



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Brackwede eG**

## Bericht über das Geschäftsjahr 2016

Inhalt:	Seite
Auf einen Blick	3
Unternehmensdaten	4
Lagebericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	19
Jahresabschluss	21
Übersicht über den Hausbesitz	33



## Auf einen Blick

	2016	2015
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>		
Eigene Mietwohnungen	1.740	1.740
Eigene Gewerbeobjekte	4	4
<b>WEG Verwaltung</b>		
Verwaltete Eigentumswohnungen	353	353
Verwaltete Gewerbeeinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Verwaltete Mietwohnungen	82	82
Verwaltete Gewerbeeinheiten	33	33
<b>Bewirtschaftung gesamt (Einheiten)</b>		
	2.220	2.220
<b>Bauleistungen</b>		
	T-€	T-€
Neubau	90,6	84,5
Modernisierung/Instandhaltung	3.676,7	3.283,7
<b>Bilanz- und Jahresergebnis</b>		
	T-€	T-€
Bilanzsumme	50.443,9	50.557,0
Eigenkapital	31.675,1	30.732,1
Eigenkapitalquote	62,8	60,8
Jahresüberschuss	1.018,7	823,4
<b>Mitarbeiter/innen</b>		
Angestellte	14	14
Regiebetrieb	2	2
Nebenberufliche Hauswarte	16	16

## 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>
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		2002
Bernd Nuppenau	Gewerkschaftssekretär		2002

des Vorstandes  
über das  
Geschäftsjahr 2016

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 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetes Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt stieg preisbereinigt um 1,9 % gegenüber 1,7 % im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt lag damit einen halben Prozentsatz über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,4 %.

Wesentliche Stütze des Wirtschaftswachstums war wie im Vorjahr der private Konsum. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die privaten Konsumausgaben um 2,0 %. Ursächlich hierfür waren eine positive Einkommens- und Arbeitsmarktentwicklung sowie eine sehr niedrige Inflation von rd. 0,5 %. Auch die staatlichen Konsumausgaben zogen durch die Kosten für die Unterbringung von Flüchtlingen deutlich an.

Ein weiterer Wachstumstreiber war in 2016 die positive Entwicklung in der Bauwirtschaft. Die Bauinvestitionen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,1 %. Insgesamt blieben die positiven Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft mit einem historisch niedrigen Zinsumfeld unverändert.

Dies galt insbesondere für den boomenden Wohnungsbau. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Baugenehmigungen um 21,6 % (66.700 Wohnungen) auf eine Gesamtanzahl von 375.400 genehmigten Wohnungen. Ursächlich für die Entwicklung waren vornehmlich ein Anstieg der Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 36.500 Wohnungen) sowie eine Zunahme der Wohnungen in Wohnheimen und Unterküften (+ 13.100 Wohnungen).

### Lage auf dem Wohnungsmarkt

Auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt bestanden in fast allen Marktsegmenten deutliche Anspannungstendenzen. Betroffen waren neben dem Mietwohnungsmarkt erstmals auch der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Auf dem Mietwohnungsmarkt sind die Anspannungstendenzen im unteren Mietpreissegment und öffentlich geförderten Mietpreissegment gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen. Auch das mittlere Mietpreissegment ist zwischenzeitlich deutlich angespannt. Insgesamt trifft die Nachfrage nach Wohnraum in diesen Segmenten auf ein zu geringes Angebot von Wohnungen. Lediglich das obere Mietpreissegment ist hinsichtlich des Angebotes und der Nachfrage ausgewogen.

Bei den Bielefelder Wohnungsunternehmen hat sich insoweit der Leerstand von Wohnungen gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich verringert. Im Geschäftsjahr 2016 betrug der durchschnittliche Leerstand der Bielefelder Wohnungsunternehmen rd. 1,4 % gegenüber 1,9 % im Vorjahr. Insgesamt sind die Leerstandszahlen in Bielefeld sehr niedrig. Dies betrifft auch den Leerstand von Wohnungen bei der gbb. Im Geschäftsjahr 2016 betrug der durchschnittliche Leerstand rd. 1,6 % gegenüber 1,5 % im Vorjahr.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote der gbb lag mit 9,1 % unter der Fluktuationsquote des Vorjahres von 10,0 %. Insgesamt hat sich auch die Fluktuationsquote in Bielefeld rückläufig entwickelt. Danach betrug die Fluktuationsquote 9,8 % gegenüber 11,7 % im Vorjahr.

