



# GESCHÄFTS BERICHT 2019

**Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,**

mit großer Freude überreichen wir Ihnen die Geschäftsberichte des Jahres 2019 für unsere beiden Unternehmen zusammen. Erfreulich sind nicht nur die von unseren Wirtschaftsprüfern testierten Zahlen und Werte der Jahresabschlüsse. Wir freuen uns auch über unser neues Corporate Design mit frischen Farben und einer prägnanten Botschaft, die genau zu uns passt. Wie das alles aussieht und warum wir uns so entschieden haben, sehen und erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

Unseren neuen Markenauftritt präsentierten wir erstmalig auf der Mitgliederversammlung am 1. Oktober 2020. Nun sind wir dabei, ihn nach und nach umzusetzen und mit Leben zu füllen.

Eines haben die guten Zahlen des Jahresabschlusses und unser neues Design von Beginn an gemeinsam: Es trugen viele Helfer zu diesen Resultaten bei. Ihnen allen danken wir an dieser Stelle für die Zusammenarbeit und Unterstützung im letzten wie im laufenden Geschäftsjahr.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

# INHALT

## EINLEITUNG

Die Genossenschaft und ihre Tochtergesellschaft	8
Ein gemeinsamer Geschäftsbericht	9
Die Entwicklung des Wohnungsmarktes	10

## EINBLICKE

### Bauverein Delmenhorst eG

Pestalozzistraße 9 und 10	16
Neubau Syker Straße 207	18
Bücher-Bar	20
Mietertreff	21

### BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH

Unser Elektroauto	22
Wollepark Delmenhorst	23
Verwaltungsbestand	24

## DAS NEUE CORPORATE DESIGN

Der Weg zu unseren neuen Marken	29
Der Bauverein wird Wir Zuhause-Macher	30
Die BBV wird Wir Immobilien-Manager	32

## JAHRESABSCHLUSS WIR ZUHAUSE-MACHER

Bericht des Vorstandes	36
Bericht des Aufsichtsrates	48
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	53
Anhang	54
Entwicklung des Anlagevermögens	62
Entwicklung der Ergebnisrücklagen	64
Verbindlichkeitspiegel	66
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	68

## JAHRESABSCHLUSS WIR IMMOBILIEN-MANAGER

Bericht des Geschäftsführers	72
Bericht des Aufsichtsrates	82
Bilanz	84
Gewinn- und Verlustrechnung	86
Anhang	88
Entwicklung des Anlagevermögens	92
Entwicklung der Gewinnrücklagen	92
Verbindlichkeitspiegel	94
Bestätigungsvermerk	96

## DANKSAGUNG

Wir sagen Danke	100
-----------------	-----

# **EINLEITUNG**

**Wir über uns**

## WIR wachsen weiter!

### Die Genossenschaft und ihre Tochtergesellschaft

Sie kennen uns als zwei starke Unternehmen am Immobilienmarkt in Delmenhorst und Umgebung. Das zeigt sich deutlich in den Ergebnissen eines besonderen und sehr erfolgreichen Jahres 2019. Bevor wir dazu ins Detail gehen, stellen wir die zentralen Eckdaten voran: Im Verbund sind wir mittlerweile 25 Köpfe, die sich um über 2.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten plus mehrere Spezialimmobilien kümmern.

Möglich wurde unsere heutige Größe durch stetiges Wachstum, das schon seit 109 Jahren anhält. Zusätzlich können wir mit Stolz sagen: Unsere Genossenschaft verfügt in der Region über die umfangreichste Erfahrung in sozialen wie immobilienwirtschaftlichen Aufgaben. Tatsächlich sind wir nach wie vor die einzige Wohnungsgenossenschaft hier am Markt. So können wir einen echten Unterschied machen: als soziales Pendant zu hochpreisigem Wohnungsbau, bei dem nur die Rendite zählt.

Sozial bedeutet vor allem, dass bei uns die Menschen zählen – unsere Mitglieder. Woran man das merkt? Uns allen gemeinsam gehört die Genossenschaft, die sich über Wohnangebote hinaus engagiert. Wir wollen unseren Mitgliedern mehr geben, als ein Dach über dem Kopf. Darum unterstützen wir mit persönlichen Beratungen, mit umfangreichem Service und verschiedenen Betreuungsangeboten. Doch diese Philosophie gilt nicht nur für den Bauverein. Wir leben sie genauso in unserer Tochtergesellschaft, in der wir unseren Kunden zuverlässig und professionell zur Seite stehen.



