der Mitgliederversammlung wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

### Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2019 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 2019 503 Wohnungen besichtigt.

### Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2019 beschäftigt:

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

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.



# Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

## Bestandsentwicklung

Am 31.12.2019 waren vorhanden:		
301	Häuser mit	1 eigengenutzte Einheit (Werkstatt) mit einer Nutzfläche von 36,00 qm,
1.767	Wohnungen,	
113.827	qm Wohnfläche,	
799	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1 eigengenutzte Einheit (Sozialräume Regiebetrieb) mit einer Nutzfläche von 48,00 qm,
249.511	qm Grundstücksfläche sowie	
562	Garagen,	
1	Nachbarschaftstreff mit 132,20 qm,	1 Geschäftsstelle, Nutzfläche 590,48 qm (davon Keller 136,31 qm),
		1 Laden, Nutzfläche 128,76 qm.

Von den 1.767 Wohnungen sind 415 öffentlich gefördert und damit preisgebunden.  
1.352 Wohnungen sind freifinanziert.

## Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.761	99,7
Davon Sammelheizungen	914	51,9
Etagenheizungen	847	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 Schöne Aussicht 5 – Foto: Gábor Wallrabenstein*

### Nutzungsgebühren / Mieten

Auf Basis des Mietspiegels 2018 wurden zum 01.07.2019 die Nutzungsgebühren von 1.165 preisfreien Wohnungen aus dem Altbestand um 5,0 % angehoben.

Im Segment der sonstigen preisfreien Wohnungen wurden ebenfalls allgemeine Mieterhöhungen für 155 Wohnungen zum 01.07.2019 durchgeführt. Die Mieterhöhungen betragen überwiegend 3,0 % bis 4,4 %.

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

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2019 (ohne Betriebskosten):

<u>Je qm Wohnfläche / Monat</u>	
für die 415 öffentlich geförderten Wohnungen	4,83 €,
für die 1.169 preisfreien Bestands-Wohnungen	5,23 €,
für die 183 neueren preisfreien Wohnungen	7,93 €.

Im Vergleich hierzu liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Stadt Bielefeld (Juli 2018 bis Juni 2019) laut dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2018/2019 bei 7,47 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, gegenüber 7,07 € im Vorjahr.

Diese Angaben betreffen Wohnungen im Bestand. Neubauwohnungen liegen dagegen im Erhebungszeitraum im Durchschnitt bei 10,19 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 9,50 € im Vorjahr.



Modernisierungsmaßnahme Schöne Aussicht 5 – Foto: Gábor Wallrabenstein

## Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2017	1.740	146	8,39
2018	1.767	144	8,15
2019	1.767	164	9,28

## Mietausfälle

	2017 T€	2018 T€	2019 T€
<b>Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen</b>			
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	98,9	137,2	148,2
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	2,2	4,0	7,5
<b>Insgesamt</b>	<b>101,1</b>	<b>141,2</b>	<b>155,7</b>
in % der Sollmiete	1,41	1,96	2,06

## Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2019 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2020:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2019 T€	Plan 2020 T€
<b>Laufende Instandhaltung:</b> (Ca. 50 Einzelgewerke)	1.883,9	2.062,9
<b>Laufende Modernisierung:</b>		
Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	927,7	997,0
Modernisierung insgesamt	927,7	997,0
<b>Besondere Modernisierungsmaßnahmen:</b>		
<b>Stadtring 93a-97b</b> Einbau einer modernen Heizzentrale, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Anbau von neuen Balkonen u.a., (ohne Herstellungsaufwand)	155,5	
<b>Schöne Aussicht 5</b> Erneuerung der Bäder, Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen, Erneuerung der Balkone u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	368,7	111,6
<b>Südheide 25-33a</b> Erneuerung der Bäder auf Wunsch, Einbau von modernen Heizzentralen, Austausch der Wohnungstüren und Herstellung von Waschmaschinenanschlüssen (ohne Herstellungsaufwand)		818,0
<b>Stadtring 28</b> Erneuerung der Fenster		
<b>Stadtring 34-40</b> Austausch der Haustüranlagen (ohne Herstellungsaufwand)		56,5
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	524,2	986,1
Ausgaben insgesamt	3.335,8	4.046,0

## Neubautätigkeit

### Laufende Baumaßnahmen und Bauplanungen

Im II. Quartal 2019 wurde mit der Errichtung von 10 hochwertigen Geschosswohnungen an der Schönen Aussicht 4 begonnen. Die Wohnungen betreffen 7 Zweizimmerwohnungen und 3 Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 53 bis 85 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt 9,30 €.

