



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

## Bericht über das Geschäftsjahr 2015

Inhalt:	Seite
Unternehmensdaten	4
Lagebericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	19
Jahresabschluss	21
Übersicht über den Hausbesitz	32



## Auf einen Blick

	2015	2014
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>		
Eigene Mietwohnungen	1.740	1.740
Eigene Gewerbeobjekte	4	4
<b>WEG Verwaltung</b>		
Verwaltete Eigentumswohnungen	353	347
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
<b>Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)</b>	2.220	2.214
<b>Bauleistungen</b>		
	T-€	T-€
Neubau	84,5	240,0
Modernisierung/Instandhaltung	3.283,7	2.723,0
<b>Bilanz- und Jahresergebnis</b>		
	T-€	T-€
Bilanzsumme	50.557,0	50.724,0
Eigenkapital	30.732,1	29.944,5
Eigenkapitalquote	60,8	59,0
Jahresüberschuss	823,4	1.086,4
<b>Mitarbeiter/innen</b>		
Angestellte (davon 1 Auszubildende)	14	16
Regiebetrieb	2	2
Nebenberufliche Hauswarte	16	29

## 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.  Bielefelder Volksbank e.G.
<b>Beteiligungen</b>	WGZ-Bank – Westdeutsche Genossenschaftszentralbank AG Mess Profis AG

# Organe der Genossenschaft

## Mitgliederversammlung

### Aufsichtsrat

			<b>seit</b>
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	Landtagsabgeordnete		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 2015

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

### Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides Wachstum. Dabei betrug der durchschnittliche Anstieg des Bruttoinlandsproduktes rd. 1,7 % und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Wichtigste Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft waren der Anstieg der Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 1,9 %) und des Staates (+ 2,8 %). Aufgrund der nachlassenden Weltwirtschaft steuerte der Außenbeitrag, als Differenz zwischen Exporten und Importen, wieder nur einen geringen Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt bei. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2015 lediglich um 0,2 %, nachdem diese im vorangegangenen Jahr noch um 2,9 % zulegen.

Unverändert positiv entwickelte sich der Wohnungsbau. Im Geschäftsjahr 2015 wurden in Deutschland 309.000 Wohnungen genehmigt. Dies entsprach einer Steigerung von 8,4 % und einem Zuwachs von rd. 24.000 Wohnungen. Wie im Vorjahr resultierte der Anstieg der Baugenehmigungen im Wesentlichen aus dem Anstieg der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (+ 6,9 %) und dem Anstieg der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (+ 8,1 %). Positiv entwickelten sich auch die Anzahl der Genehmigungen für Wohnheime (+ 12,5 %).

Insgesamt bleiben die Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft und insbesondere den Wohnungsbau sehr positiv. Ursächlich hierfür sind das historisch niedrige Zinsumfeld, positive Einkommenserwartungen und die gute Situation auf dem Arbeitsmarkt. Darüber hinaus ist im Zuge der Flüchtlingsmigration mit einem weiter ansteigenden Wohnungsbedarf zu rechnen.

### Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt ist unverändert angespannt. Das ist die Einschätzung der wesentlichen Marktakteure, die jährlich von der Stadt Bielefeld zur Wohnungsmarktlage befragt werden.

Danach weisen das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment weiterhin deutliche Anspannungstendenzen aus. Im unteren Mietpreissegment sind die Anspannungstendenzen gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen. Gleichbleibend angespannt ist auch das mittlere Mietpreissegment. Insgesamt trifft die Nachfrage nach Wohnraum mit Ausnahme des oberen Mietpreissegments auf ein zunehmend geringeres Angebot von Wohnungen. Ursache hierfür ist im Wesentlichen ein Mangel an Wohnungen in den entsprechenden Segmenten.

Bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen hat sich insoweit der Leerstand von Wohnungen gegenüber dem Vorjahr nochmals verringert. Im Geschäftsjahr 2015 betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 1,9 % gegenüber 2,1 % im Vorjahr. Auch der Leerstand der gbb war weiter rückläufig. Im Geschäftsjahr 2015 betrug der durchschnittliche Leerstand rd. 1,5 % gegenüber 2,1 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb lag mit 10,0 % in Höhe der langfristigen Fluktuationsquote von 10 % und unter der durchschnittlichen Fluktuationsquote in der Stadt Bielefeld von rd. 11,7 %.

