



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Brackwede eG**

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

Inhalt:	Seite
Unternehmensdaten	3
Lagebericht des Vorstandes	5
Bericht des Aufsichtsrates	19
Jahresabschluss	21
Übersicht über den Hausbesitz	32

Auf einen Blick

	2013	2012
Bestandsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	1.742	1.779
Eigene Gewerbeobjekte	4	4
WEG Verwaltung		
Verwaltete Eigentumswohnungen	347	323
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Verwaltete Mietwohnungen	81	74
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)	2.184	2.221
Bauleistungen		
	T-€	T-€
Neubau	297,8	1.659,7
Modernisierung/Instandhaltung	3.592,4	3.266,6
Bilanz- und Jahresergebnis		
	T-€	T-€
Bilanzsumme	49.823,8	49.807,2
Eigenkapital	28.891,6	28.142,1
Eigenkapitalquote	58,0	56,5
Jahresüberschuss	766,6	834,0
Mitarbeiter/innen		
Angestellte (davon 1 Auszubildende)	16	14
Regiebetrieb	2	2
Nebenberufliche Hauswarte	29	34

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. Bielefelder Volksbank e.G.
Beteiligungen	WGZ-Bank – Westdeutsche Genossenschaftszentralbank AG Mess Profis AG

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat

			seit
Heinz-Joachim Schmitt	Stadtobersozialrat a.D.	Vorsitzender	1980
Bernd Dieckmann	Sparkassenbetriebswirt	Stellv. Vorsitzender	2002
Ulrich Windmann	Bankkaufmann		2008
Kadim Uzunyayla	Sozialpädagoge		2002
Regina Kopp-Herr	pädagogische Fachkraft		2009
Jörg Patzwald	Diakon		2010

Vorstand

Markus Fleer	Diplom-Kaufmann	Vorsitzender	2003
Egon Schäffer	Stadtverwaltungsrat a.D.		2002
Bernd Nuppenau	Gewerkschaftssekretär		2002

des Vorstandes
über das
Geschäftsjahr 2013

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

Am 24.05.2014 besteht die gbb 90 Jahre. Ursprünglich als Selbsthilfeeinrichtung von 35 Brackweder Bürgern gegründet, ist die gbb heute ein moderner Wohnungsdienstleister und der größte Wohnungsanbieter im Bielefelder Süden.

Dabei ist das Geschäftsmodell des genossenschaftlichen Wohnens seit 90 Jahren unverändert. Ein Geschäftsmodell mit Tradition und Zukunft zugleich.

Seit 90 Jahren fördert die gbb ihre Mitglieder mit attraktiven Wohnungen zu fairen Preisen. Sie bietet ihren Mitgliedern das Dach einer starken Gemeinschaft mit der Wohnsicherheit von Eigentum und der Flexibilität von Miete.

Die gbb bietet darüber hinaus Vielfalt im Wohnen. Eine Wohnungsvielfalt mit Angeboten für die verschiedensten Lebenslagen. Vom günstigen Wohnraum für junges Wohnen, über Wohnungen für gehobene Ansprüche, Wohnraum für Familien, bis zu komfortablen Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten.

Die Geschäftspolitik der gbb ist dabei auf Nachhaltigkeit und Solidität ausgelegt. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände reinvestiert und sichern den Mitgliedern der gbb ein generationsübergreifendes Wohnen.

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,4 % ist die deutsche Wirtschaft im Jahre 2013 sehr schwach gewachsen. Im Jahr 2012 war die deutsche Wirtschaft noch um 0,7 % gewachsen, im Jahr 2011 betrug der Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts sogar noch 3,3 %.

Die zentrale Stütze der Konjunktur war 2013 der private Konsum aufgrund einer allgemeinen positiven Beschäftigungsentwicklung. Dagegen büßte der Außenhandel an Dynamik ein. Ursächlich hierfür waren die Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gedämpfte weltwirtschaftliche Entwicklung.