Die Zuhause- und Immobilien-Macher vom Bauverein: v.l.n.r.: Uwe Weiß, Carsten Gotthard, Mona Evenburg, Sabrina Werner, Jörn von Schellerer, Annerose Jacobsen, Günter Steffens, Reiner Fulst, Andreas Skuppin, Nicole Zakrzewski, Axel Werner, Anastasia Kholina, Sabine Herold, Jan Lippert, Wiebke Ramke, Juliane Krüger, Kristin Egbers und Ikhlas Meier

## WIR zeigen uns zusammen

### Ein gemeinsamer Geschäftsbericht

Unser erstes Ziel mit dem neuen Markenauftritt war, unsere Unternehmen optisch so nah zusammenzubringen, wie wir schon seit langem arbeiten. Was liegt da näher, als diese Idee auch in unserem Geschäftsbericht fortzuführen.

Erinnern wir uns kurz: Die Bauverein Delmenhorst eG wurde im Jahr 1911 gegründet. Im Jahr 1991 haben wir eine Tochter ins Leben gerufen. So konnten wir immobilienwirtschaftliche Aufgaben

jenseits der Genossenschaft auf die Tochter auslagern und damit gleichzeitig die Muttergesellschaft unterstützen. Seitdem wachsen wir in jeder Hinsicht zusammen, getragen von Gemeinschaft und Professionalität.

Wir sind zwei starke Partner mit einem gemeinsamen Engagement für Menschen und Immobilien.

# WIR kennen Trends und Wohnbedarf

## Die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Wohnen ist ein ganz persönliches Bedürfnis. Gleichzeitig schauen wir als Unternehmen aufmerksam auf die gesamtgesellschaftlichen Veränderungen, die den Wohnungsmarkt beeinflussen. Deshalb lassen Sie uns gemeinsam einen Blick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Delmenhorst werfen, besonders auf die Entwicklung von Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsangebot.

Für unsere Entwicklung ist es wichtig, dass die Anzahl der Familienhaushalte mit Kindern in den nächsten Jahren in Delmenhorst nur leicht sinken wird, tatsächlich weniger als im Bundesdurchschnitt. Diese Familien suchen in den nächsten zwanzig Jahren in Delmenhorst moderne, energetisch hochwertige Wohnungen in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Gleichzeitig gibt es immer mehr Single-Haushalte. Vor allem Senioren leben alleine. Sie benötigen kleine Wohnungen, die barrierefrei und bezahlbar sind.

## Die Bevölkerungsentwicklung in Zahlen:

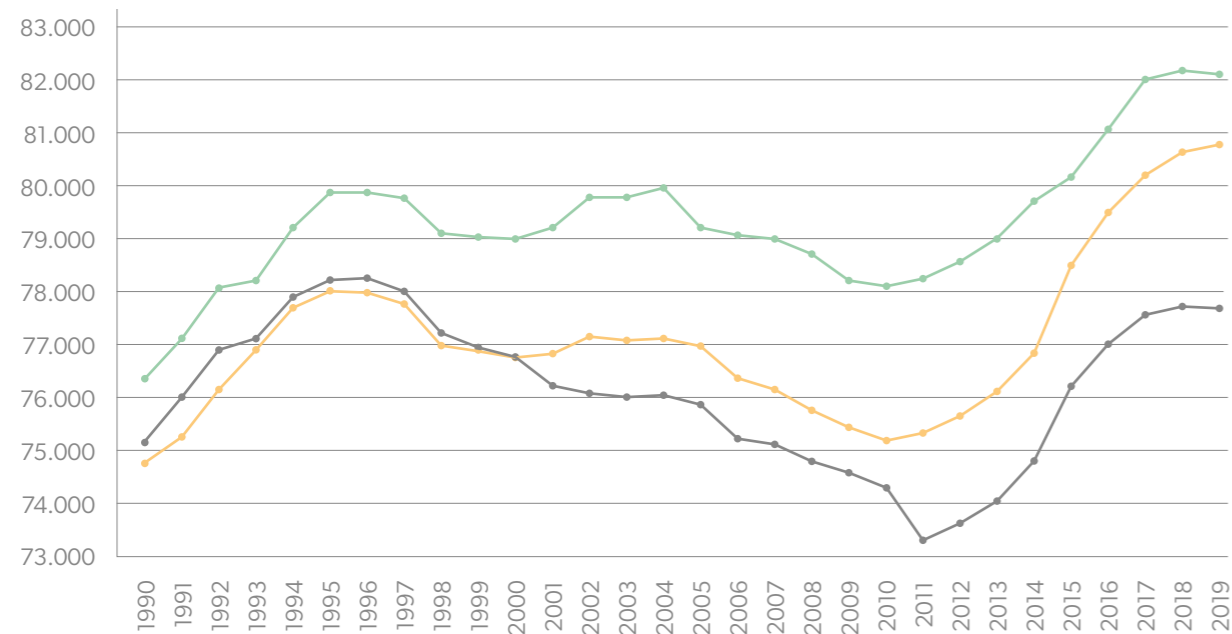
- Anstieg seit 2010 um ca. 5.000 Personen
- Prognostizierter Anstieg bis 2025 um weitere 600 Personen