Die Mietforderungen und Abschreibungen auf Mietforderungen betrugen 12,8 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich reduziert (Vorjahr 20,8 T€).

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2016 lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Daneben wurden zum Ende des Geschäftsjahres die Bauaktivitäten zur Entwicklung unserer Grundstücke in Bielefeld - Gadderbaum wieder aufgenommen.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wurden im Geschäftsjahr für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes rd. 3,7 Mio. € verausgabt gegenüber 3,3 Mio. € im Vorjahr. Davon entfielen 352 T€ auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Modernisierungsmaßnahmen 2016 betrafen neben 27 Einzelmodernisierungen im Wesentlichen die Modernisierung der Wohngebäude Westfalenstraße 24, 24a und 26, 26 a. Die Modernisierung der Gebäude umfasste neben begleitenden Instandhaltungsmaßnahmen die Dämmung und Erneuerung der Dächer, die Erneuerung der Fenster sowie den Einbau von Gegensprechanlagen. Des Weiteren wurden in der gesamten Wohnanlage Senner Straße die Balkone erneuert und die Gebäude mit einem neuen Fassadenanstrich versehen.

Mit den Gründungsarbeiten zur Errichtung einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen an der Schöne Aussicht wurden die Bauaktivitäten in Bielefeld – Gadderbaum wieder begonnen. Diese sehen neben der Errichtung der Tiefgarage den Umbau des ehemaligen Ledigenwohnheims zu 28 attraktiven und modernen Geschosswohnungen vor.

### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr ergab sich folgende Entwicklung:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2016	1.864	11.848
Zugang	157	1.012
Abgang	139	846
Stand am 31.12.2016	1.882	12.014

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 282.300 €. Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied beträgt 953,33 €.



## Tätigkeit der Genossenschaftsorgane – Verwaltung

### Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 15. Juni 2016 fand die ordentliche Mitgliederversammlung in der Aula des Gymnasiums Bielefeld-Brackwede statt. 155 Mitglieder nahmen die Berichte des Vorstandes, des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse entgegen und fassten die satzungsgemäß vorgeschriebenen Beschlüsse.

Der Verteilung des Reingewinnes 2015 gemäß Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde zugestimmt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

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

### Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahre 2016 fanden statt:

- 44 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 2016 538 Wohnungen besichtigt.

### Verwaltung – Betriebsorganisation

Folgende Mitarbeiter wurden am 31.12.2016 beschäftigt:

- 1 hauptamtliches Vorstandsmitglied (geschäftsführender Vorstand),
- 10 kaufmännische Angestellte (davon ein Abteilungsleiter),
- 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 Aufsichtsrates für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

# Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

## Bestandsentwicklung

Am 31.12.2016 waren vorhanden:		
300	Häuser mit	1 eigengenutzte Einheit (Werkstatt) mit einer Nutzfläche von 36,00 qm,
1.740	Wohnungen,	
111.794	qm Wohnfläche,	
751	qm Gewerbe-Nutzfläche,	1 Geschäftsstelle, Nutzfläche 590,48 qm (davon Keller 136,31 qm),
249.422	qm Grundstücksfläche sowie	
530	Garagen,	
1	Nachbarschaftstreff mit 132,20 qm,	1 Laden, Nutzfläche 128,76 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	1.731	99,5
Davon Sammelheizungen	886	51,2
Etagenheizungen	845	48,8
Bäder	1.740	100,0
Energiesparende Kunststoff-, Aluminium- oder Holzfenster mit Isolierverglasung	1.740	100,0
Anschluss an das Breitband-Kabelnetz der Firma Unity Media – SAT-Anlagen	1.738	99,9
Wasseruhren	1.730	99,4



**gbb Homepage**



Modernisierungsmaßnahme Westfalenstr. 24, 24 A und 26, 26 A – Foto: Gábor Wallrabenstein

### Nutzungsgebühren / Mieten

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

Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen beträgt am 31.12.2016 (ohne Betriebskosten):

	Je qm Wohnfläche / Monat
für die 456 öffentlich geförderten Wohnungen	4,70 €,
für die 1.129 freien Wohnungen mit der Wohnwertmiete	4,95 €,
für die 155 sonstigen freifinanzierten Wohnungen	7,65 €.