Positive Impulse kamen wie im Vorjahr vom Wohnungsbau. Dagegen entwickelten sich die Investitionen im gewerblichen und öffentlichen Bau rückläufig. Die Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen resultierte aus einer sehr positiven Entwicklung des Wohnungsneubaus, während die Investitionen in den Wohnungsbestand, die rund zwei Drittel der Wohnungsbauinvestitionen umfassen, zurückgingen. Kennzeichnend für die positive Entwicklung im Wohnungsneubau war eine Zunahme der Baugenehmigungen um 12,9 % auf 270.400. Dabei wurden wie im Vorjahr mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau (22,3 %), als Zweifamilienhäuser (12,3 %) und Einfamilienhäuser (1,1 %) genehmigt. Das Mietwohnungssegment war damit das stärkste Segment im Wohnungsbau.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Nach dem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld, das die Stimmungslage auf dem Wohnungsmarkt widerspiegelt, trifft die Nachfrage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt zunehmend auf ein geringeres Angebot von Wohnungen.

Diese Entwicklung dauert im unteren und öffentlich geförderten Mietpreissegment bereits seit Jahren an und hat im Jahr 2013 erstmals auch das mittlere Preissegment erfasst. Ausgewogen dagegen stellt sich das obere Mietpreissegment dar. In diesem Segment richtet sich die Nachfrage weiterhin nach seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen.

Für die Bielefelder Wohnungsunternehmen war die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2013 unverändert sehr zufriedenstellend. Der gesamte Leerstand betrug durchschnittlich rd. 2,5 %. Demgegenüber betrug der durchschnittliche Leerstand der gbb im Geschäftsjahr 2013 rd. 4,5 %, gegenüber 6,0 % im Vorjahr.

Ursächlich für den hohen Leerstand waren vornehmlich die Leerstände im Rahmen der Entwicklung und Modernisierung der Wohnungsbestände in Bielefeld-Gadderbaum. Diese Leerstände werden mit der Fertigstellung weiterer Modernisierungsabschnitte zum Ende des II. Quartals 2014 deutlich zurückgeführt werden.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb lag im Geschäftsjahr 2013 mit 10,3 % wieder unter der durchschnittlichen Fluktuationsquote der Stadt Bielefeld von 11 %. Beide Fluktuationsquoten sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Unverändert niedrig waren die Höhe der Mietforderungen und Abschreibungen. Diese betragen im Geschäftsjahr 21,8 T-€ gegenüber 20,2 T-€ im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die gbb neben der planmäßigen Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes die Modernisierung und Entwicklung der erworbenen Wohnungsbestände in Bielefeld-Gadderbaum fortgesetzt.

Daneben wurde im II. Quartal 2013 mit der Fertigstellung weiterer 8 Mietreihenhäuser der I. Bauabschnitt der Neubaumaßnahmen an der Bonner Straße in Bielefeld-Brackwede fertiggestellt.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie für den Neubau wurden im Geschäftsjahr 2013 rd. 4,0 Mio € verausgabt, gegenüber 4,9 Mio. € im Vorjahr.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen rd. 2,9 Mio. € auf die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes.

Neben der Einzelmodernisierung von 35 Wohnungen wurden im Rahmen der Grundstücksentwicklung in Bielefeld-Gadderbaum die ersten 30 Wohnungen umfassend modernisiert und fertiggestellt. Weitere 6 Wohnungen entstanden dabei im Rahmen von erstmaligen Dachgeschossausbauten.

Mit der Fertigstellung des Appartementhauses Am Großen Feld 7-9 entstanden 20 moderne Apartments für junge Leute. Sämtliche Wohnungen wurden bezugsfertig hergestellt und vermietet. Die Apartments sind attraktiv ausgestattet. Sie verfügen neben einem hochwertigen Bodenbelag über einen Küchenblock, einen Multimediaanschluss und eine Gemeinschaftswaschmaschine.

Weitere 16 Wohnungen wurden Am Großen Feld 17-19 zum Ende des IV. Quartals 2013 fertig gestellt. Die modernisierten Wohnungen sind neubaugleich ausgestattet. Die

nachträglich errichteten Dachgeschosswohnungen verfügen über große Raumhöhen und offene Grundrisse. Sämtliche Wohnungen wurden energetisch modernisiert und mit einem großzügigen Balkon ausgestattet.