Aus wohnungspolitischer Sicht braucht es folglich für eine gute Versorgung mehr seniorengerechte Angebote, denn nur dann bleiben die großen Bestandswohnungen für Familien frei.

## Delmenhorster Bevölkerungsentwicklung ab 1990

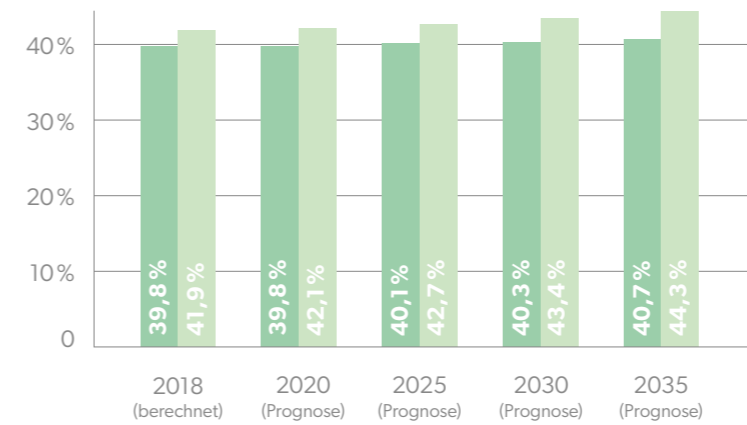
Amtliche Zahlen des LSN im Vergleich zur Fortschreibung der Stadt Delmenhorst (Stichtag 31.12.2019)

Quelle: LSN und Bürgerservice (eigene Darstellung)



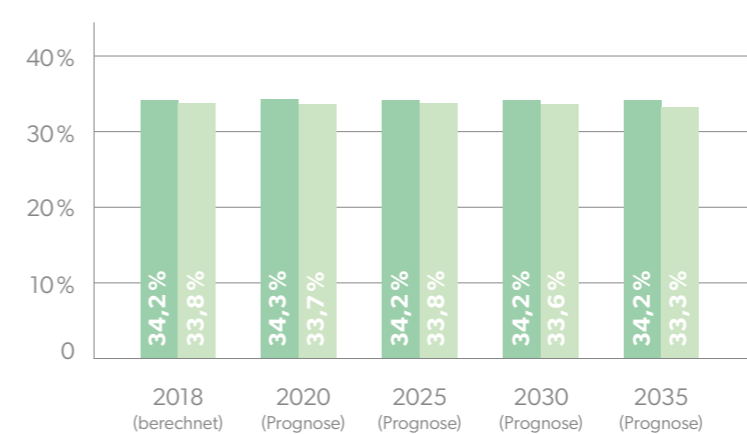
- Bevölkerung insgesamt nach Stadt Delmenhorst (Haupt- und Nebenwohnsitz)
- Bevölkerung insgesamt nach Stadt Delmenhorst (nur Hauptsitz)
- Bevölkerung insgesamt nach LSN (nur Hauptwohnsitz)

## 1-Person-Haushalte



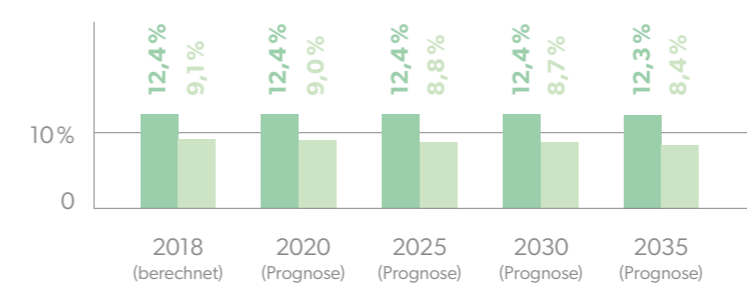
- Delmenhorst Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)
- Deutschland Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020) Trendvariante nach 14. koord. Prognose