Im Vergleich hierzu liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Stadt Bielefeld (Juli 2015 bis Juni 2016) laut dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2016 bei 6,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, gegenüber 6,29 € im Vorjahr.

Diese Angaben betreffen Wohnungen im Bestand. Neubauwohnungen liegen dagegen im Erhebungszeitraum im Durchschnitt bei 8,57 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 8,90 € im Vorjahr.

### Vermietung

Nachstehend die Übersicht über die Fluktuationsraten der letzten Jahre:

	Erfasster Bestand	Kündigungen	%
2012	1.779	181	10,17
2013	1.742	179	10,28
2014	1.740	161	9,25
2015	1.740	174	10,00
2016	1.740	158	9,08



*Modernisierungsmaßnahme Westfalenstr. 24-24 A – Foto: Gábor Wallrabenstein*

### Mietausfälle

<b>Erlösschmälerungen (Mietausfall) wegen</b>	<b>2012</b> T-€	<b>2013</b> T-€	<b>2014</b> T-€	<b>2015</b> T-€	<b>2016</b> T-€
Leerstand bei Mieterwechsel und Modernisierung von Wohnungen	305,6	288,9	158,3	99,9	112,7
Abschreibung auf Mietforderungen wegen Uneinbringlichkeit	2,3	3,8	4,6	5,1	1,1
<b>Insgesamt</b>	<b>307,9</b>	<b>292,7</b>	<b>162,9</b>	<b>105,0</b>	<b>113,8</b>
in % der Sollmiete	4,58	4,21	2,34	1,48	1,60



## Instandhaltung und Modernisierung

Die Übersicht zeigt die Fremdausgaben im Jahre 2016 und die geplanten Ausgaben für das Jahr 2017:

Bezeichnung der Arbeiten	Ausgaben 2016 T-€	Plan 2017 T-€
<b>Laufende Instandhaltung:</b> (Ca. 40 Einzelgewerke)	2.105,3	2.168,6
<b>Laufende Modernisierung:</b>		
Grundrissverbesserungen - Bad- u. Küchenmodernisierung	675,6	814,0
Modernisierung insgesamt	675,6	814,0
<b>Besondere Modernisierungsmaßnahmen:</b>		
<b>Westfalenstraße 18-22a</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)		219,1
<b>Soester Straße 5a-11b</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)		21,5
<b>Westfalenstraße 24-26a</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	138,8	
<b>Westfalenstraße 28-30a</b> Austausch der Haus- und Wohnungstüren, Dacherneuerung, Treppenhausanstrich, Einbau von Sprechanlagen u.a. (ohne Herstellungsaufwand)	129,6	
<b>Senner Straße 62-76</b> Anbau von neuen Balkonen	275,2	
Besondere Modernisierungsmaßnahmen insgesamt	543,6	240,6
Ausgaben insgesamt	3.324,5	3.323,2

## Neubautätigkeit

### Laufende Baumaßnahmen

Zum Ende des IV. Quartals 2016 wurden die Bauaktivitäten in Bielefeld-Gadderbaum wieder aufgenommen. Diese sehen den Umbau des ehemaligen Ledigenwohnheims an der Schöne Aussicht sowie die Errichtung einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen vor. Nach Umbau des Wohngebäudes werden 28 Wohnungen entstehen, davon 6 Dreizimmerwohnungen und 22 Zweizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 56 bis 85 m<sup>2</sup>. Die voraussichtliche Nutzungsgebühr wird rd. 8,00 € betragen.

### Neubauplanungen

Zu Beginn des IV. Quartals 2017 plant die gbb auf dem Grundstück Schöne Aussicht 4 einen ergänzenden Neubau mit 10 hochwertigen Geschosswohnungen. Bei den Wohnungen handelt es sich um 7 Zweizimmerwohnungen und 3 Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 58 bis 85 m<sup>2</sup>.