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

Die weiteren Neubauplanungen betreffen den Stadtteil Bielefeld-Dornberg. Geplant ist die Errichtung von bis zu 87 Wohnungen einschließlich Tiefgarage an der Grünewaldstraße, in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule und Universität der Stadt Bielefeld. Der Beginn des I. Bauabschnittes des Bauvorhabens mit 51 Wohnungen ist zum Ende des III. Quartals 2020 vorgesehen.



Neubaumaßnahme Schöne Aussicht 4 – 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



Neubaumaßnahme *Schöne Aussicht 4* – Foto: *Gábor Wallrabenstein*

## Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2019	31.12.2018
<b>WEG Verwaltung</b>		
Eigentumswohnungen	308	316
Gewerbeeinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbeeinheiten	33	33
	431	439

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögensaufbau

	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	43.398,2	83,7	43.154,5	83,6
Umlaufvermögen	8.460,0	16,3	8.443,9	16,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>51.858,2</b>	<b>100,0</b>	<b>51.598,4</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalaufbau

	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (bilanziell)	34.450,9	66,4	33.508,4	64,9
Rückstellungen	3.477,8	6,7	3.201,7	6,2
Verbindlichkeiten	13.929,5	26,9	14.888,3	28,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>51.858,2</b>	<b>100,0</b>	<b>51.598,4</b>	<b>100,0</b>

### Finanzlage

	T€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2019 einen Überschuss in Höhe von	4.361,8
<b>Für das Jahr 2020 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:</b>	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	5.646,8
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-4.127,7
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-1.985,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2019	3.895,9

### Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2019 T€	Ergebnis 2018 T€	Wirtschaftsplan 2020 T€
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>			
Hausbewirtschaftung	1.340,6	1.292,6	902,6
Betreuungstätigkeit	1,1	1,1	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-395,3	-417,4	-359,2
Ertragssteuern	-12,7	-16,7	-11,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>933,7</b>	<b>859,6</b>	<b>532,9</b>
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-52,6	-92,7	251,4
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-93,4	-86,0	-53,3
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>787,7</b>	<b>680,9</b>	<b>731,0</b>

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

### **Hausbewirtschaftung:**

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.340,6 T€ gegenüber dem Vorjahr um 48,0 T€ erhöht. Diese Steigerung resultiert durch Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung von 528,6 T€ bei gleichzeitig gestiegenen Aufwendungen von 480,6 T€.

Die Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung betreffen höhere Erträge aus Mieten von 314,6 T€ und Umlagen einschließlich Bestandsveränderung von 214,0 T€.

Die Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung von 203,9 T€ und für Betriebskosten von 197,9 T€. Weitere Mehraufwendungen haben sich im Bereich der Verwaltungskosten und der Abschreibung aus dem Anlagevermögen von 104,7 T€ ergeben. Demgegenüber stehen Minderaufwendungen für Kapitalkosten von 16,0 T€.

### **Betreuungstätigkeit:**

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

### **Sonstiger Geschäftsbereich/**

#### **Neutraler Bereich:**

Im Geschäftsjahr 2019 weist der sonstige Geschäftsbetrieb/Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -395,3 T€ aus (Vorjahr -417,4 T€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist vornehmlich die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2019 in Höhe von 361,4 T€ sowie außerordentliche Aufwendungen (94,4 T€).

Gegenüber dem Vorjahr ist ein niedrigerer Zinssatz von 2,71 % (3,21 %) für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zur Anwendung gekommen.

### **Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:**

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 52,6 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 27,00 € je qm Wohnfläche). Soweit die Instandhaltungsausgaben nicht durch die Zuführung gedeckt sind, werden entsprechende Beträge aus der Rücklage entnommen.



## Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	66,4	64,9	64,4
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	2,6	3,4
Cashflow	T€	2.651	2.630	2.690
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/ m <sup>2</sup>	5,43	5,24	5,17
Instandhaltungskosten	T€	3.336	3.207	2.967
Fluktuationsquote	%	9,3	8,2	8,4
Leerstandsquote	%	1,6	1,4	1,2

## 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 2020 rd. 4.087,7 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 1.985,0 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen.

Diese Planungen setzen die Fortführung eines normalen Geschäftsbetriebes voraus.

Die weltweite Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) hat allerdings seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten in das soziale Leben und allgemeine Wirtschaftsleben geführt. Die Einschränkungen sind zum Teil gravierend und betreffen in Teilen auch die betrieblichen Prozesse des Unternehmens. Eine Einschätzung der Auswirkungen ist zuverlässig nicht möglich. Wesentliche Risiken bestehen aber in der Zunahme von Leerständen von Wohnungen, Erlösschmälerungen durch Mietausfälle und Risiken aus der Verzögerung von Modernisierungs- und Baumaßnahmen.