Mit der Fertigstellung von 8 Mietreihenhäusern an der Bonner Straße hat die gbb ihr Wohnungsangebot insbesondere für junge Familien erweitert. Damit verfügt die gbb an der Bonner Straße über insgesamt 12 Mietreihenhäuser mit großzügiger Ausstattung in zentraler und verkehrsberuhigter Lage in Bielefeld-Brackwede.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2013	1.808	11.205
Zugang	190	1.251
Abgang	151	922
Stand am 31.12.2013	1.847	11.534

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 277.050 €. Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 934,30 €.

Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 12. Juni 2013 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 187 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinnes 2012 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Mit Ende der Mitgliederversammlung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Bernd Dieckmann und Jörg Patzwald aus. Bernd Dieckmann und Jörg Patzwald wurden von der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2013 fanden statt:

- 32 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 2013 544 Wohnungen besichtigt.

Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2013 beschäftigt:

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

29 nebenberuflich tätige Mitarbeiter werden als Hauswarte und Reinigungskräfte beschäftigt.

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit 16 PCs im Dialog-Verfahren mit dem Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH in Mainz 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 Aufsichtsrats für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Bestandsentwicklung

Am 31.12.2013 waren vorhanden:		
301	Häuser mit	1 eigengenutzte Einheit
1.742	Wohnungen,	(Werkstatt) mit einer
111.956	qm Wohnfläche,	Nutzfläche von 36,00 qm,
751	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1 Geschäftsstelle, Nutzfläche
243.005	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 1.742 Wohnungen sind 456 öffentlich gefördert und damit preisgebunden. 1.286 Wohnungen sind freifinanziert.

Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.725	99,0
Davon Sammelheizungen	888	51,5
Etagenheizungen	837	48,5
Bäder	1.742	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.742	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Unity Media – SAT-Anlagen	1.719	98,7
Wasseruhren	1.698	97,5



Modernisierungsmaßnahme Am Großen Feld 7-9 – Foto: Gábor Wallrabenstein



Modernisierungsmaßnahme Am Großen Feld 17-19 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Nutzungsgebühren / Mieten

Im Segment der freifinanzierten Wohnungen erfolgten Mietanpassungen bei Neuvermietung und durchgeführter Einzelmodernisierung. Allgemeine Mieterhöhungen wurden im Geschäftsjahr nicht durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2013 (ohne Betriebskosten):

	Je qm Wohnfläche / Monat
für die 456 öffentlich geförderten Wohnungen	4,65 €,
für die 1.131 freien Wohnungen mit Wohnwertmiete	4,71 €,
für die 155 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	7,52 €.

Im Vergleich hierzu lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Stadt Bielefeld (Juli 2012 bis Juni 2013) laut dem aktuellen Wohnungsmarktbericht im Bestand bei 5,93 € je m² -Wohnfläche, gegenüber 5,81 € im Vorjahr.

Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen lagen bei 8,50 € je m² Wohnfläche.

Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2009	1.646	167	10,15
2010	1.645	176	10,70
2011	1.744	164	9,40
2012	1.779	181	10,17
2013	1.742	179	10,28



Das Team der gbb – Foto: Gábor Wallrabenstein

Mietausfälle

Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen	2009 T-€	2010 T-€	2011 T-€	2012 T-€	2013 T-€
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	132,7	126,9	160,6	305,6	288,9
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	7,6	7,4	3,2	2,3	3,8
Insgesamt	140,3	134,3	163,8	307,9	292,7
in % der Sollmiete	2,33	2,18	2,61	4,58	4,21

Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2013 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2014:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2013 T-€	Plan 2014 T-€
Laufende Instandhaltung (Ca. 40 Einzelgewerke)	1.901,5	1.975,3
Laufende Modernisierung:		
Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	473,3	450,0
Einbau Wärmemengenzähler für Warmwasserkostenermittlung	0,7	40,0
Modernisierung insgesamt	474,0	490,0
Besondere Modernisierungsmaßnahmen:		
Am Großen Feld 7-9		
Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	82,7	
Am Großen Feld 17-19		
Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	433,9	
Schöne Aussicht 1-3		
Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	89,6	407,8
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	606,2	407,8
Ausgaben insgesamt	2.981,7	2.873,1

Neubautätigkeit

Bautätigkeit im Geschäftsjahr

Fertigstellung von 8 weiteren Reihenhäusern an der Bonner Straße (ehemaliger Verkehrsgarten an der Kölner Str.), in Bielefeld-Brackwede

Im I. Quartal 2013 wurden 8 Reihenhäuser an der Bonner Straße fertiggestellt und an die neuen Mitglieder übergeben.

Die Nutzungsgebühr der Reihenhäuser beträgt 6,80 € je m² Wohnfläche. Die Reihenhäuser verfügen über einen eingefriedeten Garten mit einer Sonnenterrasse und einem Gartenhaus.



Neubaumaßnahme Bonner Str. 28-34 – Foto: Gábor Wallrabenstein

Durch den Bezug dieser weiteren Mietreihenhäuser erweitert die gbb das Wohnangebot für Familien und größere Haushalte. Auf Grundstücksflächen von 203 bis 408 m² verfügen die nicht unterkellerten Reihenhäuser über Wohnflächen von rd. 108,5 m² zuzüglich eines weitgehend ausgebauten Dachgeschosses mit einer Wohnfläche von rd. 29 bzw. 20 m².

Neubauplanungen

Für das Geschäftsjahr 2014 ist der Baubeginn des Umbaus des ehemaligen Ledigenwohnheimes von Dr. Oetker, an der „Schönen Aussicht 2“ in Bielefeld-Gadderbaum zu 28 modernen Wohnungen vorgesehen.

Darüber hinaus plant die gbb auf dem ca. 4.000 m² großen Grundstück die nachträglichen

che Errichtung eines unterirdischen Parkdecks sowie einen ergänzenden hochwertigen Neubau von ca. 10 attraktiven Geschosswohnungen.

Gesamtbauleistung

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

Genossenschaftliche Mietwohnungen		1.694
Gewerberäume		3
Betreuungsmaßnahmen:		
Mietwohnungen	153	
Eigenheime	55	
Gewerbe	1	
		209
Verkaufsmaßnahmen:		
Eigenheime	10	
Eigentumswohnungen	161	
		171
Insgesamt		2.077
Garagen		650



**Neubaumaßnahme
12 Reihenhäuser
Bonner Str. 12-34
Foto:
Gábor Wallrabenstein**

Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2013	31.12.2012
WEG Verwaltung		
Eigentumswohnungen	347	323
Gewerbeeinheiten	8	8
Mietverwaltung		
Mietwohnungen	81	74
Gewerbeeinheiten	33	33
	469	438

Wirtschaftliche Lage

Vermögensaufbau

	31. 12. 2013		31. 12. 2012	
	T-€	%	T-€	%
Anlagevermögen	44.291,1	88,9	44.643,0	89,6
Umlaufvermögen	5.532,7	11,1	5.164,2	10,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	49.823,8	100,0	49.807,2	100,0

Kapitalaufbau

	31. 12. 2013		31. 12. 2012	
	T-€	%	T-€	%
Eigenkapital	28.891,6	56,5	28.142,1	56,5
Rückstellungen	2.130,1	4,2	2.077,0	4,2
Verbindlichkeiten	18.802,1	39,3	19.588,1	39,3
Gesamtvermögen	49.823,8	100,0	49.807,2	100,0

Finanzlage

	T-€
Die kurzfristige Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2013 einen Überschuss in Höhe von	1.832,9
Für das Jahr 2014 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	4.600,1
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-3.161,8
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-931,4
Valutierung von Darlehen	480,0
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2014	2.819,8

Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2013 T-€	Ergebnis 2012 T-€	Wirtschaftsplan 2014 T-€
Gewinn (+) / Verlust (-)			
Hausbewirtschaftung	929,7	752,7	1.140,8
Betreuungstätigkeit	1,4	1,0	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-147,0	90,2	-158,3
Ertragssteuern	-17,5	-9,9	-18,1
Jahresüberschuss	766,6	834,0	965,4
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-46,0	-97,8	-198,3
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-76,7	-83,4	-96,5
Bilanzgewinn	643,9	652,8	670,6

Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 929,7 T-€ gegenüber dem Vorjahr um 177,0 T-€ erhöht. Dabei stehen Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 181,9 T-€, Mehrerträgen aus der Hausbewirtschaftung von 358,9 T-€ gegenüber.

Die Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung betreffen höhere Erträge aus Mieten von 227,0 T-€ und Umlagen einschließlich Bestandsveränderung von 116,0 T-€.

Die Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für Betriebskosten von 92,7 T-€ und Verwaltung von 108,1 T-€.

Betreuungstätigkeit:

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 1,4 T-€ hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,0 T-€) leicht gesteigert.

Sonstiger Geschäftsbetrieb/ Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2013 weist der sonstige Geschäftsbetrieb / Neutrale Bereich ein ne-

gatives Ergebnis von -147,0 T-€ aus (Vorjahr 90,2 T-€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist unter anderem die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2013 in Höhe von 145,6 T-€.

Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 46,0 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 25,50 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 26,00 € je qm Wohnfläche). Soweit die Instandhaltungsausgaben nicht durch die Zuführung gedeckt sind, werden entsprechende Beträge aus der Rücklage entnommen.

Nachtragsbericht

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

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 geben 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 Analyse der internen Risikoindikatoren sowie weiterer kaufmännischer Kennzahlen sind Bestandteil des umfassenden Portfoliomanagements der Genossenschaft.

Besondere Finanz- und Sicherungsinstrumente zur Finanzierung des Anlagevermögens bestehen nicht. Das Anlagevermögen, vorwiegend die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, sind langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen, deren Zinsänderungsrisiken

bei steigenden Tilgungsanteilen begrenzt sind.

Prognosebericht

Aufgrund der kontinuierlichen Neubautätigkeit und Modernisierung des Althauswohnungsbestandes verfügt die gbb über einen vergleichsweise neuzeitlicheren Wohnungsbestand, der hinsichtlich Preis und Ausstattung auch zukünftig konkurrenzfähig sein wird.

Ziel des Unternehmens ist die Bereitstellung eines hinsichtlich des Preises und der Wohnungsausstattung differenzierten und marktfähigen Wohnungsangebotes.

Risiken in der zukünftigen Marktentwicklung werden vorwiegend in einer allgemeinen rückläufigen Einkommensentwicklung der Haushalte, einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang für die Stadt Bielefeld sowie einer zunehmenden Alterung des Mitgliederbestandes gesehen.

Durch gezielten Neubau, strategische Grundstücksankäufe und zeitgemäße Modernisierung wird die gbb ihren Wohnungsbestand hinsichtlich der Objektqualitäten weiter verbessern.

Vor dem Hintergrund der Energiepreisentwicklung wird die gbb verstärkt energetische Modernisierungsinvestitionen in die langfristige Investitions- und Finanzplanung einbinden, sofern diese aufbauend auf der Portfolioanalyse des Unternehmens wirtschaftlich durchzuführen sind.

Für die Bewältigung zukünftiger Aufgaben stehen der gbb eine solide Ertragskraft und eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung zur Verfügung.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2013 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 2013 mit Bilanz zum 31.12.2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2013 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 sind in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 18.03.2014 eingehend beraten und beschlossen worden.

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

Zum Ende des I. Quartals 2013 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 544 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 2013 fand die Jahresabschlussprü-

fung 2012 statt. Die Besprechung des Prüfungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.11.2013 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis. In der Mitgliederversammlung am 12.06.2013 wurden die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Bernd Dieckmann und Jörg Patzwald wieder gewählt.