Umbaumaßnahme Schöne Aussicht 2 – Foto: Gábor Wallrabenstein

## Gesamtbauleistung

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

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

## Verwaltung für Dritte

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

	31.12.2016	31.12.2015
<b>WEG Verwaltung</b>		
Eigentumswohnungen	353	353
Gewerbeeinheiten	8	8
<b>Mietverwaltung</b>		
Mietwohnungen	82	82
Gewerbeeinheiten	33	33
	476	476

# Wirtschaftliche Lage

## Vermögensaufbau

	31. 12. 2016		31. 12. 2015	
	T-€	%	T-€	%
Anlagevermögen	41.959,6	83,2	42.893,9	84,8
Umlaufvermögen	8.484,3	16,8	7.663,1	15,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>50.443,9</b>	<b>100,0</b>	<b>50.557,0</b>	<b>100,0</b>

## Kapitalaufbau

	31. 12. 2016		31. 12. 2015	
	T-€	%	T-€	%
Eigenkapital (bilanziell)	31.675,1	62,8	30.732,1	60,8
Rückstellungen	2.629,2	5,2	2.618,6	5,2
Verbindlichkeiten	16.139,6	32,0	17.206,3	34,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>50.443,9</b>	<b>100,0</b>	<b>50.557,0</b>	<b>100,0</b>

## Finanzlage

	T-€
Die kurzfristigen Aktiva abzüglich der kurzfristigen Passiva ergibt am 31.12.2016 einen Überschuss in Höhe von	4.577,0
<b>Für das Jahr 2017 wird mit folgender Entwicklung gerechnet:</b>	
Erwarteter geldrechnungsmäßiger Überschuss	4.660,9
Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung u. sonstige Investitionen	-3.713,1
Investitionen für Neubauvorhaben u. Erschließung	-2.879,1
Überschlägliche Betriebsmittel am Ende des Jahres 2017	2.645,7

## Ertragslage – Wirtschaftsplan

	Ergebnis 2016 T-€	Ergebnis 2015 T-€	Wirtschaftsplan 2017 T-€
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>			
Hausbewirtschaftung	1.099,5	1.314,1	1.130,2
Betreuungstätigkeit	1,0	0,9	1,0
Sonstiger Geschäftsbereich / Neutraler Bereich	-88,7	-483,2	-380,7
Ertragssteuern	6,8	-8,5	-14,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.018,6</b>	<b>823,3</b>	<b>736,1</b>
Einstellung/Entnahme			
Bauerneuerungsrücklage	133,2	-118,4	38,6
Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-203,7	-82,3	-73,6
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>948,1</b>	<b>622,6</b>	<b>701,1</b>



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

### **Hausbewirtschaftung:**

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich mit 1.099,5 T-€ gegenüber dem Vorjahr um 214,6 T-€ verringert. Im Einzelnen stehen Mehrerträge aus der Hausbewirtschaftung (+13,4 T-€) einer Zunahme der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber (+228,0 T-€).

Die Mehraufwendungen aus der Hausbewirtschaftung resultieren vornehmlich aus der Zunahme der Aufwendungen für Instandhaltung (+466,3 T-€). Demgegenüber standen u.a. Minderaufwendungen durch eine Abnahme der Betriebskosten von 42,2 T-€ und der Verwaltungskosten von 141,0 T-€.

Bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung stehen einer Zunahme der Sollmieten (+41,3 T-€) ein Anstieg der Erlösschmälerungen (+13,4 T-€) und eine Abnahme der Umlagerträge einschließlich Bestandsveränderung (-14,5 T-€) gegenüber.

### **Betreuungstätigkeit:**

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

### **Sonstiger Geschäftsbereich/**

#### **Neutraler Bereich:**

Im Geschäftsjahr 2016 weist der sonstige Geschäftsbereich / Neutrale Bereich ein negatives Ergebnis von -88,7 T-€ aus (Vorjahr -483,2 T-€). Ursächlich für das negative Ergebnis ist vornehmlich die Zinskomponente aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung zum 31.12.2016 in Höhe von 48,7 T-€ und die Zuführung zur Pensionsrückstellung von 38,3 T-€.

