

WIR ZUHAUSE MACHER

Bauverein Delmenhorst eG, Delmenhorst

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Sitz der Genossenschaft:	27749 Delmenhorst, Strehleener Str. 10 B
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Oldenburg GnR 140003
Gründung:	12.01.1911
Inhalt:	Bilanz zum 31.12.2021 Gewinn- & Verlustrechnung 2021 Anhang mit Anlage Bericht des Vorstandes

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	21.790.948,09		19.928.691,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	331.997,46		344.376,68
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.602,00		33.226,08
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.921,55		0,00
5. Anlagen im Bau	0,00		1.516.551,53
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	253.188,16	22.419.657,26	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00		152.000,00
2. Andere Finanzanlagen	630,00	152.630,00	630,00
		22.572.287,26	21.975.475,55
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	426.268,28		374.000,20
2. Andere Vorräte	4.220,46	430.488,74	4.435,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.612,00		12.517,28
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	20.624,76		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	225.200,09	249.436,85	58.117,92
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.158.241,72	1.158.241,72	584.598,18
		1.838.167,31	1.033.669,24
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	187,06	187,06	1.093,17
		24.410.641,63	23.010.237,96

PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.680,00		38.120,00
der verbleibenden Mitglieder	2.665.931,01		2.073.147,04
aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.960,00	2.758.571,01	10.720,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 4.148,99 (Vorjahr: € 3.492,96)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	546.000,00		520.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	4.077.000,00	4.623.000,00	3.927.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	65.811,71		55.431,37
2. Jahresüberschuss	259.374,97		210.780,34
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-176.000,00	149.186,68	-172.000,00
		7.530.757,69	6.663.198,75
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen	26.240,00	26.240,00	27.319,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.094.716,37		14.529.807,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.489,50		941.508,16
3. Erhaltene Anzahlungen	490.819,40		470.511,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.495,29		48.060,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.725,75		272.363,33
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		40.640,36
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 12.432,57 (Vorjahr € 10.977,73) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 856,38 (Vorjahr € 897,66)	20.397,63		16.828,38
		16.853.643,94	16.319.720,21
		24.410.641,63	23.010.237,96

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.410.045,06	3.335.147,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		38.624,11	32.840,80
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.268,08	-3.415,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		68.497,77	69.200,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		139.635,12	62.125,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.556.357,67	1.431.557,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		8.991,99	7.254,34
6. Rohergebnis		<u>2.143.720,48</u>	<u>2.057.087,63</u>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	231.845,98		274.997,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 0,00 (Vorjahr: € 748,68)	<u>50.693,08</u>	282.539,06	<u>61.373,51</u>
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		731.802,21	701.618,80
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>386.134,12</u>	<u>300.855,88</u>
		<u>743.245,09</u>	<u>718.241,91</u>
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,60	12,60
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		374.312,34	397.087,45
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>2.989,52</u>	<u>3.452,15</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		365.955,83	317.714,91
14. Sonstige Steuern		<u>106.580,86</u>	<u>106.934,57</u>
15. Jahresüberschuss		<u>259.374,97</u>	<u>210.780,34</u>
16. Gewinnvortrag		65.811,71	55.431,37
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>176.000,00</u>	<u>172.000,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u>149.186,68</u>	<u>94.211,71</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Delmenhorst eG mit Sitz in 27749 Delmenhorst, Strehleener Str. 10 B wurde am 12.01.1911 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Oldenburg unter der Registernummer GnR 140003 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Handwerks- und Verwaltungsleistungen für Modernisierungsmaßnahmen und Neubau. Die Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit für die Neubaumaßnahme Delmenhorst, Syker Str. 207 wurden in Höhe von 6.917,64 € aktiviert.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauerermethode abgeschrieben. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum Jahr 2018 80 Jahre und bei Altbauten mit hohem Modernisierungsgrad 100 Jahre angesetzt. Für zwei Wohnhäuser wurde die Restnutzungsdauer im Berichtsjahr nach umfangreicher Modernisierung neu berechnet und um 16 Jahre erhöht. Bei ab 2019 fertiggestellten Wohnbauten wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und bei deren Außenanlagen von 15 Jahren. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

Auf Geschäfts- und andere Bauten erfolgten Abschreibungen über 30 Jahre.

