



Bauverein Delmenhorst eG, Delmenhorst

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Sitz der Genossenschaft: 27749 Delmenhorst,
Strehleener Str. 10 B

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Oldenburg
GnR 140003

Gründung: 12.01.1911

Bilanz zum 31. Dezember 2018**AKTIVA**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	17.835.684,10		18.161.959,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	343.434,54		356.344,63
3. Grundstücke ohne Bauten	263.305,51		254.964,41
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.846,14		35.684,63
5. Anlagen im Bau	1.899.390,66		0,00
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	<u>3.510,34</u>	20.366.171,29	61.290,97
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00		152.000,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>630,00</u>	<u>152.630,00</u>	<u>630,00</u>
		20.518.801,29	<u>19.022.873,94</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	337.938,03		333.707,46
2. Andere Vorräte	<u>3.400,47</u>	341.338,50	<u>4.378,10</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.431,87		18.688,77
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		40.326,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>38.486,07</u>	63.917,94	<u>15.263,42</u>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	361.434,88	<u>361.434,88</u>	<u>431.574,07</u>
		766.691,32	843.937,89
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>341,68</u>	<u>341,68</u>	<u>1.253,76</u>
		<u>21.285.834,29</u>	<u>19.868.065,59</u>

PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsquoten			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.920,00		43.069,92
der verbleibenden Mitglieder	1.635.862,32		1.299.019,96
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>37.120,00</u>	1.710.902,32	160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.897,68 (Vorjahr: € 7.540,04)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	463.000,00		438.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.535.500,00</u>	3.998.500,00	3.335.500,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	39.730,29		16.265,90
2. Jahresüberschuss	220.758,27		249.088,39
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-225.000,00</u>	<u>35.488,56</u>	<u>-225.000,00</u>
		5.744.890,88	5.156.104,17
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen	52.887,00	52.887,00	25.837,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.649.270,18		12.839.832,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.077.495,40		1.233.069,47
3. Erhaltene Anzahlungen	423.132,50		422.790,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.822,98		40.009,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264.475,05		134.296,70
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.087,72		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 13.901,45 (Vorjahr € 15.646,46) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 825,27 (Vorjahr € 0,00)	16.772,58		16.126,04
		15.488.056,41	14.686.124,42
		<u>21.285.834,29</u>	<u>19.868.065,59</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.135.375,50	3.133.009,48
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		31.663,78	36.340,55
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.230,57	-11.670,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		86.093,28	50.949,11
4. Sonstige betriebliche Erträge		83.471,71	47.310,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.332.590,59	1.203.999,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>5.766,15</u>	<u>9.282,15</u>
6. Rohergebnis		<u>2.002.478,10</u>	<u>2.042.657,34</u>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	321.030,67		307.881,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 1.363,18 (Vorjahr: € 1.363,18)	<u>70.620,19</u>	391.650,86	<u>67.190,91</u>
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		665.915,41	653.997,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>184.106,62</u>	<u>182.181,50</u>
		<u>760.805,21</u>	<u>831.406,37</u>
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,60	12,60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		432.388,42	486.313,91
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>3.541,84</u>	<u>3.598,87</u>
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		324.887,55	341.506,19
15. Sonstige Steuern		<u>104.129,28</u>	<u>92.417,80</u>
16. Jahresüberschuss		<u>220.758,27</u>	<u>249.088,39</u>
17. Gewinnvortrag		39.730,29	16.265,90
18. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>225.000,00</u>	<u>225.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		<u>35.488,56</u>	<u>40.354,29</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 31.12.2018 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 25.05.2009 (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 der Baumaßnahme Ganderkesee, Pestalozzistr. 9, 10 in Höhe von 33,5 T€ wurden aktiviert.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauerermethode abgeschrieben. Dabei wurde bei Neubauten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Aufgrund des hohen Modernisierungsstandards geht man bei den Altbauten bei drei Objekten von einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und bei den übrigen zehn Objekten von einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren ab 01.01.1998 aus. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

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

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

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 die Modernisierungsmaßnahmen im Hausbesitz. Unter Anlagen im Bau weisen wir die Grundstücks- und Baukosten des Neubaus Ganderkesee, Pestalozzistr. 9, 10 aus und unter Grundstücke ohne Bauten sowie Bauvorbereitungskosten den Grunderwerb und erste Aufwendungen für den geplanten Neubau Delmenhorst, Syker Str. 207.