Die Mietforderungen und Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 20,8 T-€ und bewegten sich damit auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr 29,4 T-€).

Im Geschäftsjahr 2015 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie in der Betreuung einer großen Sanierungsmaßnahme im verwalteten Fremdbestand.

Personelle Veränderungen zum Jahresbeginn erforderten im weiteren Verlauf eine umfassende Reorganisation der technischen Abteilung und führten zu einer zeitlichen Verschiebung der geplanten weiteren Grundstücksentwicklungen in Bielefeld-Gadderbaum.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,3 Mio € (Vorjahr 2,7 Mio €) verausgabt. Davon entfielen 426 T-€ auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Neben der Einzelmodernisierung von 30 Wohnungen wurde in der 2. Jahreshälfte 2015 mit der Modernisierung der Wohngebäude Westfalenstraße 28, 28a und 30, 30 a begonnen. Die Modernisierung der Gebäude umfasst neben begleitenden Instandhaltungsmaßnahmen im Wesentlichen die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an den Außenfassaden, die Dämmung und Erneuerung der Dächer und die Erneuerung der Fenster und Balkone.

Im Bereich der Neubauplanungen wurden die Ausführungen der Außenanlagen des geplanten Umbaus des ehemaligen Ledigenwohnheims Schöne Aussicht 2 überarbeitet. Die Planungen sehen hier unverändert den Umbau des Ledigenwohnheims zu 28 attraktiven und modernen Geschosswohnungen vor.

### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2015	1.876	11.821
Zugang	170	1.124
Abgang	182	1.097
Stand am 31.12.2015	1.864	11.848

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 279.600 €. Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 947,10 €.



## Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

### Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 10. Juni 2015 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 185 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinnes 2014 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Mit Ende der Mitgliederversammlung schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunyayla aus. Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunyayla wurden von der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

### Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2015 fanden statt:

- 41 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 2015 543 Wohnungen besichtigt.

### Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2015 beschäftigt:

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

16 nebenberuflich tätige Mitarbeiter werden als Hauswarte und Reinigungskräfte beschäftigt.

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit 15 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 31.12.2015 waren vorhanden:		
300	Häuser mit	1 eigengenutzte Einheit
1.740	Wohnungen,	(Werkstatt) mit einer
111.794	qm Wohnfläche,	Nutzfläche von 36,00 qm,
751	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1 Geschäftsstelle, Nutzfläche
248.903	qm Grundstücksfläche sowie	590,48 qm (davon Keller
530	Garagen,	136,31 qm),
1	Nachbarschaftstreff	1 Laden, Nutzfläche 128,76 qm.
	mit 132,20 qm,	

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

## Ausstattung

Die Genossenschaftswohnungen sind wie folgt ausgestattet:

	Anzahl der WE	Anteil am Bestand %
Heizungsanlagen	1.728	99,3
Davon Sammelheizungen	886	51,3
Etagenheizungen	842	48,7
Bäder	1.740	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.740	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Unity Media – SAT-Anlagen	1.738	99,9
Wasseruhren	1.730	99,4



**gbb Homepage mit Wohnungssuche**



**Gerdkamp 1 u. 3 mit neuem Farbkonzept – Foto: Gábor Wallrabenstein**

### Nutzungsgebühren / Mieten

Im Segment der freifinanzierten Wohnungen erfolgten Mietanpassungen bei Neuvermietung und durchgeführter Einzelmodernisierung. Auf Basis des Mietspiegels 2014 wurden zum 01.01.2015 die Nutzungsgebühren von 882 preisfreien Wohnungen um 3 % angehoben.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wurden zum 01.10.2015 bzw. 01.01.2016 Mietanpassungen durchgeführt. Neben Mieterhöhungen wegen Veränderungen von Instandhaltungskostensätzen und Baualterklassen erfolgten auch Mietsenkungen aufgrund der Weitergabe von Zinssenkungen.

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2015 (ohne Betriebskosten):

Je qm Wohnfläche / Monat	
für die 456 öffentlich geförderten Wohnungen	4,65 €,
für die 1.129 freien Wohnungen mit Wohnwertmiete	4,91 €,
für die 155 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	7,65 €.