Bei den technischen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten lineare Abschreibungen über fünf bis dreizehn Jahre. Geringwertige Anlagegegenstände wurden gemäß § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nominalbeträgen bilanziert. Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge zum Posten Grundstücke mit Wohnbauten betreffen Modernisierungsmaßnahmen im Hausbesitz sowie eine Neubaumaßnahme. Vom Posten Anlagen im Bau erfolgten Umbuchungen in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten für diesen Neubau in Delmenhorst, Syker Str. 207/207A.

Unter Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen werden die Grundsteuer, Maklergebühr usw. für ein von einem Bauträger im Jahr 2023 zu übergebendes Gebäude in Delmenhorst, Syker Str. 152 bilanziert.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen enthalten ausschließlich noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten. Für die erwarteten Betriebskosten auf Leerstand wurde eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 10 vorgenommen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in der Position Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 2.721,13 (Vorjahr 2.224,87). Es erfolgte im Geschäftsjahr 2019 eine pauschale Wertberichtigung auf Mietforderungen in Höhe von T€ 10.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem beigefügten Rücklagenspiegel.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Prüfungskosten	20.000,00
Steuerberatung	3.200,00
Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	<u>3.040,00</u>
	<u>26.240,00</u>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit sowie die Art und Form der Absicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieterträge von T€ 2.505,1 und abgerechnete Nebenkosten von T€ 904,6. Unter Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Erstattungen von Mietern für Handwerksleistungen mit 8,3 T€, Erträge aus Vermietung von Standorten für Antennenanlagen mit 24,2 T€ und Erträge aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 6,1 T€ ausgewiesen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten der Genossenschaft entstandene, anteilige Ingenieur- und Verwaltungskosten, Handwerksleistungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen am Hausbesitz sowie aktivierte Fremdmittelzinsen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vereinnahmung aus Mieten und Nebenkostenabrechnungen	9.050,74	9.587,42
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.818,90	4.899,82
Vereinnahmung von Geschäftsguthaben	0,00	1.468,26
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	<u>93.090,98</u>	<u>0,00</u>
	<u>103.960,62</u>	<u>15.955,50</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 638,5 (Vorjahr T€ 550,4) Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem Instandhaltungsleistungen in Höhe T€ 8,6 (Vorjahr T€ 7,1), die an Mieter weiter belastet werden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibungen auf Forderungen	10.083,98	16.916,33

D. Sonstige Angaben

Am 15.10.2021 wurde mit der NB Niedersachsenbau GmbH aus Vechta der Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück abgeschlossen, welches von der Verkäuferin mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird. Die Übergabe des Objektes mit 13 Wohnungen und einer Wohnfläche von 989 m² erfolgt nach Kaufvertrag frühestens am 30.12.2022 und spätestens am 30.04.2023. Der zu diesem Zeitpunkt fällige Kaufpreis beträgt 2.779,4 T€.

Für eine Modernisierungsmaßnahmen in Delmenhorst, Lübecker Weg 18A/19A besteht ein Bestellobligo in Höhe von 147,2 T€.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Haftsumme T€
Zu Beginn des Geschäftsjahres	792	2.076,6
Zugang	84	690,1
Abgang	<u>-69</u>	<u>-96,6</u>
Am Ende des Geschäftsjahres	<u>807</u>	<u>2.670,1</u>

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Bauverein Immobilienmanagement GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hat ihren Sitz ebenfalls in Delmenhorst, Strehleener Straße 10 B. Die Bilanzsumme beträgt 746,5 T€ (Vorjahr 741,1 €). Das Stammkapital hat eine Höhe von 152 T€. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt 12,6 T€ (Vorjahr: 14,5 T€).

Es besteht eine Verbindlichkeit aus persönlicher Haftung in Höhe von € 630,00.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich sechs Arbeitnehmer. Darunter befanden sich zwei Arbeitnehmer in Vollzeit, eine Teilzeitkraft und drei geringfügig Beschäftigte.

Mitglieder des Vorstandes

Herr Reiner Fulst - hauptamtlich -

Herr Kai Klenk - nebenamtlich -

Herr Hans-Hermann Voß - nebenamtlich -

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Ralf Wessel - Vorsitzender

Frau Birgit Munder - stellv. Vorsitzende

Frau Ulrike Schnepel

Herr Wolfgang Scharf

Herr Günter Wehber

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

E. Weitere Angaben

Der Vorschlag an die Mitgliederversammlung zur Gewinnverwendung lautet:

Bilanzsumme am 31.12.2021:		24.410.641,63
Jahresüberschuss		259.374,97 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		65.811,71 €
Summe Jahresüberschuss und Vortrag Vorjahr		325.186,68 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	mind. 10 % vom Jahresüberschuss	- 26.000,00 €
Zuführung in andere Ergebnissrücklagen		- 150.000,00 €
Bilanzgewinn		149.186,68 €
Dividendenausschüttung auf freie Anteile	10.131 Anteile	
Geschäftsguthaben freie Anteile (am 01.01.2021)	1.620.960,00 €	
Dividendenausschüttung für 2021 in Höhe von:	2,00%	- 32.419,20 €
Vortrag auf neue Rechnung		116.767,48 €

Das Auseinandersetzungsguthaben zum Stichtag beträgt 92.749,14 €.

F. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird im Jahr 2022 mit einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur gerechnet. Die wirtschaftlichen Folgen für unser Unternehmen sind bisher übersichtlich geblieben. Es kam allerdings zu ersten Verzögerungen auf unseren Baustellen.

Das Gleiche gilt für den seit dem Herbst 2021 festzustellenden Anstieg der Preise auf dem Energiemarkt. Diese treffen uns und unsere Kunden bisher nur begrenzt aufgrund von Lieferverträgen mit Festpreisen, die bei dem Brennstoff Gas bis 30.09.2023 gelten.

Deutlich schwerwiegender und nachhaltiger werden die Folgen des am 24.02.2022 begonnenen Kriegs in der Ukraine sein. Neben den gesellschaftlichen werden vor allem die wirtschaftlichen Folgen für Deutschland und Europa gravierend sein. Für die Genossenschaft bestehen deutlich höhere Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen, steigenden Zinsen für Finanzierungen, Lieferengpässen sowie Preisteigerungen bei Baumaterialien und somit auch deutlich größeren zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres

Eintritts sowie der Liquiditäts- und Ergebniswirksamkeit, also in Bezug auf die Entwicklung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft nicht abgeschätzt werden. Der schon vorher angepannte Wohnungsmarkt wird durch wohnungssuchende Flüchtlinge weiter unter Druck geraten.

Das im Berichtsjahr erneuerte Risikomanagementsystem der Genossenschaft wird uns dabei unterstützen, die durch diese Ereignisse entstandenen und noch entstehenden Risiken so früh wie möglich zu erkennen und wirksame Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Delmenhorst, den 31. Mai 2022

Der Vorstand:

gez. Reiner Fulst

gez. Kai Klenk

gez. Hans-Hermann Voß

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2021	Anfangs- bestand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2021	Anfangs- bestand 01.01.2021 €	End- bestand 31.12.2021 €
I. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.851.549,88	847.659,20	174.398,96	1.798.563,84	37.323.373,96	14.922.858,62	710.951,31	101.384,06	0,00	15.532.425,87	19.928.691,26	21.790.948,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.019.079,72	0,00	0,00	0,00	1.019.079,72	674.703,04	12.379,22	0,00	0,00	687.082,26	344.376,68	331.997,46
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.178,87	12.564,48	23.635,51	0,00	96.107,84	73.952,79	8.188,56	23.635,51	0,00	58.505,84	33.226,08	37.602,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	6.204,67	0,00	0,00	6.204,67	0,00	283,12	0,00	0,00	283,12	0,00	5.921,55
5. Anlagen im Bau	1.516.551,53	0,00		-1.516.551,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.516.551,53	0,00
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	0,00	253.188,16	0,00	0,00	253.188,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.188,16
	37.494.360,00	1.119.616,51	198.034,47	282.012,31	38.697.954,35	15.671.514,45	731.802,21	125.019,57	0,00	16.278.297,09	21.822.845,55	22.419.657,26
II. <u>Finanzanlagen</u>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00	0,00	0,00	0,00	152.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.000,00	152.000,00
2. Andere Finanzanlagen	630,00	0,00	0,00	0,00	630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630,00	630,00
	152.630,00	0,00	0,00	0,00	152.630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.630,00	152.630,00
Anlagevermögen insgesamt	37.646.990,00	1.119.616,51	198.034,47	282.012,31	38.850.584,35	15.671.514,45	731.802,21	125.019,57	0,00	16.278.297,09	21.975.475,55	22.572.287,26

Rücklagenspiegel

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Stand 01.01.2021 €	Einstellung aus Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklage	520.000,00	26.000,00	546.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.927.000,00	150.000,00	4.077.000,00
Summe der Rücklagen	4.447.000,00	176.000,00	4.623.000,00