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 € 3.562,96 (Vorjahr € 1.608,75). Wertberichtigungen sind nicht erforderlich.

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:

Baukosten Neubau Ganderkesee	23.000,00
Prüfungskosten	20.000,00
Abrechnungskosten Heizkosten	4.000,00
Steuerberatung	3.000,00
Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	<u>2.887,00</u>
	<u>52.887,00</u>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit sowie die Art und Form der Absicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. Unter Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die ausgewiesenen 9,1 T€ die Tochtergesellschaft BBV.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieterträge von T€ 2.296,9 und abgerechnete Nebenkosten von T€ 838,3. Unter Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Erstattungen von Mietern für Handwerksleistungen mit 5,5 T€, Erträge aus Antennenanlagen mit 23,3 T€ und Erträge aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 2,9 T€ ausgewiesen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten der Genossenschaft entstandene, anteilige Verwaltungskosten sowie zum Teil die Leistungen der eigenen Handwerker für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhausbestand.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vereinnahmung aus Mieten und Nebenkostenabrechnungen	0,00	5.391,45
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.012,50
Vereinnahmung von Geschäftsguthaben	0,00	2.080,00
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	<u>24.740,19</u>	0,00
	<u>24.740,19</u>	<u>8.483,95</u>

Bei den Zuschreibungen zum Anlagevermögen des Geschäftsjahres handelt es sich um im Vorjahr nicht aktivierte Eingeleistungen zur Baumaßnahme Pestalozzistr. 9, 10 in Ganderssee.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 495,0 (Vorjahr T€ 410,7) Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem Instandhaltungsleistungen in Höhe 5,6 T€, die für Mieter übernommen worden sind.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibungen auf Forderungen	<u>8.774,65</u>	<u>7.268,68</u>

D. Sonstige Angaben

Aus den für Neubaumaßnahmen bis 31.12.2018 abgeschlossenen Bauverträgen besteht ein Bestellobligo in Höhe von 210 T€. Aus der Finanzierung der Baumaßnahme Pestalozzistr. 9, 10 sind noch 310 T€ Finanzierungsmittel abzurufen.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Haftsumme T€
Zu Beginn des Geschäftsjahres	762	1.306,6
Zugang	76	473,1
Abgang	<u>-66</u>	<u>-137,9</u>
Am Ende des Geschäftsjahres	<u>772</u>	<u>1.641,8</u>

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH beteiligt. Diese Gesellschaft hat ihren Sitz ebenfalls in Delmenhorst, Strehleener Straße 10 B. Die Bilanzsumme beträgt 736,3 T€. Das Stammkapital hat eine Höhe von 152 T€. Der Jahresüberschuss 2018 beträgt 21,5 T€ (Vorjahr: 19,6 T€).

Zu Gunsten dieser Tochtergesellschaft ist eine Patronatserklärung in Höhe von € 518.322,00 gegenüber der Volksbank eG Delmenhorst-Schierbrok mit Wirkung vom 18. Dezember 2001 abgegeben. Aus Sicht des Vorstandes bestehen zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine erkennbaren Risiken auf Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft.

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

Die Gesellschaft beschäftigte in 2018 durchschnittlich neun Arbeitnehmer. Darunter befanden sich zwei Arbeitnehmer in Vollzeit, drei Teilzeitkräfte und vier 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 - seit 25.06.2018

Herr Wolfgang Scharf

Herr Werner Sudmann - bis 12.09.2018

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Der Vorschlag an die Mitgliederversammlung zur Gewinnverwendung lautet:

Bilanzsumme am 31.12.2018:		- €
Jahresüberschuss		220.758,27 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		39.730,29 €
Bilanzgewinn vor Einstellung in Rücklagen		260.488,56 €
Einstellung in die gesellschaftsvertr. Rücklage		- 25.000,00 €
Zuführung in andere Ergebnismrücklagen		- 200.000,00 €
Bilanzgewinn		35.488,56 €
Dividendenausschüttung auf freie Anteile	5.380 Anteile	
Geschäftsguthaben freie Anteile (am 01.01.2018)	860.800,00 €	
Dividende in Höhe von:	2,00%	- 17.216,00 €
Vortrag auf neue Rechnung		18.272,56 €