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

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung  
zum 31. 12. 2019

Anhang

Aktiva		31. 12. 2019	31. 12. 2018
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	33.720,62	33.720,62	45.385,56
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.485.334,91		41.559.324,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.278,10		187.607,99
3. Grundstücke ohne Bauten	920.267,21		920.267,21
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.002,52		143.943,06
5. Anlagen im Bau	1.303.529,17		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	275.235,68	43.361.647,59	295.122,22
			43.106.264,99
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	2.639,18		2.639,18
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.839,18	200,00
			2.839,18
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		43.398.207,39	43.154.489,73
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.772.026,92	2.772.026,92	2.578.647,37
			2.578.647,37
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	21.792,35		14.832,88
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	950,10		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	27.225,57	49.968,02	177.570,04
			192.402,92
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.638.007,23	5.638.007,23	5.672.900,35
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		8.460.002,17	8.443.950,64
		<u>51.858.209,56</u>	<u>51.598.440,37</u>

Passiva	€	31. 12. 2019 €	31. 12. 2018 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.869.450,00		1.813.225,75
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.250,00		109.950,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 124,25 €)	<u>750,00</u>	<u>2.004.450,00</u>	<u>750,00</u> 1.923.925,75
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	5.108.320,42		5.014.955,79
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 93.364,63 € (Vorjahr 85.961,74 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.449.516,75		5.396.929,16
– für das Geschäftsjahr eingestellt: 52.587,59 € (Vorjahr 92.739,86 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>21.100.870,97</u>	<u>31.658.708,14</u>	<u>20.491.654,67</u>
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 609.216,30 € (Vorjahr 796.521,06 €)			30.903.539,62
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	933.646,33		859.617,39
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-145.952,22</u>	<u>787.694,11</u>	<u>-178.701,60</u> 680.915,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>34.450.852,25</b>	<b>33.508.381,16</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.275.217,00		3.034.372,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		2.843,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>202.632,16</u>	<u>3.477.849,16</u>	<u>164.451,98</u> 3.201.666,98
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.241.428,40		11.058.524,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			
3. Erhaltene Anzahlungen	3.025.584,08		3.034.027,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.259,18		39.874,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.876,35		750.348,16
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>10.360,14</u>	<u>13.929.508,15</u>	<u>5.616,97</u> 14.888.392,23
– davon aus Steuern: 2.690,78 € (Vorjahr 3.299,82 €)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 174,68 € (Vorjahr 61,87 €)			
		<u>51.858.209,56</u>	<u>51.598.440,37</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	€	2019 €	2018 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.089.220,62		9.833.253,03
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>130.732,63</u>	<u>10.219.953,25</u>	<u>128.168,67</u>
			9.961.421,70
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		193.379,55	-79.250,43
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		136.304,11	117.207,03
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		181.603,72	224.749,28
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.770.068,89</u>	<u>5.506.484,86</u>
<b>Rohergebnis</b>		4.961.171,74	4.717.642,72
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	936.222,89		875.739,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>209.527,40</u>	<u>1.145.750,29</u>	<u>276.878,01</u>
– davon für Altersversorgung			1.152.617,20
17.614,87 € (Vorjahr 102.082,07 €)			
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.517.491,05	1.448.500,74
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		449.414,83	368.032,48
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens</b>		380,32	370,26
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		432,72	1.271,03
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>567.075,21</u>	<u>544.647,32</u>
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen			
360.992,00 € (Vorjahr 322.654,00 €)			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		12.705,62	16.715,03
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.269.547,78	1.188.771,24
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>335.901,45</u>	<u>329.153,85</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		933.646,33	859.617,39
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-93.364,63		-85.961,74
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-52.587,59</u>	<u>-145.952,22</u>	<u>-92.739,86</u>
			-178.701,60
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>787.694,11</u>	<u>680.915,79</u>

Gliederung:	Seite
A. Allgemeine Angaben	24
B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
D. Sonstige Angaben	29
E. Nachtragsbericht	30
F. Verteilung des Bilanzgewinnes	30