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.094.716,37 (14.529.807,90)	673.386,00 (537.196,42)	2.815.073,49 (2.270.326,19)	12.606.256,88 (11.722.285,29)	16.094.716,37 (14.529.807,90)	GPR*) GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.489,50 (941.508,16)	1.489,50 (80.673,05)	0,00 (317.977,63)	0,00 (542.857,48)	1.489,50 (941.508,16)	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	490.819,40 (470.511,40)	490.819,40 (490.819,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.495,29 (48.060,68)	48.495,29 (48.060,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.725,75 (272.363,33)	197.725,75 (272.363,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (40.640,36)	0,00 (40.640,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.397,63 (16.828,38)	20.397,63 16.828,38	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	16.853.643,94 (16.319.720,21)	1.432.313,57 (1.486.581,62)	2.815.073,49 (2.588.303,82)	12.606.256,88 (12.265.142,77)	16.096.205,87 (15.471.316,06)	

* GPR = Grundpfandrecht

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Bauverein Delmenhorst eG wurde im Jahr 1911 als gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft in Delmenhorst gegründet. Ziel war und ist die wirtschaftliche Förderung seiner Mitglieder über die Vermietung von gesundem und preiswertem Wohnraum. Zum Ende des Berichtsjahres hat die Genossenschaft 807 Mitglieder. Wir bilanzieren 2.670 T€ Geschäftsguthaben.

1.1. Grundstücks- und Hausbesitz

Der Hausbesitz umfasst nach dem Verkauf einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen am Stichtag 132 Gebäude mit 653 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit sowie 175 Garagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 37.183,17 m² und die Grundstücksfläche rund 82 Tsd. m². Der Wirkungskreis beschränkt sich auf die kreisfreie Stadt Delmenhorst und die im direkten Umfeld liegenden Gemeinden.

1.2. Tochtergesellschaft Bauverein Immobilienmanagement GmbH

Im Jahr 1991 haben wir die Bauverein Immobilienmanagement GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet. Die Anteile an diesem verbundenen Unternehmen in Höhe von 152 T€ bilanzieren wir unter Finanzanlagen. Das Unternehmen unterstützt den Bauverein bei den laufenden Aufgaben und einmaligen Sonderaufgaben, wie den derzeit stattfindenden umfangreichen Baumaßnahmen.

1.3. Unternehmensstrategie

Die im Jahr 2018 beschlossene Unternehmensstrategie wird sukzessive umgesetzt und in der jährlichen Strategietagung überprüft. Sichtbare Folgen sind die Neubaumaßnahmen und umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre. Als ein wesentlicher Baustein der Unternehmenssteuerung wurde eine eigene Portfolioanalyse erarbeitet. Sie wird ebenfalls jährlich fortgeschrieben. Im Berichtsjahr haben wir mit Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 711 T€ abgewickelt.

Das Einwerben freier Geschäftsanteile zur Stärkung des Eigenkapitals und Finanzierung der geplanten Investitionen konnte ebenfalls sehr erfolgreich umgesetzt werden. Im Berichtsjahr betrug der Zugang im Saldo 3.709 Geschäftsanteile bzw. 593 T€ Geschäftsguthaben. Die Liquidität hat sich dem entsprechend weiter verbessert. Unsere Eigenkapitalquote ist leicht von 29,0 % im Vorjahr auf aktuell 30,9 % gestiegen.

1.4. Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Delmenhorst und dem Umfeld ist für Wohnungssuchende weiterhin sehr angespannt. Neubau findet im Mehrfamilienhausbereich in viel zu geringem Umfang statt. Die Nachfrage ist durch den schwierigen Markt in Bremen auch hier im benachbarten Delmenhorst weiterhin unter Druck.

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand liegt am Jahresende bei knapp 2,62 % (Vorjahr 2,75 %) und somit weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Es gelingt nur dann keine Anschlussvermietung, wenn die Wohnungen vor der Übergabe an die neuen Mieter modernisiert oder umfangreich instandgesetzt werden müssen. Am 31.12.2021 standen 14 Wohnungen leer (Vorjahr 18 WE) von denen 9 nicht wieder vermietet werden können. Die

Kündigungen lagen mit 9,49 % (Vorjahr 10,69 %) gemessen am Gesamtbestand auf weiterhin niedrigem Niveau.

1.5. Investitionen in den Hausbesitz

In die Errichtung unseres im Mai 2021 fertiggestellten Neubaus in Delmenhorst, Syker Str. 207/207A mit 11 Wohnungen haben wir im Berichtsjahr rund 623,4 T€ (Vorjahr 1.252,4) investiert.