Die Minderung des negativen Ergebnisses zum Vorjahr von 394,5 T-€ resultiert haupt-

sächlich aus der Berücksichtigung eines geringfügig höheren Zinssatzes von 4,01 % gegenüber 3,89 % im Vorjahr.

Der geringfügig höhere Zinssatz resultiert aus einer einmaligen Bewertungsänderung. Mit Beschluss des Bundesrates vom 26. Februar 2016 ist bei der Bewertung der Pensionsrückstellung der Zinssatz nicht mehr auf Basis der letzten sieben, sondern auf Basis der letzten 10 Jahre zu ermitteln.

### **Dotierung der Bauerneuerungsrücklage:**

Der Bauerneuerungsrücklage sind nach Ausweis des Jahresüberschusses 133,2 T-€ entnommen 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 27,00 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 25,00 € je qm Wohnfläche). Soweit die Instandhaltungsausgaben nicht durch die Zuführung gedeckt sind, werden entsprechende Beträge aus der Rücklage entnommen.

## Risikobericht

Das Risikomanagement der gbb basiert vornehmlich auf dem Controlling des Unternehmens sowie aus der laufenden Beobachtung marktrelevanter externer und interner Risikoindikatoren zur frühzeitigen Identifizierung latenter Vermietungsrisiken.

Externe Beobachtungsbereiche sind die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Ostwestfalen und Bielefeld, die demographische Entwicklung der Stadt Bielefeld, insbesondere des Stadtteils Brackwede sowie die Entwicklung des Kapitalmarktes.

Daneben 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 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 2017 rd. 3.676,7 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Weitere Investitionen von 3.174,7 T€ sind für die Fortsetzung der Neubautätigkeit vorgesehen.

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2016 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 2016 mit Bilanz zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2016 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 sind in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 22.03.2017 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 2016 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 538 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 2016 fand die Jahresabschlussprüfung 2015 statt. Die Besprechung des Prü-

fungsergebnisses mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16.11.2016 führte wieder zu einem zufriedenstellenden Ergebnis.

In der Mitgliederversammlung am 15.06.2016 wurden die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Jörg Patzwald und Bernd Dieckmann 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 29. März 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heinz-Joachim Schmitt



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

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung  
zum 31. 12. 2016

Anhang

Aktiva	€	31. 12. 2016 €	31. 12. 2015 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.230,00	2.230,00	4.264,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.566.112,81		40.551.068,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	196.267,77		200.597,66
3. Grundstücke ohne Bauten	920.267,21		919.769,51
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.476,00		171.584,90
5. Anlagen im Bau	936.715,04		846.136,69
6. Bauvorbereitungskosten	197.673,09	41.954.511,92	197.673,09
			42.886.830,53
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	2.639,18		2.640,00
2. Andere Finanzanlagen	200,00	2.839,18	200,00
			2.840,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		41.959.581,10	42.893.934,53
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.639.264,92	2.639.264,92	2.639.615,38
			2.639.615,38
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	11.688,90		15.692,11
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.918,52		659,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	155.737,44	169.344,86	144.646,82
			160.998,19
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.675.753,49	5.675.753,49	4.862.441,43
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		8.484.363,27	7.663.055,00
		<u>50.443.944,37</u>	<u>50.556.989,53</u>



Passiva	€	31. 12. 2016 €	31. 12. 2015 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der verbleibenden Mitglieder	1.794.176,00		1.765.386,00
2. d. m. Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.200,00		155.100,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.924,00 € (Vorjahr 11.814,00 €)		<u>1.915.376,00</u>	<u>150,00</u> 1.920.636,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.818.246,44		4.614.513,55
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 203.732,89 € (Vorjahr 82.339,06 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.175.856,91		5.309.064,11
– für das Geschäftsjahr entnommen/eingestellt: –133.207,20 € (Vorjahr 118.433,65 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>18.817.496,27</u>	<u>28.811.599,62</u>	<u>18.265.232,75</u>
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 552.263,52 € (Vorjahr 616.670,35 €)			28.188.810,41
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.018.664,47		823.390,61
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>–70.525,69</u>	<u>948.138,78</u>	<u>–200.772,71</u> 622.617,90
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		31.675.114,40	30.732.064,31
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.570.216,00		2.563.946,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>58.967,85</u>	<u>2.629.183,85</u>	<u>54.639,05</u> 2.618.585,05
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.443.884,70		13.403.012,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.114,71		229.674,93
3. Erhaltene Anzahlungen	3.000.052,79		2.988.104,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.163,65		31.989,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	604.386,68		530.813,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.043,59</u>	<u>16.139.646,12</u>	<u>22.745,21</u> 17.206.340,17
– davon aus Steuern: 3.811,78 € (Vorjahr 3.627,48 €)			
		<u>50.443.944,37</u>	<u>50.556.989,53</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2016