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

Zum Vorsitzenden:

Heinz-Joachim Schmitt

Stellvertretender Vorsitzender:

Bernd Dieckmann

Schriftführer:

Kadim Uzunyayla

Stellvertretender Schriftführer:

Ulrich Windmann

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates:

Bernd Dieckmann, Regina Kopp-Herr,

Jörg Patzwald.

Ausschuss zur Durchführung von Überwachungsaufgaben (Wohnungsbesichtigungen):
Heinz-Joachim Schmitt, Ulrich Windmann,
Kadim Uzunyayla, Bernd Dieckmann.

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 31. März 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heinz-Joachim Schmitt



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

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung
zum 31. 12. 2013

Anhang

Aktiva		31. 12. 2013	31. 12. 2012
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	8.840,00	8.840,00	9.719,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.642.600,86		42.551.225,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	208.991,59		209.485,51
3. Grundstücke ohne Bauten	262.367,71		255.609,71
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.854,00		234.464,00
5. Anlagen im Bau	762.166,24		1.343.706,49
6. Bauvorbereitungskosten	156.416,62	44.279.397,02	35.895,68
			<u>44.630.386,60</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.640,00		2.640,00
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.840,00	200,00
			<u>2.840,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		44.291.077,02	44.642.945,60
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.553.601,87	2.553.601,87	2.449.322,42
			<u>2.449.322,42</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.683,93		17.749,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.251,02		667,79
3. Sonstige Vermögensgegenstände	93.539,40	114.474,35	60.662,39
			<u>79.079,63</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.864.591,93	2.864.591,93	2.635.875,03
Umlaufvermögen insgesamt		5.532.668,15	5.164.277,08
		<u>49.823.745,17</u>	<u>49.807.222,68</u>

Passiva	€	31. 12. 2013 €	31. 12. 2012 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.725.651,36		1.667.473,61
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	128.400,00		137.250,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.448,64 € (Vorjahr 13.276,39 €)	<u>450,00</u>	1.854.501,36	<u>900,00</u> 1.805.623,61
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 76.655,83 € (Vorjahr 83.395,37 €)	4.423.533,56		4.346.877,73
2. Bauerneuerungsrücklage – für das Geschäftsjahr eingestellt: 46.037,39 € (Vorjahr 97.791,69 €)	4.898.450,45		4.852.413,06
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 586.839,02 € (Vorjahr 593.189,60 €)	<u>17.071.246,27</u>	<u>26.393.230,28</u>	<u>16.484.407,25</u> 25.683.698,04
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	766.558,29		833.953,73
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-122.693,22</u>	<u>643.865,07</u>	<u>-181.187,06</u> 652.766,67
Eigenkapital insgesamt		28.891.596,71	28.142.088,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.046.279,00		1.895.275,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>83.802,79</u>	<u>2.130.081,79</u>	<u>181.739,46</u> 2.077.014,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.493.182,83		15.152.393,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	888.275,27		981.745,59
3. Erhaltene Anzahlungen	2.850.989,30		2.798.059,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.391,44		39.671,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	521.486,77		601.186,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: 7.782,33 € (Vorjahr 0,00 €) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 1.417,40 €)	<u>13.741,06</u>	<u>18.802.066,67</u>	<u>15.063,06</u> 19.588.119,90
		<u>49.823.745,17</u>	<u>49.807.222,68</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

		31. 12. 2013	31. 12. 2012
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.209.555,87		8.885.807,41
b) aus Betreuungstätigkeit	133.608,37	9.343.164,24	113.859,72
			8.999.667,13
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		104.279,45	69.044,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		107.847,97	149.443,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		259.434,84	330.699,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.356.210,69	5.272.866,29
Rohergebnis		4.458.515,81	4.275.988,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	860.308,94		808.602,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	245.876,53	1.106.185,47	206.421,27
– davon für Altersversorgung 72.937,84 € (Vorjahr 43.483,68 €)			1.015.023,85
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.421.574,26	1.374.118,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		394.733,39	359.849,44
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens		162,00	181,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.763,39	15.856,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		492.952,89	458.827,96
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen 145.155,00 € (Vorjahr 92.221,00 €)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.049.995,19	1.084.207,14
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.539,63	9.934,81
13. Sonstige Steuern		265.897,27	240.318,60
Jahresüberschuss		766.558,29	833.953,73
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-76.655,83		-83.395,37
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-46.037,39	-122.693,22	-97.791,69
			-181.187,06
Bilanzgewinn		643.865,07	652.766,67