Im Vergleich hierzu liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Stadt Bielefeld (Juli 2014 bis Juni 2015) laut dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2015 bei 6,29 € je qm Wohnfläche, gegenüber 6,09 € im Vorjahr.

Diese Angaben betreffen Wohnungen im Bestand. Neubauwohnungen liegen dagegen im Erhebungszeitraum im Durchschnitt bei 8,90 € je qm Wohnfläche gegenüber 8,65 € im Vorjahr.

### Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2011	1.744	164	9,40
2012	1.779	181	10,17
2013	1.742	179	10,28
2014	1.740	161	9,25
2015	1.740	174	10,00





*Modernisierungsmaßnahme Westfalenstr. 28-30 A – Foto: Gábor Wallrabenstein*

### Mietausfälle

<b>Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen</b>	<b>2011 T-€</b>	<b>2012 T-€</b>	<b>2013 T-€</b>	<b>2014 T-€</b>	<b>2015 T-€</b>
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	160,6	305,6	288,9	158,3	99,9
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	3,2	2,3	3,8	4,6	5,1
<b>Insgesamt</b>	<b>163,8</b>	<b>307,9</b>	<b>292,7</b>	<b>162,9</b>	<b>105,0</b>
in % der Sollmiete	2,61	4,58	4,21	2,34	1,48

## Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2015 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2016:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2015 T-€	Plan 2016 T-€
<b>Laufende Instandhaltung</b> (Ca. 40 Einzelgewerke)	2.315,4	1.759,0
<b>Laufende Modernisierung:</b>		
Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	478,9	814,0
Modernisierung insgesamt	478,9	814,0
<b>Besondere Modernisierungsmaßnahmen:</b>		
<b>Westfalenstraße 24-24a</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)		50,0
<b>Westfalenstraße 26-26a</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)		56,6
<b>Westfalenstraße 28-28a</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	31,9	91,4
<b>Westfalenstraße 30-30a</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	31,9	91,4
<b>Senner Straße 62-76</b> Anbau von neuen Balkonen		293,9
<b>Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt</b>	63,8	583,3
<b>Ausgaben insgesamt</b>	2.858,1	3.156,3

## Neubautätigkeit

### Neubauplanungen

Für das III. Quartal 2016 plant die gbb den Beginn des Umbaus des ehemaligen Ledigenwohnheims an der „Schönen Aussicht 2“ in Bielefeld-Gadderbaum zu 28 modernen Wohnungen.

Darüber hinaus plant die gbb auf dem ca. 4000 qm großen Grundstück die nachträgliche Errichtung eines unterirdischen Parkdecks. Zeitlich nachgelagert ist auf dem Grundstück der ergänzende Neubau mit ca. 10 attraktiven Geschosswohnungen vorgesehen.

### Gesamtbauleistung

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

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



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



## Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2015	31.12.2014
<b>WEG Verwaltung</b>		
Eigentumswohnungen	353	347
Gewerbereinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbereinheiten	33	33
	<b>476</b>	<b>470</b>

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögensaufbau

	31. 12. 2015		31. 12. 2014	
	T-€	%	T-€	%
Anlagevermögen	42.893,9	84,8	43.860,4	86,5
Umlaufvermögen	7.663,1	15,2	6.863,6	13,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>50.557,0</b>	<b>100,0</b>	<b>50.724,0</b>	<b>100,0</b>

### Kapitalaufbau

	31. 12. 2015		31. 12. 2014	
	T-€	%	T-€	%
Eigenkapital (bilanziell)	30.732,1	60,8	29.944,5	59,0
Rückstellungen	2.618,6	5,2	2.300,9	4,5
Verbindlichkeiten	17.206,3	34,0	18.478,6	36,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>50.557,0</b>	<b>100,0</b>	<b>50.724,0</b>	<b>100,0</b>

### Finanzlage

	T-€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2015 einen Überschuss in Höhe von	3.809,2
<b>Für das Jahr 2016 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:</b>	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	4.684,1
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-3.499,2
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-674,4
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2016	4.319,7



## Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2015 T-€	Ergebnis 2014 T-€	Wirtschaftsplan 2016 T-€
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>			
Hausbewirtschaftung	1.314,1	1.295,1	1.056,9
Betreuungstätigkeit	0,9	1,4	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-483,2	-192,8	8,8
Ertragssteuern	-8,5	-17,3	-6,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>823,3</b>	<b>1.086,4</b>	<b>1.060,2</b>
Einstellung/Entnahme Bauerneuerungsrücklage	-118,4	-292,2	76,7
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-82,3	-108,6	-106,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>622,6</b>	<b>685,6</b>	<b>1.030,9</b>

### Erläuterungen zu den einzelnen Unternehmensbereichen:

#### Hausbewirtschaftung:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.314,1 T-€ gegenüber dem Vorjahr um 19,0 T-€ erhöht. Diese Steigerung resultiert durch Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung von 354,5 T-€ bei gleichzeitig gestiegenen Aufwendungen von 335,5 T-€.

Die Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung betreffen höhere Erträge aus Mieten von 191,6 T-€, und Umlagen einschließlich Bestandsveränderung von 162,9 T-€.

Die Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für Betriebskosten von 164,9 T-€ und für Instandhaltung von 157,5 T-€. Weitere Mehraufwendungen haben sich im Bereich der Verwaltungskosten von 15,7 T-€ ergeben. Demgegenüber stehen Minderaufwendungen für Kapitalkosten von 23,8 T-€.

#### Betreuungstätigkeit:

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 0,9 T-€ ist gegenüber dem Vorjahr (1,4 T-€) etwas gesunken.

#### Sonstiger Geschäftsbereich/ Neutraler Bereich:

Im Geschäftsjahr 2015 weist der sonstige Geschäftsbereich / Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -483,2 T-€ aus (Vorjahr -192,8 T-€). Ursächlich für das negative Ergebnis sind unter anderem die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2015 in Höhe von 369,3 T-€ und die Sonderabschreibungen auf das Gebäude Schöne Aussicht 5 von 103,0 T-€.

#### Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 118,4 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 25,00 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 25,50 € 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 Risiken der zukünftigen Unternehmensentwicklung liegen vorwiegend in einer negativen Marktentwicklung. Die Risiken betreffen eine allgemein rückläufige Einkommensentwicklung der Haushalte, einen prognostizierten Bevölkerungsrückgang für die Stadt Bielefeld sowie eine zunehmende Alterung des Mitgliederbestandes. Die historisch bedingte Fokussierung des Wohnungsbestandes auf den Stadtteil Brackwede erfordert dabei eine umso intensivere Analyse der örtlichen demographischen Rahmenbedingungen.

Weitere Risiken bestehen in der zunehmenden Regulierung des Wohnungs- und Immo-

bilienmarktes durch verstärkte Eingriffe des Staates. Diese betreffen die Bewirtschaftungskosten (Grundbesitzabgaben), die Baukosten neuer Wohnungen (ENEV) aber auch die auf dem Wohnungsmarkt zu erzielenden Mieten (Kappungsgrenzen, Mietpreisbremsen u.a.).

Auf Grund der kontinuierlichen Neubautätigkeit und Modernisierung des Althauswohnungsbestandes verfügt die gbb über einen vergleichsweise ausgewogenen 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 2016 rd. 3.479,2 T-€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 674,4 T-€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen.

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2015 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 2015 mit Bilanz zum 31.12.2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2015 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 sind in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 23.03.2016 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 2015 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 543 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 2015 fand die Jahresabschlussprüfung 2014 statt. Die Besprechung des Prü-

fungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17.11.2015 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 10.06.2015 wurden die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Regina Kopp-Herr und Kadim Uzunyayla wiedergewählt.

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 30. März 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heinz-Joachim Schmitt



*Modernisierungsmaßnahme Westfalenstr. 28-30 A – Foto: Gábor Wallrabenstein*

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung  
zum 31. 12. 2015

Anhang



<b>Aktiva</b>		<b>31. 12. 2015</b>	<b>31. 12. 2014</b>
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.264,00	4.264,00	6.719,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.551.068,68		41.554.241,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	200.597,66		204.661,70
3. Grundstücke ohne Bauten	919.769,51		917.736,96
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.584,90		214.986,00
5. Anlagen im Bau	846.136,69		796.660,21
6. Bauvorbereitungskosten	197.673,09	42.886.830,53	162.606,09
			<u>43.850.892,07</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	2.640,00		2.640,00
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.840,00	200,00
			<u>2.840,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		42.893.934,53	43.860.451,07
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.639.615,38	2.639.615,38	2.496.756,47
			<u>2.496.756,47</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	15.692,11		24.751,12
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	659,26		130,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	144.646,82	160.998,19	184.019,85
			<u>208.901,83</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.862.441,43	4.862.441,43	4.157.921,34
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		7.663.055,00	6.863.579,64
		<u>50.556.989,53</u>	<u>50.724.030,71</u>