Delmenhorst, den 29. Mai 2019

Der Vorstand:

gez. Reiner Fulst

gez. Kai Klenk

gez. Hans-Hermann Voß

Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2018	Anfangs- bestand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2018	Anfangs- bestand 01.01.2018 €	End- bestand 31.12.2018 €
I. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.132.980,74	310.989,25	0,00	-1.464,17	31.442.505,82	12.971.021,44	635.800,28	0,00	0,00	13.606.821,72	18.161.959,30	17.835.684,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	991.914,97	0,00	0,00	1.464,17	993.379,14	635.570,34	14.374,26	0,00	0,00	649.944,60	356.344,63	343.434,54
3. Grundstücke ohne Bauten	254.964,41	263.305,51	0,00	-254.964,41	263.305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.964,41	263.305,51
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.355,47	902,38	18.491,98	0,00	86.765,87	68.670,84	15.740,87	18.491,98	0,00	65.919,73	35.684,63	20.846,14
5. Anlage im Bau	0,00	1.583.135,28	0,00	316.255,38	1.899.390,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.899.390,66
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	61.290,97	3.510,34	0,00	-61.290,97	3.510,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.290,97	3.510,34
	32.545.506,56	2.161.842,76	18.491,98	0,00	34.688.857,34	13.675.262,62	665.915,41	18.491,98	0,00	14.322.686,05	18.870.243,94	20.366.171,29
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	32.698.136,56	2.161.842,76	18.491,98	0,00	34.841.487,34	13.675.262,62	665.915,41	18.491,98	0,00	14.322.686,05	19.022.873,94	20.518.801,29

Rücklagenspiegel

Entwicklung der Gewinnrücklagen	Stand 01.01.2018 €	Einstellung aus Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2018 €
Gesetzliche Rücklage	438.000,00	25.000,00	463.000,00
Andere Gewinnrücklagen	3.335.500,00	200.000,00	3.535.500,00
Summe der Rücklagen	3.773.500,00	225.000,00	3.998.500,00

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.649.270,18 (12.839.832,07)	556.245,78 (541.319,36)	2.253.468,91 (1.971.904,08)	10.839.555,49 (10.326.608,63)	13.649.270,18 (12.774.616,12)	GPR*) GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.077.495,40 (1.233.069,47)	77.559,16 (168.062,05)	291.064,28 (278.474,28)	708.871,96 (786.533,14)	1.065.007,42 (1.127.263,96)	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	423.132,50 (422.790,71)	423.132,50 (422.790,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.822,98 (40.009,43)	47.822,98 (40.009,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264.475,05 (134.296,70)	264.475,05 (134.296,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	9.087,72 (0,00)	9.087,72 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	16.772,58 (16.126,04)	16.772,58 (16.126,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	15.488.056,41 (14.686.124,42)	1.395.095,77 (1.322.604,29)	2.544.533,19 (2.250.378,36)	11.548.427,45 (11.113.141,77)	14.714.277,60 (13.901.880,08)	

* GPR = Grundpfandrecht

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

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 772 Mitglieder. Wir bilanzieren 1.642 T€ Geschäftsguthaben.

1.1. Grundstücks- und Hausbesitz

Unser Hausbesitz umfasst 130 Gebäude mit 636 Wohneinheiten, fünf Gewerbeeinheiten sowie 181 Garagen auf einer Grundstücksfläche von 670 Tsd. m². Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 35.323 m². Der Wirkungskreis beschränkte sich auf die kreisfreie Stadt Delmenhorst und die im direkten Umfeld liegenden Gemeinden. Der Bestand ist in der Stadt vor allem auf fünf Quartiere konzentriert.

Im Jahr 2017 haben wir die Planung für den Bau eines Mehrfamilienhauses in Ganderkesee abgeschlossen und im Februar 2018 mit dem Neubau begonnen. Die Fertigstellung der 12 Wohnungen ist im März 2019 erfolgt. Der Bauantrag für die Errichtung von 11 Wohnungen auf einem im Jahr 2018 erworbenen Grundstück in Delmenhorst ist im Mai 2019 eingereicht worden.