Von dem Bauträger NB Niedersachsenbau GmbH aus Vechta haben wir ein Grundstück in Delmenhorst, Syker Str. 152 erworben, auf dem der Bauträger für uns ein 13-Familienhaus mit einer Wohnfläche von rund 989 m² errichtet. Der Kaufpreis in Höhe von 2.779 T€ wird mit Übergabe spätestens am 30.04.2022 entrichtet. Die bisherigen Anschaffungskosten betragen 253 T€.

Die aktivierungspflichtigen Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 710,5 T€ (Vorjahr 899,3 T€) betrafen zum größten Teil die Fortsetzung unseres Programms zur energetischen Modernisierung unseres Hausbesitzes.

Die Instandhaltungsleistungen (Erhaltungsaufwand) in den Hausbesitz legen weiterhin auf hohem Niveau. Die Fremdkosten betragen 638,5 T€ (Vorjahr 550 T€) und die eigenen Leistungen laut Betriebsabrechnung 119,7 T€ (Vorjahr 128,8 T€).

Die Investitionen durch Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes konnten mit 36,28 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 38,84 €/m²) auf hohem Niveau gehalten werden.

Wie geplant, werden wir in den nächsten Jahren bei der Entwicklung unseres Hausbestandes eine dreigliedrige Strategie fahren:

- Wohngebäude in gutem und sehr gutem Zustand werden auf dem hohen und mittleren Niveau gehalten,
- technisch zum Teil verbrauchte Wohngebäude werden nach vorheriger Analyse bedarfsgerecht und wirtschaftlich modernisiert
- Gebäude, die technisch nicht mehr zeitgemäß sind und/oder deren Substanz aufgezehrt ist, werden nicht neu vermietet, die Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut.

Für das erste unserer großen Wohngebiete haben wir im Jahr 2019 mit Stadtplanern die Anwendung der aus der Portfolioanalyse resultierenden Strategie planerisch umsetzen lassen und sehr gute Möglichkeiten für die Schaffung neuer zusätzlicher Wohnungen auf den vorhandenen Grundstücksflächen herausarbeiten können. Die Planungsgespräche sind aufgrund der Corona-Krise unterbrochen worden und werden im Sommer 2022 fortgesetzt. Die Ergebnisse diskutieren wir im Anschluss gemeinsam mit der Stadtplanung der Stadtverwaltung Delmenhorst.

Die energetischen Modernisierungen des Bestandes betrafen im Berichtsjahr die Restarbeiten an Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres sowie die Modernisierung zweier Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten. Diese Baumaßnahme hatte ein Volumen von rund 630 T€. Wesentlicher Bereich war die energetische Sanierung durch Fassadendämmung und den Einbau neuer Fenster. Durch die Corona-Krise kam es auch bei diesen

Baumaßnahmen das zweite Jahr in Folge zu Verzögerungen. Für zwei Wohngebäude haben wir die Restnutzungsdauer nach den umfangreichen Modernisierungen in den letzten Jahren neu berechnet und verlängert.

1.6. Neubau

Im Berichtsjahr wurde unser Neubau mit 11 Wohnungen in Delmenhorst, Syker Str. 207 fertig gestellt und bezogen. Das Mehrfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 748,58 m². Die Gesamtkosten betragen rund 2,14 Mio. €. Das entspricht 2.858,7 €/m² Wohnfläche. Durch die Corona-Krise hat sich die Fertigstellung um 2,5 Monate verzögert.

1.7. Finanzierung

Die Auszahlung des KfW-Darlehens (Programm 153) für diesen Neubau in Höhe von 1.320 T€ erfolgte vollständig in zwei Teilzahlungen im Berichtsjahr. Der Tilgungszuschuss in Höhe von 198 T€ wird nach Zusage der Hausbank im August 2022 gutgeschrieben. Die Modernisierungsmaßnahmen des Berichtsjahres wurden aus eigenen Mitteln bzw. eingeworbene Geschäftsguthaben finanziert.

1.8. Mitglieder und Geschäftsanteile

Durch die Öffnung der Genossenschaft für Kapitalanleger sind die Geschäftsguthaben im Berichtsjahr weiter von insgesamt 2.122 T€ auf 2.759 T€ gestiegen. Die Dividende für freie Anteile betrug gem. Beschluss der Mitgliederversammlung 2021 wiederum 2 Prozent für das Vorjahr. Für das Jahr 2021 planen wir eine Dividendenausschüttung in gleicher Höhe. Die Mitgliederversammlung fand im Berichtsjahr zwar wieder im Juni, jedoch wegen der anhaltenden Corona-Krise, unter Ausschluss von Gästen statt.