Gliederung:	Seite
A. Allgemeine Angaben	26
B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	27
D. Sonstige Angaben	30
E. Verteilung des Bilanzgewinnes	31

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2013 wurde nach dem Bilanzrichtlinien-Gesetz aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen gegliedert.

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2013 sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Die Gliederung des Anhangs ist beibehalten worden.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Grundlage für die Bewertung des Sachanlagevermögens sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich nachträglich aktivierter Kosten. 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 Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände (Software) beträgt 20 %.

Die Abschreibung auf Wohngebäude beträgt 2 % auf die ursprünglichen zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten. Garagengebäude 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 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 150 € und 1.000 € werden entsprechend der steuerlichen Regelung als Sammelposten erfasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

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.

Für Geldbeschaffungskosten wurde ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,89% (Vorjahr 5,05%) 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 Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 145,2 T-€ (Vorjahr 92,2 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-/ Herstellungskosten 1. 1. 2013	Buchwert 1. 1. 2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Ab- schreibungen (kumuliert)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31. 12. 2013	Buchwert 31. 12. 2013	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr
	T-€	T-€	T-€	T-€	(+/-T-€)	T-€	T-€	T-€	T-€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Software	66,9	9,7	2,5			60,6	69,4	8,8	3,4
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	74.587,0	42.551,3	697,0		758,8	33,4	76.042,8	42.642,6	1.364,5
2. Grundstücke mit anderen Bauten	213,5	209,5	3,8			8,3	217,3	209,0	4,3
3. Grundstücke ohne Bauten	255,6	255,6	6,8				262,4	262,4	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	658,5	234,5	66,0	67,2		410,5	657,3	246,9	49,4
5. Anlagen im Bau	1.343,7	1.343,7	297,7		-879,2		762,2	762,2	
6. Bauvorbereitungskosten	35,9	35,9	0,1		120,4		156,4	156,4	
	77.094,2	44.630,5	1.071,4	67,2	0,0	452,2	78.098,4	44.279,5	1.418,2
III. Finanzanlagen									
1. Beteiligungen	2,6	2,6					2,6	2,6	
2. Andere Finanzanlagen	0,2	0,2					0,2	0,2	
	2,8	2,8					2,8	2,8	
	77.163,9	44.643,0	1.073,9	67,2	0,0	512,8	78.170,6	44.291,1	1.421,6

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.553,6 T-€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 2.851,0 T-€ gegenüber.

Forderungen

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

Forderungen:	2013		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	18,7	–	17,8	–
aus Betreuungstätigkeit	2,3	–	0,6	–
Sonstige Vermögensgegenstände	93,5	3,0	60,7	5,1
Gesamtbetrag:	114,5	3,0	79,1	5,1

Bilanz-Passiva

Rückstellungen

	2013	Vorjahr
	T-€	T-€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	2.046,3	1.895,3
Sonstige	83,8	181,7

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

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2013	insgesamt T-€	Davon Restlaufzeit			gesichert T-€	Art der Sicherung:
		unter 1 Jahr T-€	1-5 Jahre T-€	über 5 Jahre T-€		
gegenüber Kreditinstituten	14.493,2	706,7	2.699,5	11.087,0	14.493,2	Grund- pfandrecht
Vorjahr	15.152,4	659,1	2.676,8	11.816,5	15.152,4	
gegenüber anderen Kreditgebern	888,3	78,2	202,3	607,8	888,3	Grund- pfandrecht
Vorjahr	981,8	93,5	267,3	621,0	981,8	
Erhaltene Anzahlungen	2.851,0	2.851,0				
Vorjahr	2.798,1	2.798,1				
aus Vermietung	34,4	34,4				
Vorjahr	39,7	39,7				
aus Lieferungen und Leistungen	521,5	521,5				
Vorjahr	601,1	601,1				
Sonstige	13,7	13,7				
Vorjahr	15,0	15,0				
insgesamt	18.802,1	4.205,5	2.901,8	11.694,8	15.381,5	
Vorjahr	19.588,1	4.206,5	2.944,1	12.437,5	16.134,2	