	€	2016 €	2015 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.737.815,76		9.581.244,61
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>139.009,96</u>	<u>9.876.825,72</u>	<u>141.819,97</u>
			9.723.064,58
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-350,46	142.858,91
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		49.223,15	48.558,68
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		216.472,65	134.440,28
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.648.684,40</u>	<u>5.235.400,49</u>
<b>Rohergebnis</b>		4.493.486,66	4.813.521,96
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	854.215,85		876.434,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>217.996,28</u>	<u>1.072.212,13</u>	<u>208.127,65</u>
– davon für Altersversorgung 46.540,96 € (Vorjahr 33.809,50 €)			1.084.562,07
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.421.496,06	1.523.946,94
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		372.435,49	438.685,69
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens</b>		260,00	229,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		2.312,43	3.528,32
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>301.604,84</u>	<u>648.334,91</u>
– davon Aufzinsungen langfristige Rückstellungen 369.035,00 € (Vorjahr 48.217,00 €)			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-6.798,75	8.476,09
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.335.109,32	1.113.273,58
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>316.444,85</u>	<u>289.882,97</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		1.018.664,47	823.390,61
<b>14. Entnahme/Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>			
14.1 Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-203.732,89		-82.339,06
14.2 Entnahme/Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>133.207,20</u>	<u>-70.525,69</u>	<u>-118.433,65</u>
			-200.772,71
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>948.138,78</u>	<u>622.617,90</u>



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	31
E. Nachtragsbericht	32
F. Verteilung des Bilanzgewinnes	32

## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede eG ist beim Amtsgericht Bielefeld unter Nummer GnR 225 eingetragen. Der Sitz des Unternehmens ist Bielefeld.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

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

## B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer 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 150 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen in der Regel zeitanteilig.

Nachträgliche Herstellungskosten werden im Jahr des Zugangs nach R 7.4 Abs. 9 immer mit dem vollen Jahresbetrag abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Wohngebäude beträgt 2 % auf die ursprünglichen zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten. Garagen/ Carports werden mit 5 % abgeschrieben. Die AfA für Waschautomaten und Trockner beträgt 10 %.

Abweichend hiervon wird das im Geschäftsjahr 2005 erworbene Einfamilienhaus Germa-nenstraße 38 mit 2,5 % abgeschrieben.

Die Abschreibung der Anschaffungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte planmäßig in einer Höhe von 5 % bis 35 %.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Der Ansatz der Finanzanlagen und Unfertige Leistungen erfolgte zu Anschaffungskosten. Die verlustfreie Bewertung wurde beachtet.

Der Ansatz der Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Ausfallrisiken waren nicht ersichtlich.

Unter den Unfertige 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 ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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 4,01% (Vorjahr 3,89%) 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 Sonstige 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 48,7 T-€ (Vorjahr 369,0 T-€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu Erfüllungsbeträgen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Bilanz-Aktiva

Entwicklung des Anlagevermögens

(Anlagespiegel gem. § 268 Abs. 2 HGB)

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016
	T-€	T-€	T-€	T-€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	70,9			70,9
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	76.788,7	393,0		77.181,7
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	217,6			217,6
3. Grundstücke ohne Bauten	919,8	0,5		920,3
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	641,4	3,1	35,0	609,5
5. Anlagen im Bau	846,1	90,6		936,7
6. Bauvorbereitungskosten	197,7			197,7
	79.611,3	487,2	35,0	80.063,5
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	2,6			2,6
2. Andere Finanzanlagen	0,2			0,2
	2,8			2,8
	79.685,0	487,2	35,0	80.137,2