1.9. Corporate Design

Das neue Corporate Design wurde im Berichtsjahr intensiv umworben und um Social-Media-Aktivitäten auf Facebook und Instagram ergänzt.

1.10. Unternehmensentwicklung

Trotz der ungewollten Distanz zu unseren Mitgliedern und Interessenten hat sich unsere Genossenschaft weiterhin positiv entwickelt. Gründe sind die hohe Nachfrage am Delmenhorster Wohnungsmarkt und die aktive Umsetzung der Zukunftsstrategie.

Die in den nächsten Jahren umzusetzenden Aufgaben aus der Portfolioanalyse im Althausbestand werden weiterhin dazu beitragen, dass die Bestände mit Zukunft marktfähig gehalten werden. Häuser mit geringerer Restnutzungsdauer sind in den nächsten Jahren durch Neue zu ersetzen. Die ersten sehr guten Erfahrungen mit Neubauten werden getrübt durch stark steigende Kosten für Baumaterial und eine hohe Auslastung der Handwerksbetriebe. Hinzu kommen Ausfälle durch Quarantäne in den Betrieben.

Die Mietforderungen haben sich trotz der für unsere Mitglieder zum Teil sehr schwierigen Arbeitsmarkt- oder Arbeitsplatzsituation auf sehr niedrigem Maß halten lassen. Die schon sehr geringen Leerstände sind im Berichtsjahr nochmals zurückgegangen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Auf der folgenden Tabelle ist die Vermögenslage der Gesellschaft auch im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr dargestellt.

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	22.572,2	92,5%	21.975,5	95,5%
Umlaufvermögen	1.838,4	7,5%	1.034,8	4,5%
Bilanzsumme	24.410,6	100,0%	23.010,2	100,0%
PASSIVA				
Eigenkapital	7.530,7	30,9%	6.663,2	29,0%
Verbindlichkeiten, langfr./Rückst.	16.121,0	66,0%	15.464,7	67,2%
Verbindlichkeiten kurzfr.	758,9	3,1%	882,3	3,8%
Bilanzsumme	24.410,6	100,0%	23.010,2	100,0%

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr durch Investitionen in Neubau und Modernisierung weiter erhöht. Auf der Aktivseite dominiert weiterhin das Anlagevermögen mit 92,5 % (Vorjahr 94,8 %). Es ist zu 104,0 % mit langfristigem Kapital (Eigenkapital und Fremdfinanzierung) gedeckt. Das Eigenkapital ist weiterhin gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,9 % (Vorjahr 29,0 %).

Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Unser Finanzmanagement entspricht der Größe unseres Unternehmens und stellt sicher, dass wir allen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen. Kapitalbedarf aus Investitionen wird über die Finanzplanung rechtzeitig ermittelt und bereitgestellt. Die Liquidität und die Zahlungsflüsse selbst werden von uns permanent überwacht.

Für den Neubau in Delmenhorst, Syker Str. 207/207A ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 1.320 T€ in zwei Raten ausgezahlt worden. Ein Tilgungserlass in Höhe von 198 T€ ist zugesagt und als Forderung gegen die Baukosten gebucht worden. Die Verrechnung mit dem Darlehen erfolgt durch die KfW im August 2022.

Die Investitionen in die Modernisierung des Hausbesitzes wurden über neu eingeworbene Geschäftsguthaben und die vorhandene Liquidität finanziert.

Besondere Finanzierungsinstrumente setzen wir nicht ein. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Eurowährung und in der Hauptsache aus langfristigen Darlehen.

2.3. Ertragslage

Als reine Vermietungsgenossenschaft erwirtschaften wir den Jahresüberschuss fast ausschließlich aus der Vermietung unseres eigenen Hausbesitzes. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr durch Mieterhöhungen und den vermieteten Neubau in Syker Str. 207 um rund 75 T€ gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir die Instandsetzungsaufwendungen dem Bedarf entsprechend weiter erhöht. Diese betragen im Berichtsjahr 639 T€ (Vorjahr: 550 T€).

Der Jahresüberschuss liegt mit 259 T€ (Vorjahr 211 T€) knapp über dem im Wirtschaftsplan angesetzten Überschuss in Höhe von 252 T€.