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	159,6
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	94,1
Übrige Erträge	5,7
	<u>259,4</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	358,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	32,7
Übrige Aufwendungen	3,8
	<u>394,7</u>

D. Sonstige Angaben

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

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7	3	2
Kaufmännische Auszubildende	1	1	–	–
Technische Mitarbeiter	3	3	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2	–	–
Hauswarte etc.	–	–	29	34
	14	13	32	36

2. Mitgliederbewegung

	2013	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.808	1.798
Zugang	190	168
Abgang	151	158
Ende des Jahres	1.847	1.808

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

2013	Vorjahr
€	€
+58.177,75	+12.982,44

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

2013	Vorjahr
+5.850,00	+1.500,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

277.050,00	271.200,00
------------	------------

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 Nuppenau	Gewerkschaftssekretär	

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Heinz-Joachim Schmitt	Stadtobersozialrat a. D.	Vorsitzender
Bernd Dieckmann	Sparkassenbetriebswirt	stellv. Vorsitzender
Ulrich Windmann	Bankkaufmann	
Kadim Uzunyayla	Sozialpädagoge	
Regina Kopp-Herr	pädagogische Fachkraft	
Jörg Patzwald	Diakon	

E. Verteilung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung
wird vorgeschlagen, den für
2013 ausgewiesenen

Bilanzgewinn €
in Höhe von 643.865,07

wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|------------|
| a) Ausschüttung
einer Dividende
von 4 % auf die
Geschäftsguthaben
am 01.01.2013 | 66.548,94 |
| b) Zuweisung zur
freien Rücklage | 577.316,13 |

Bielefeld, den 18. März 2014

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer Schäffer Nuppenau

Übersicht über den Hausbesitz der gbb

VE NR Bezeichnung	Fertig- gestellt	Häuser	A n z a h l d e r		
			WE	Garagen	Gewerbe
Nicht preisgebundene Whg. – "überwiegend Wohnwertmiete"					
1 Germanenstr. 33–41/Im Hagenbrock 6–20/Westfalenstr. 31–35 Delbrücker Str. 8–13 (Alter Lindenhof)	1929–1931 (1WE 1936)	29	134	21	1
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		
30 Düsseldorfer Straße 18–20	erworben 1989	2	9		
35 Stadtring 28	erworben 2000	1	6	5	
38 Wikingerstraße 28	erworben 1992	1	5		
39 Lönkert 22	erworben 1994	1	3		
40 Treppenstraße 1	erworben 2002	1	6		1
51 Germanenstraße 38	erworben 2005	1	1	2	
58 Am Großen Feld 7-9	erworben 2011	2	20		
59 Am Großen Feld 17-19/Schöne Aussicht 1-5 erworben 2011	1959	5	34		
Sonstige nicht preisgebundene Wohnungen		212	1131	193	3
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	
Nicht preisgebundene Wohnungen:		32	155	73	0
Preisgebundene Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau)					
1 Im Hagenbrock 12A u. 16	1929		2		
16 Stadtring 51	1971	1	30		
17 Stadtring 93A–97B	1970	6	32	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		1
29 Berliner Straße 21 A + B	1993/1994	2	14	10	
31 Lönkert 4	1994	1	6		
32 Stadtring 43	1993	1	18	22	
33 Berliner Straße 59, 59A–D	1999	5	5		
54 Bonner Straße 8–10	2012	2	16	7	
Preisgebundene Wohnungen:		57	456	264	1
Wohnungen insgesamt:		301	1742	530	4