1.2. Tochtergesellschaft BBV

Im Jahr 1991 haben wir die BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet. Unter Finanzanlagen bilanzieren wir Anteile an diesem verbundenen Unternehmen in Höhe von 152 T€. Die BBV unterstützt den Bauverein bei den laufenden Aufgaben und einmaligen Sonderaufgaben. Die Entwicklung der Tochtergesellschaft ist im Jahr 2018 wieder sehr erfolgreich verlaufen. Der Verwaltungsbestand und die Umsätze in den Bereichen WEG-Verwaltung und Miethausverwaltung sind deutlich angestiegen.

1.3. Unternehmensstrategie

Die im Jahr 2017 beschlossene und vorgestellte Unternehmensstrategie wird sukzessive umgesetzt. Beispielhaft für die Umsetzung sind die beiden aktuelle Neubaulmaßnahmen, die begonnene Portfolioanalyse und verschiedene organisatorische Maßnahmen. Ziele der Strategie sind u.a. moderates Wachstum in Delmenhorst, Erweiterung des Geschäftskreises auf die Nachbargemeinden, Optimierung der eigenen Immobilien, Einwerben neuer Mitglieder und Geschäftsguthaben, Erhöhung der Eigenkapitalquote und Liquidität, Verbesserung der Serviceleistungen für unsere Mitglieder, Qualifizierung unserer Mitarbeiter, Einsatz neuer Medien uvm.

1.4. Immobilienmarkt

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

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand liegt mit knapp 2 % weiterhin auf niedrigem Niveau. Es gelingt nur dann keine Anschlussvermietung, wenn die Wohnungen modernisiert oder instandgesetzt werden müssen. Am 31.12.2018 standen 12 Wohnungen leer (Vorjahr 9 WE). Die Fluktuation konnte mit 12 % (Vorjahr 11 %) auf niedrigem Niveau gehalten werden.

1.5. Investitionen in den Hausbesitz

Im Berichtsjahr bilanzieren wir neben den aktivierungspflichtigen Aufwendungen für die Modernisierung des Hausbestandes in Höhe von rund 311 T€ für unseren aktuellen Neubau in Ganderkesee einen Zugang in Höhe von 1.649 T€ sowie für den Grundstückserwerb für unsere zweite Neubaumaßnahme in Delmenhorst 266 T€.

Im Berichtsjahr haben wir die Instandhaltungsleistungen (Erhaltungsaufwand) noch einmal gesteigert. Die Fremdkosten betragen 495 T€ (Vorjahr 411 T€); die eigenen Leistungen 129,5 T€ (Vorjahr 133,5 T€). Die Gesamtinvestitionen durch Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes betragen 26,48 je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 23,07 €/m²).

Die Begehungen und ein Teil der Auswertungen zur Portfolioanalyse wurden intensiv fortgesetzt. Erste Ergebnisse fließen in die Investitionen des Jahres 2019 ein.

1.6. Neubau

Im Februar 2018 hat die Grundsteinlegung für unseren Neubau in Ganderkesee, Pestalozzistr. 9, 10 stattgefunden. In den beiden Hauseingängen befinden sich 12 Wohnungen mit 911 m² Wohnfläche. Die Grundstückskosten werden nach Abrechnung der Baumaßnahme umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche rund 330 Euro und die Bau- und Baunebenkosten 2.200 € je Quadratmeter Wohnfläche liegen. Fertigstellung ist im März 2019 erfolgt.

Wir haben im Berichtsjahr als weitere Investition in Neubau ein Grundstück in Delmenhorst erworben und mit den ersten Planungskosten bisher insgesamt 266 T€ investiert. Der Bauantrag für diese Maßnahme wurde im Mai 2019 eingereicht.

1.7. Finanzierung

Für den Neubau in Ganderkesee ist ein Darlehen in Höhe von 1.980 T€ aufgenommen und auf diesem Grundstück abgesichert worden. Abgerufen wurden bis zum Jahresende 1.380 T€. Mehrere Altdarlehen wurden zu deutlich geringeren Zinssät-

zen prolongiert. Die Modernisierungsmaßnahmen und der Grundstückserwerb Syker Str. wurden mit eigenen Mittel finanziert.