3. Prognose, Chancen und Risikobericht

3.1. Unternehmensstrategie

Die großen Chancen der im Jahr 2018 beschlossene Unternehmensstrategie zeigen sich mit der sukzessiven Umsetzung. Deutlich wird dieses durch die Neubaumaßnahmen und die mit der Portfolioanalyse erarbeiteten Ergebnisse bzw. die daraus abgeleiteten Aufgaben.

3.2. Planung und Entwicklung

Das wesentliche Planungswerkzeug ist weiterhin der zehnjährige Wirtschafts- und Finanzplan unseres Prüfungsverbandes. Mit diesem Werkzeug gelingt uns eine seriöse und sichere Mittelfristplanung.

Durch das eingesetzte Portfoliomanagement werden Investitionen in den Hausbesitz bedarfsgerecht und zukunftsorientiert gesteuert. Die Weiterentwicklung dieses von uns selbst entwickelten Werkzeugs und die regelmäßige Auswertung des Datenmaterials erfolgt jeweils nach Fertigstellung des Jahresabschlusses. Neben der genauen technischen und wirtschaftlichen Objektbeschreibung erarbeiten wir für jedes Objekt eine klare Zukunftsstrategie, die in den nächsten Jahren umgesetzt wird.

Im Berichtsjahr haben wir alle Maßnahmen für die Risikofrüherkennung in einem eigenen Risikomanagement-Handbuch zusammengefasst. Erkennbare Risiken, die die Fortsetzung unseres Geschäftsbetriebs stark einschränken, gibt es im Moment nicht.

Die Entwicklung der Vermietungssituation ist weiterhin sehr erfreulich. Es stehen nur die Wohnungen leer, die vor der Neuvermietung umfangreich instandgesetzt oder modernisiert werden müssen bzw. zu den Wohnhäusern gehören, die nicht mehr saniert werden. Die Aufwendungen für handwerkliche Leistungen steigen weiter, und das sowohl bei den Löhnen als auch beim Material. Ursachen sind neben der Corona-Krise auch der im Frühjahr 2022 begonnene Ukraine-Krieg.

Für unseren Neubau in Delmenhorst, Sykerstr. 207/207A hatte diese Entwicklung bis zur Fertigstellung und Abrechnung der Baukosten keine Steigerung der Baukosten zur Folge. Die Preise für wesentliche Bauleistungen und Materialien wurden in den schon zu Beginn des Jahres 2020 abgeschlossenen Bauverträgen fixiert.

3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 3.410,1 T€ (Vorjahr 3.335,2 T€). Die Umsätze werden im Jahr 2022 vor allem durch Mieterhöhungen nach Modernisierung weiter steigen.

Die schon sehr hohen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung werden seit dem Vorliegen der Portfolioanalyse zielgerichtet weiter erhöht. Deshalb fällt das diesjährige Jahresergebnis wieder geringer aus als im Vorjahr.

Durch die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der nächsten Jahre werden sich auch die Bilanzsumme und hier in der Hauptsache die Posten Anlagevermögen und Verbindlichkeiten deutlich erhöhen. Die Eigenkapitalquote wird leicht zurückgehen.

Das aktuelle Jahresergebnis ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 259,4T€ höher ausgefallen als im Vorjahr. Der Jahresüberschuss im Jahr 2022 wird nach dem aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan voraussichtlich bei 238,9 T€ liegen.

3.3. Personal und Ausbildung

Gut ausgebildete Fachkräfte in der Immobilienwirtschaft sind ein Baustein für eine effiziente und professionelle Immobilienbewirtschaftung. Vor diesem Hintergrund beschäftigen wir in unseren beiden Unternehmen hauptsächlich Immobilienkaufleute. Neue Mitarbeiter aus fremden Branchen werden durch umfangreiche Schulungen qualifiziert. Zielgerichtete Schulungen und Seminare sichern das Know-how aller Mitarbeiter in der sich ständig verändernden Branche ab.

3.4. Planung ab 2022

In unserer neuen Unternehmensstrategie haben wir für die nächsten Jahre stetiges Wachstum als eines der obersten Ziele festgeschrieben. Die aktuelle Marktentwicklung unterstützt uns und unsere Tochtergesellschaft hierbei sehr.

Nach zwei eigenen Neubauten in den Vorjahren haben wir im Berichtsjahr einen weiteren Neubau von einem Bauträger erworben. Die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind ohne nennenswerte Steigerungen der Baukosten abgewickelt worden. In den nächsten Jahren werden wir mit Hilfe der sehr detaillierten Portfolioanalyse die Basis für eine technisch sinnvolle und wirtschaftliche Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände schaffen.