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2016	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen i. Zshg.m. Abgängen	31.12.16	31.12.2016	31.12.2015
	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€	T-€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	66,7	2,0		68,7	2,2	4,2
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	36.237,6	1.378,0		37.615,6	39.566,1	40.551,1
2. Grundstücke mit anderen Bauten und grundstücksgleiche Rechte	17,0	4,3		21,3	196,3	200,6
3. Grundstücke ohne Bauten					920,3	919,8
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	469,8	37,2	35,0	472,0	137,5	171,6
5. Anlagen im Bau					936,7	846,1
6. Bauvorbereitungskosten					197,7	197,7
	36.724,4	1.419,5	35,0	38.108,9	41.954,6	42.886,9
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen					2,6	2,6
2. Andere Finanzanlagen					0,2	0,2
					2,8	2,8
	36.791,1	1.421,5	35,0	38.177,6	41.959,6	42.893,9

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.639,3 T-€ erfasst. Diesen stehen die jeweils geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 3.000,1 T-€ gegenüber.

### Forderungen

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

Forderungen:	2016		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	11,7	–	15,7	–
aus Betreuungstätigkeit	1,9	–	0,7	–
Sonstige Vermögensgegenstände	155,7	–	144,6	–
Gesamtbetrag:	169,3	–	161,0	–

## Bilanz-Passiva

### Rückstellungen

	2016	Vorjahr
	T-€	T-€
Folgende Rückstellungen sind gebildet worden:		
Pensionsrückstellung	2.570,2	2.563,9
Sonstige	59,0	54,6

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 348,3 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. 2016	insgesamt T-€	Davon Restlaufzeit			gesichert T-€	Art der Sicherung:
		unter 1 Jahr T-€	1-5 Jahre T-€	über 5 Jahre T-€		
gegenüber Kreditinstituten	12.443,9	868,5	2.780,3	8.795,1	12.443,9	Grund- pfandrecht
Vorjahr	13.403,0	825,2	2.654,2	9.923,6	13.403,0	
gegenüber anderen Kreditgebern	39,1	39,1			39,1	Grund- pfandrecht
Vorjahr	229,7	58,6	45,9	125,2	229,7	
Erhaltene Anzahlungen	3.000,1	3.000,1				
Vorjahr	2.988,1	2.988,1				
aus Vermietung	32,1	32,1				
Vorjahr	32,0	32,0				
aus Lieferungen und Leistungen	604,4	604,4				
Vorjahr	530,8	530,8				
Sonstige	20,0	20,0				
Vorjahr	22,7	22,7				
insgesamt	16.139,6	4.564,2	2.780,3	8.795,1	12.483,0	
Vorjahr	17.206,3	4.457,4	2.700,1	10.048,8	13.632,7	

## 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	183,9
Außerordentliche Erträge (aus früheren Jahren)	18,9
Übrige Erträge	13,7
	<u>216,5</u>
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:	
Verwaltungsaufwand	360,9
Abschreibungen auf Mietforderungen	1,1
Übrige Aufwendungen	10,4
	<u>372,4</u>

## D. Sonstige Angaben

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

	Voll-Beschäftigte		Teilzeit-Beschäftigte	
	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	8	8	2	2
Kaufmännische Auszubildende	1	1	–	–
Technische Mitarbeiter	3	4	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2	–	–
Hauswarte etc.	–	–	17	20
	14	15	19	22

2. Mitgliederbewegung

	2016	Vorjahr
Anfang des Jahres	1.864	1.876
Zugang	157	170
Abgang	139	182
Ende des Jahres	1.882	1.864

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

2016	Vorjahr
€	€
+28.790,00	+4.126,56

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr

vermehrt +/- vermindert- um

+2.700,00	–1.800,00
-----------	-----------

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

282.300,00	279.600,00
------------	------------

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. 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 2016 ausgewiesenen

Bilanzgewinn	€
in Höhe von	948.138,78
wie folgt zu verwenden:	
a) Ausschüttung	
einer Dividende	
von 4 % auf die	
Geschäftsguthaben	
am 01.01.2016	70.501,44
b) Zuweisung zur	
freien Rücklage	877.637,34

Bielefeld, den 22. März 2017

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
BRACKWEDE EG

Der Vorstand

Fleer      Schäffer      Nuppenau