1.8. Mitglieder und Geschäftsanteile

Durch die Öffnung der Genossenschaft für Kapitalanleger sind die Geschäftsanteile von 8.166 des Vorjahres auf 10.261 im Berichtsjahr und die Geschäftsguthaben von 1.342 T€ auf 1.711 T€ gestiegen.

1.9. Unternehmensentwicklung

Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft setzt sich fort. Mit der aktiven Umsetzung der Zukunftsstrategie stellen wir die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft und sichern die Genossenschaft für den Fall eines schlechter werdenden Immobilienmarktes langfristig ab. Die Portfolioanalyse im Althausbestand und die beiden Neubauten sind wesentliche Bausteine für diesen Wechsel in der Unternehmenspolitik.

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	20.518,8	96,4%	19.022,9	95,7%
Umlaufvermögen	767,0	3,6%	845,2	4,3%
Bilanzsumme	21.285,8	100,0%	19.868,1	100,0%
PASSIVA				
Eigenkapital	5.744,9	27,0%	5.156,1	26,0%
Verbindlichkeiten, langfr./Rückst.	14.779,7	69,4%	14.001,2	70,5%
Verbindlichkeiten kurzfr.	761,3	3,6%	710,8	3,5%
Bilanzsumme	21.285,8	100,0%	19.868,1	100,00%

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr durch den Neubaubereich deutlich verändert. Auf der Aktivseite dominiert weiterhin das Anlagevermögen mit 96,4 %. Es ist zu 100,7 % mit langfristigem Kapital (Eigenkapital und Fremdfinanzierung) gedeckt. Das Eigenkapital ist deutlich angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 27 % (Vorjahr 26,0 %).

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. Kapital-

bedarf aus Investitionen wird über die Finanzplanung rechtzeitig ermittelt. Die Liquidität und die Zahlungsflüsse selbst werden von uns monatlich überwacht.

In den letzten Jahren ist eine Vielzahl unserer Darlehen zu deutlich geringeren Zinssätzen prolongiert und der Zinsaufwand erheblich reduziert worden. Das über Jahre verfolgte Ziel, möglichst hohe Darlehenstilgungen für eine schnelle Entschuldung aufzubringen, ist mit den Prolongationen des Vorjahres zum Teil aufgegeben worden.

Für den Neubau in Ganderkesee ist eine Darlehen in Höhe von 1.980 T€ aufgenommen worden. Die Auszahlungen betragen im Jahr 2018 1.380 T€. Die Investitionen in die Modernisierung des Hausbesitzes wurden aus der vorhandenen 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 annähernd gleich und werden sich erst ab dem Jahr 2019 vor allem durch die Neubauten deutlich verändern.

Im Berichtsjahr haben wir die Instandsetzungsaufwendungen dem Bedarf entsprechend noch einmal deutlich erhöht. Diese betragen im Berichtsjahr 495 T€ (Vorjahr: 411 T€). Der Jahresüberschuss ist mit 221 T€ rund 28 T€ niedriger als im Vorjahr. Er liegt damit aber noch um 16 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2018 anvisierten Ergebnis.

3. Prognose, Chancen und Risikobericht

3.1. Unternehmensstrategie

Die im Jahr 2018 beschlossene Unternehmensstrategie konnte bisher gut umgesetzt werden. Vor allem die beiden im Bau bzw. in Planung befindlichen Baumaßnahmen haben eine deutliche Erweiterung der Aufgabenbereiche zur Folge.

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. Für die Risikofrüherkennung nutzen wir ein internes Berichtswesen mit aussagekräftigen Quartalsabschlüssen. Erkennbare Risiken gibt es im Moment nicht.

Die Entwicklung der Vermietungssituation ist zurzeit sehr erfreulich. Es stehen nur die Wohnungen leer, die vor der Neuvermietung umfangreich instandgesetzt oder modernisiert werden müssen. Weiter gestiegen sind hingegen die Kosten für handwerkliche Leistungen und das sowohl bei den Löhnen wie auch beim Material. Die sehr gute Auslastung der für uns arbeitenden Handwerksbetriebe ist weiter gestiegen und hat im Berichtsjahr trotzdem nur selten zu Verzögerungen geführt.