3.5. Risikobericht

Corona-Krise

Der weltweite Ausbruch des Corona-Virus war nicht vorhersehbar. Die Folgen und die Dauer der Krise sind es für uns im zweiten Jahr ebenfalls nicht! Einen Anstieg der Mietforderungen gab es bei uns nicht. Der einzige Gewerbemieter ist unsere Tochtergesellschaft. Ausfallrisiken bei Kunden, Dienstleistern und Handwerkern werden von uns permanent überwacht.

Personalausfälle durch Erkrankung oder Quarantäne hat es im Berichtsjahr nur in geringem Umfang gegeben und wir beugen soweit es möglich und notwendig ist, durch neue unterschiedliche Arbeitszeitmodelle, Homeoffice-Lösungen sowie das Arbeiten in zwei Gruppen vor.

Krieg in der Ukraine

Die Folgen des am 24. Februar 2022 begonnenen Krieges können sich auf alle Bereiche unseres Unternehmens erstrecken. Neben weiteren Preisanstiegen und Lieferengpässen wird es zu vermutlich zu weiteren Verzögerungen bei Baufertigstellungen kommen.

Anstieg der Energiepreise

Im Herbst des Berichtsjahres haben erste Preissteigerungen auf dem Energiesektor stattgefunden. Diese treffen unsere Kunden aufgrund von Festpreisvereinbarungen für Gas mit unserem Versorger erst ab Oktober 2023 in vollem Umfang.

Auftragslage im Handwerk

Vor dem Hintergrund dieser hier beschriebenen Veränderungen und der aktuellen Marktentwicklung sind die Risiken für die Entwicklung unseres Unternehmens stark gestiegen.

Erwartete Zinsänderungsrisiken treffen hierbei ausschließlich zukünftige Investitionen, da die Finanzierung unserer bisherigen Investitionen langfristig erfolgt ist.

Ausfallrisiken bei Kunden, Dienstleistern und Handwerkern bestehen seit dem Herbst in deutlich größerem Umfang und werden permanent überwacht. Mit den für uns arbeitenden Handwerksbetrieben und Lieferanten befinden wir uns permanent im Austausch. Das neu entwickelte Risikomanagementsystem unterstützt uns bei der Überwachung bestehender und neuer Risiken.

4. Nachtragsbericht

Einen Vorgang von besonderer Bedeutung, der nach dem Schluss des Geschäftsjahres per 31.12.2021 eingetreten ist, stellt der am 24. Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg dar. Nicht kalkulierbare wirtschaftliche Folgen für unser Unternehmen werden Preissteigerungen und Lieferengpässe bei Energie und Baumaterialien, steigende Kapitalkosten und Unsicherheiten zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sein. Die Folge sind auch neue Flüchtlingsbewegungen, die den angespannten Wohnungsmarkt weiter unter Druck setzen werden.

5. Das genossenschaftliche Miteinander

Neben gesunden und preiswerten Wohnungen ist das genossenschaftliche Miteinander in der Vergangenheit das Plus des Bauvereins Delmenhorst gewesen. Im Jahr 2021 konnten wir im zweiten Jahr in Folge nur wenige Maßnahmen zur Betreuung unserer Mitglieder durchführen. Diese besonderen Aktivitäten haben sich in deutlich reduziertem Umfang aus unserem Mietertreff in die Außenanlagen unserer Wohnobjekte verlagert.

Die Kommunikation ohne direkten Kundenkontakt ist für alle Beteiligten zu einer erheblichen Belastung geworden. Die Spätfolgen, auch in Bezug auf den Neustart von Veranstaltungen in unserem Mietertreff, werden sich erst im Sommer des Jahres 2022 offenbaren.

Die Hilfsbereitschaft untereinander war in unseren Wohnanlagen sehr groß. Die Unterstützung bedürftiger Nachbar war für viele Mitglieder selbstverständlich. Allen unseren fleißigen Nachbarn und Helfern gilt unser ganz besonderer Dank.

Wir danken unseren Mitgliedern, Kunden und den Geschäftspartnern für das langjährige Vertrauen, dem Aufsichtsrat für die sehr gute Zusammenarbeit und große Unterstützung sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte Mitarbeit in dieser Phase der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Delmenhorst, 31. Mai 2022

Bauverein Delmenhorst eG
Der Vorstand

gez. Reiner Fulst

gez. Kai Klenk

gez. Hans-Hermann Voß