Passiva	€	31. 12. 2015 €	31. 12. 2014 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.765.386,00		1.761.259,44
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.100,00		125.700,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.814,00 € (Vorjahr 11.890,56 €)	<u>150,00</u>	<u>1.920.636,00</u>	<u>600,00</u> 1.887.559,44
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 82.339,06 € (Vorjahr 108.640,93 €)	4.614.513,55		4.532.174,49
2. Bauerneuerungsrücklage – für das Geschäftsjahr eingestellt: 118.433,65 € (Vorjahr 292.180,01 €)	5.309.064,11		5.190.630,46
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 616.670,35 € (Vorjahr 577.316,13 €)	<u>18.265.232,75</u>	<u>28.188.810,41</u>	<u>17.648.562,40</u> 27.371.367,35
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	823.390,61		1.086.409,34
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-200.772,71</u>	<u>622.617,90</u>	<u>-400.820,94</u> 685.588,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		30.732.064,31	29.944.515,19
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.563.946,00		2.238.016,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>54.639,05</u>	<u>2.618.585,05</u>	<u>62.844,95</u> 2.300.860,95
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.403.012,60		14.482.558,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	229.674,93		552.440,82
3. Erhaltene Anzahlungen	2.988.104,24		2.947.602,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.989,52		34.432,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530.813,67		453.711,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: 3.627,48 € (Vorjahr 3.240,26 €)	<u>22.745,21</u>	<u>17.206.340,17</u>	<u>7.909,03</u> 18.478.654,57
		<u>50.556.989,53</u>	<u>50.724.030,71</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2015

		2015	2014
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.581.244,61		9.426.361,88
b) aus Betreuungstätigkeit	141.819,97	9.723.064,58	131.677,97
			9.558.039,85
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		142.858,91	-56.845,40
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		48.558,68	27.813,88
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		134.440,28	193.061,01
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.235.400,49	4.899.915,90
<b>Rohergebnis</b>		4.813.521,96	4.822.153,44
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	876.434,42		889.644,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	208.127,65	1.084.562,07	233.079,76
– davon für Altersversorgung 33.809,50 € (Vorjahr 53.626,36 €)			1.122.723,90
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.523.946,94	1.419.690,96
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		438.685,69	395.823,38
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens</b>		229,00	192,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.528,32	8.793,08
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		648.334,91	509.612,49
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen 369.035,00 € (Vorjahr 206.235,00 €)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.121.749,67	1.383.287,79
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		8.476,09	17.270,03
<b>13. Sonstige Steuern</b>		289.882,97	279.608,42
<b>Jahresüberschuss</b>		823.390,61	1.086.409,34
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-82.339,06		-108.640,93
14.2 Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-118.433,65	-200.772,71	-292.180,01
			-400.820,94
<b>Bilanzgewinn</b>		622.617,90	685.588,40



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 2015 wurde nach dem Bilanzrichtlinien-Gesetz aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen gegliedert.

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2015 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. Bauzeitzinsen 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. 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.

Zudem wurde für das Mehrfamilienhaus Schöne Aussicht 5 eine Sonderabschreibung in Höhe von 103 T-€ auf den gesamten Gebäudewert vorgenommen. Das Objekt wurde aus der Bewirtschaftung genommen und soll für einen Bestandsneubau abgerissen werden.

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.