## 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. Bauzeitinsen 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 neuen Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,71 % (Vorjahr 3,21 %) bei einer angenom-

menen 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 361,0 T€ (Vorjahr 322,7 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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2019
	T€	T€	T€	(+/- T€)	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	86,8	1,8	2,5		86,1
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	81.953,6	445,2	59,3		82.339,5
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,5				217,5
3. Grundstücke ohne Bauten	920,3				920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	636,5	89,9	86,1		640,3
5. Anlagen im Bau	0,0	1.074,1		229,4	1.303,5
6. Bauvorbereitungskosten	295,1	209,5		-229,4	275,2
	84.023,0	1.818,7	145,4	0,0	85.696,3
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2,6				2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2				0,2
	2,8				2,8
	84.112,6	1.820,5	147,9	0,0	85.785,2

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.2019	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	41,4	13,5	2,5	52,4	33,7	45,4
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	40.394,3	1.459,8		41.854,1	40.485,4	41.559,3
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	29,9	4,3		34,2	183,3	187,6
3. Grundstücke ohne Bauten					920,3	920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	492,6	39,9	86,2	446,3	194,0	143,9
5. Anlagen im Bau					1.303,5	0,0
6. Bauvorbereitungskosten					275,2	295,2
	40.916,8	1.504,0	86,2	42.334,6	43.361,7	43.106,3
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	40.958,2	1.517,5	88,7	42.387,0	43.398,2	43.154,5

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.772,0 T€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.025,6 T€ gegenüber.

### Forderungen

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

Forderungen:	2019		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	21,8	–	14,8	–
aus Betreuungstätigkeit	1,0	–	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	27,2	–	177,6	–
Gesamtbetrag:	50,0	–	192,4	–

## Bilanz-Passiva

### Rückstellungen

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	3.275,2	3.034,4
Steuerrückstellungen	–	2,8
Sonstige	202,6	164,5

### 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 454,8 T€. Gewinne dürfen

nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2019	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	10.241,4	649,3	10.240,8	1.979,8	7.612,3	10.241,4	Grund- pfandrecht
Vorjahr	11.058,5	776,6	10.281,9	2.179,5	8.102,4	11.058,5	
Erhaltene Anzahlungen	3.025,6	3.025,6					
Vorjahr	3.034,0	3.034,0					
aus Vermietung	37,3	37,3					
Vorjahr	39,9	39,9					
aus Lieferungen und Leistungen	614,8	614,8					
Vorjahr	750,3	750,3					
Sonstige	10,4	10,4					
Vorjahr	5,6	5,6					
insgesamt	13.929,5	4.337,4	10.240,8	1.979,8	7.612,3	10.241,4	
Vorjahr	14.888,3	4.606,4	10.281,9	2.179,5	8.102,4	11.058,5	

## 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	109,4
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	65,7
Übrige Erträge	6,5
	<u>181,6</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	347,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	7,5
Übrige Aufwendungen	94,9
	<u>449,4</u>

## D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr 2019 wurden durchschnittlich 26 Arbeitnehmer sowie 1 Auszubildender beschäftigt.

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2019	Vorjahr	2019	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	8	2	2
Technische Mitarbeiter	3	3	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	2	–	–
Hauswarte etc.	–	–	10	13
	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

2. Mitgliederbewegung

	2019	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.875	1.858
Zugang	213	146
Abgang	165	129
Ende des Jahres	1.923	1.875

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

2019	Vorjahr
€	€
+56.224,25	+19.688,56

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt +/- vermindert- um

2019	Vorjahr
+7.200,00	+2.550,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

288.450,00	281.250,00
------------	------------

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 2019 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	787.694,11
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2019	72.487,03
b) Zuweisung zur freien Rücklage	715.207,08

Bielefeld, den 18. März 2020

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer      Schäffer      Dieckmann

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 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 2019 mit Bilanz zum 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 sind per Umlauf am 18.03.2020 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen worden.

Per Umlaufbeschluss nimmt der Aufsichtsrat vom Bericht des Vorstandes zustimmend Kenntnis und schließt sich dem Vorschlag zur Verteilung des Reingewinnes an.

Im März und April 2019 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 503 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 2019 fand die Jahresabschlussprüfung 2018 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von

Vorstand und Aufsichtsrat am 06.11.2019 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 12.06.2019 wurde turnusmäßig das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Jörg Patzwald 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 25. März 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Jörg Patzwald