Für unseren ersten Neubau hatte diese angespannte Situation nur geringe Folgen. Lediglich bei den Ausschreibungen haben wir weniger Angebote bekommen als gewünscht. Die Baukosten wurden weiterhin permanent überwacht und Abweichungen gibt es bisher nur bei von uns gewollten Verbesserungen in der Ausstattung der Wohnungen. Das Gesamtbudget wurde nicht überschritten.

Im Frühjahr 2018 haben wir ein weiteres Grundstück erworben. In verkehrsgünstiger Lage von Delmenhorst gelegen, werden wir auf einer Fläche von 1.302 m² ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohneinheiten errichten. Der Bauantrag wurde im Mai 2019 eingereicht.

3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 3.135 TEUR. Die Umsätze werden ab 2019 durch den Neubau und erfolgte Modernisierungen deutlich ansteigen. Allein die Vollauswirkung des ersten Neubaus Pestalozzistr. wird 120 T€ p.a. betragen.

Die schon sehr hohen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung werden mit dem Vorliegen der Portfolioanalyse zielgerichtet deutlich erhöht. Das hat zur Folge, dass die zukünftigen Jahresüberschüsse geringer ausfallen, als der des Geschäftsjahres, wenn uns gleichzeitig keine oder nur geringe Erhöhungen der Bestandsmieten gelingen.

Durch die Neubauvorhaben und die 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.

Der Jahresüberschuss 2019 wird nach dem aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan voraussichtlich bei 213 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 fast ausschließlich Immobilienkaufleute. Diese Profis der Immobilienwirtschaft werden durch stetige Schulungen und Se-

minare für die Herausforderungen der vielen Veränderungen am Immobilienmarkt gewappnet.

Die Auszubildende der Tochtergesellschaft wird im Jahr 2019 nach Abschluss der Ausbildung einen frei werdenden Arbeitsplatz übernehmen.

3.4. Planung ab 2019

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.

Im Berichtsjahr haben wir nicht nur mit dem ersten Neubau seit Jahrzehnten begonnen sondern mit der sehr detaillierten Portfolioanalyse die Basis für eine sinnvolle und wirtschaftliche Weiterentwicklung unserer Bestände geschaffen. Die Auswertung der Analyse auf Basis des Jahresabschlusses 2017, die Fortschreibung 2018 und die Umsetzung der Ergebnisse in eine mittelfristige Investitionsplanung werden 2019 abgeschlossen sein.

Vor dem Hintergrund dieser Veränderungen und der aktuellen Marktentwicklung sind die Risiken für die Entwicklung unseres Unternehmens im Vergleich zu früheren Jahren gering. Zinsänderungsrisiken treffen uns kaum, da die Finanzierung unserer Investitionen langfristig erfolgt ist. Ausfallrisiken bei Kunden, Dienstleistern und Handwerkern bestehen im Moment nur in sehr geringem Umfang und werden permanent überwacht.

4. Nachtragsbericht

Besondere Ereignisse hat es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 nicht gegeben.

5. Das Modell Genossenschaft

Das Modell Genossenschaft ist über 200 Jahre alt und doch so modern und jung. Wir leben es mit unseren täglichen Leistungen für unsere Mitglieder rund um das Wohnen und Leben bei uns und auch mit unserem Mietertreff und den vielen Veranstaltungen darin.

Im Jahr 2018 haben unsere für diesen Bereich verantwortliche unsere Mitarbeiterin und ihre sechs ehrenamtlichen Helfer viele Veranstaltungen organisiert. Neben den traditionellen Treffen zum Spielenachmittag, Gedächtnistraining, Frühstück usw. haben sich auch neue Themen wie der Vorlesetag, Qigong usw. gut etabliert.

Für unsere Mieter führen wir immer häufiger Umbauten zur Barrierefreiheit in der Wohnung aus und erreichen gemeinsam mit ihnen, dass sie länger in ihrem Zuhause bleiben können.

Diese besondere genossenschaftliche Leistung gelingt uns nur mit der Unterstützung unserer ehrenamtlichen Helfer und unserem Netzwerk. Diesen fleißigen Unterstützern der Bauverein Delmenhorst eG gilt uns 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, 29. Mai 2019

Bauverein Delmenhorst eG
Der Vorstand

Reiner Fulst

Kai Klenk

Hans-Hermann Voß