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 3,89% (Vorjahr 4,58%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts-, Renten- und Fluktuations-trend 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 369,0 T-€ (Vorjahr 206,2 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. 2015	Buchwert 1. 1. 2015	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibungen (kumuliert)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31. 12. 2015	Buchwert 31. 12. 2015	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr
	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	70,4	6,7	0,5		66,6	70,9	4,3	2,9
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	76.318,7	41.554,3	470,0		36.237,6	76.788,7	40.551,1	1.473,2
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,3	204,6	0,3		17,0	217,6	200,6	4,3
3. Grundstücke ohne Bauten	917,7	917,7	2,0			919,7	919,7	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	671,9	215,0	16,6	47,1	469,8	641,4	171,6	43,5
5. Anlagen im Bau	796,7	796,7	49,4			846,1	846,1	
6. Bauvorbereitungskosten	162,6	162,6	35,1			197,7	197,7	
	79.084,9	43.850,9	573,4	47,1	36.724,4	79.611,2	42.886,8	1.521,0
<b>III. Finanzanlagen</b>								
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	
	79.158,1	43.860,4	573,9	47,1	36.791,0	79.684,9	42.893,9	1.523,9

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.639,6 T-€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 2.988,1 T-€ gegenüber.

### Forderungen

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

Forderungen:	2015		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	T-€	T-€	T-€	T-€
aus Vermietung	15,7	–	24,8	–
aus Betreuungstätigkeit	0,7	–	0,1	–
Sonstige Vermögensgegenstände	144,6	–	184,0	1,0
Gesamtbetrag:	161,0	–	208,9	1,0

## Bilanz-Passiva

### Rückstellungen

	2015	Vorjahr
	T-€	T-€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	2.563,9	2.238,0
Sonstige	54,6	62,8

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

Verbindlichkeiten zum 31. 12. 2015	insgesamt T-€	Davon Restlaufzeit			gesichert T-€	Art der Sicherung:
		unter 1 Jahr T-€	1-5 Jahre T-€	über 5 Jahre T-€		
gegenüber Kreditinstituten	13.403,0	825,2	2.654,2	9.923,6	13.403,0	Grund- pfandrecht
Vorjahr	14.482,6	776,4	2.771,4	10.934,8	14.482,6	
gegenüber anderen Kreditgebern	229,7	58,6	45,9	125,2	229,7	Grund- pfandrecht
Vorjahr	552,4	59,8	117,6	375,0	552,4	
Erhaltene Anzahlungen	2.988,1	2.988,1				
Vorjahr	2.947,6	2.947,6				
aus Vermietung	32,0	32,0				
Vorjahr	34,4	34,4				
aus Lieferungen und Leistungen	530,8	530,8				
Vorjahr	453,7	453,7				
Sonstige	22,7	22,7				
Vorjahr	7,9	7,9				
insgesamt	17.206,3	4.457,4	2.700,1	10.048,8	13.632,7	
Vorjahr	18.478,6	4.279,8	2.889,0	11.309,8	15.035,0	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:	T-€
Erträge, die mit den Instandhaltungskosten zu verrechnen sind:	
Kostenerstattungen von Versicherungen, Zahlungen von Mitgliedern, Bearbeitung von Versicherungsschäden	97,1
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	29,8
Übrige Erträge	7,5
	134,4
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	425,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	5,1
Übrige Aufwendungen	8,6
	438,7

## D. Sonstige Angaben

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

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2015	Vorjahr	2015	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	8	2	2
Kaufmännische Auszubildende	1	1	–	–
Technische Mitarbeiter	4	4	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2	–	–
Hauswarte etc.	–	–	20	29
	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>31</b>

2. Mitgliederbewegung

	2015	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.876	1.847
Zugang	170	171
Abgang	182	142
Ende des Jahres	1.864	1.876

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

2015	Vorjahr
€	€
+4.126,56	+35.608,08

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr

vermehrt +/- vermindert- um

–1.800,00	+4.350,00
-----------	-----------

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

279.600,00	281.400,00
------------	------------

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	Landtagsabgeordnete	
Jörg Patzwald	Diakon	

## E. Verteilung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung  
wird vorgeschlagen, den für  
2015 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	622.617,90

wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2015	70.354,38
b) Zuweisung zur freien Rücklage	552.263,52

Bielefeld, den 23. März 2016

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
<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	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	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		
		211	1129	193	3
<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	
		32	155	73	0
<b>Preisgebundene Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau)</b>					
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 59A–D	1999	5	5		
54 Bonner Straße 8–10	2012	2	16	7	
<b>Preisgebundene Wohnungen:</b>		57	456	264	1
<b>Wohnungen insgesamt:</b>		300	1740	530	4