## Übersicht über den Hausbesitz der gbb

VE NR Bezeichnung	Fertig- gestellt	Häuser	A n z a h l d e r		
			WE	Garagen	Gewerbe
<b>Nicht preisgebundene Whg. – "überwiegend Wohnwertmiete"</b>					
1 Germanenstr. 33–41/Im Hagenbrock 6–20/Westfalenstr. 31–35 Delbrücker Str. 8–13 (Alter Lindenhof)	1929–1931 (1WE 1936)	29	133	21	2
2 D'brg. Wertherstraße 317	1926	1	1		
3 Westfalenstraße 18–22A + 26–26A	1950	8	48	20	
4 Delbrücker Str. 2–7, 14+15/Windelsbleicher Str. 85–95	1951	14	84	3	
5 Rostocker Straße 43–45A/Warsteiner Straße 2–12 + 3–9 Soester Straße 5–11	1951–1952	18	72		
7 Westfalenstraße 24–24A + 28–30A	1953–1963	6	32	10	
8 Uthmannstr. 13–13A, 25–41/ Kölner Straße 12–16, 15–33 Am Frerks Hof 4	1952–1962	25	115	21	1
9 Südring 31–37/Wilhelm-Thielke-Str. 24–46/Gerdkamp 1–11 Schwarzer Kamp 13–27/Winterberger Straße 4–18	1957–1963	38	230	49	
10 Gerdkamp 22–30, 17–19, 25–27, 36–38/Berliner Str. 87–89	1962–1964	13	69	9	
11 Soester Straße 5 A–B + 11 A–B	1963	4	14	5	
12 Senner Straße 62–76	1964	8	36		
13 Südstraße 139–161/Waldecker Straße 2–8 + 16–18	1964–1966	18	134	22	
14 Südheide 25–33A	1967–1968	10	40	13	
15 Grabenstraße 39–49	1968–1969	6	36	13	
16 Stadtring 51	1971		2		
17 Stadtring 93A-97B	1970	6	32	30	
30 Düsseldorfer Straße 18–20	erworben 1989 1963	2	9		
35 Stadtring 28	erworben 2000 1976	1	6	5	
38 Wikingerstraße 28	erworben 1992 1906	1	5		
39 Lönkert 22	erworben 1994 1910	1	3		
40 Treppenstraße 1	erworben 2002 1930	1	6		1
51 Germanenstraße 38	erworben 2005 1923	1	1	2	
58 Am Großen Feld 7-9	erworben 2011 1953	2	20		
59 Am Großen Feld 17-19/Schöne Aussicht 1-3 erworben 2011	1959	4	32		
		217	1160	223	4
<b>Sonstige nicht preisgebundene Wohnungen</b>					
18 Auf der Siegenegge 12, 14, 16, 18	1997		5		
34 Heubergerstraße 20–22A	1998	4	24	25	
41 Rhedaer Straße 20	1997	1	6	3	
42 Dostalstraße 36	2001	1	4	4	
43 Düsseldorfer Straße 5–7	2004/2005	2	20	6	
44 Am Alten Friedhof 24–28	2003/2004	3	3	3	
45 Hauptstraße 141	2002	1	14	4	
46 Winterberger Straße 9	2000	1	3		
48 Winterberger Straße 1	2003	1	14	4	
50 Leo-Fall-Straße 1	2006/2007	1	10	2	
52 Im Hagenbrock 2	2008	1	3		
53 Im Hagenbrock 4–4A	2009	2	21	3	
55 Bonner Straße 4–6	2012	2	16	7	
56 Bonner Straße 12–34	2012/2013	12	12	12	
60 Schöne Aussicht 2	2018	1	28	32	
		33	183	105	0
<b>Preisgebundene Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau)</b>					
1 Im Hagenbrock 12A u. 16	1929		2		
16 Stadtring 51	1971	1	30		
18 Schulstraße 74, 78–82/Auf der Siegenegge 12–20	1972	9	141	48	
19 Gerdkamp 31–35	1978	3	18	13	
20 Windelsbleicher Straße 102–106	1981	3	19	12	
21 Grabenstraße 42–44	1982	2	12		
22 Kölner Str. 49–51/Berliner Str. 72–74/Papenkamp 20–26	1982	5	37	38	
23 Im Hagenbrock 6 A–B	1982	2	12	9	
24 Im Lecke 5–7	1983	2	9	2	
25 Stadtring 34–40	1984	4	26	26	
26 Friedrichstraße 50–54/Teichstraße 19–21	1986	5	37	37	
27 Friedrichstraße 48 A–C	1990	3	19	10	
28 Kirchweg 9, 11	1991	1	3		
29 Berliner Straße 21 A + B	1993/1994	2	14	10	
31 Lönkert 4	1994	1	6		
32 Stadtring 43	1993	1	18	22	
33 Berliner Straße 59A–D	1999	5	5		
54 Bonner Straße 8–10	2012	2	16	7	
<b>Preisgebundene Wohnungen:</b>		51	424	234	1
<b>Wohnungen insgesamt:</b>		301	1767	562	5