## 2-Personen-Haushalte



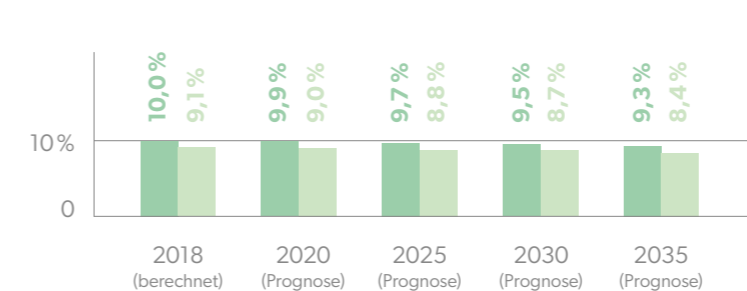
- Delmenhorst Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)
- Deutschland Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020) Trendvariante nach 14. koord. Prognose

## 3-Personen-Haushalte



- Delmenhorst Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)
- Deutschland Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020) Trendvariante nach 14. koord. Prognose

## 4-Personen-Haushalte



- Delmenhorst Bestandsdaten von N-Bank (2019) Prognosewerte von N-Bank (2019)
- Deutschland Bestandsdaten von DESTATIS auf Basis des Mikrozensus Prognosewerte von DESTATIS (2020) Trendvariante nach 14. koord. Prognose

### Die Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen in Zahlen:

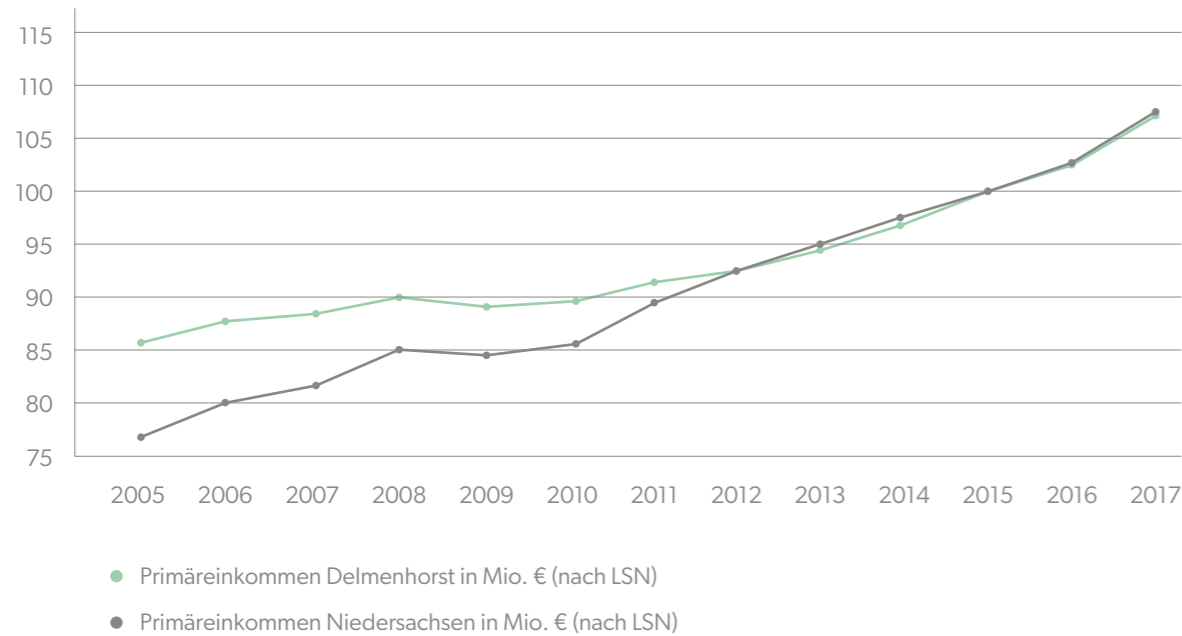
- von 2010 bis 2017 starke Verbesserung der Beschäftigungslage in Delmenhorst: mehr als 20.000 Personen am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig beschäftigt
- Arbeitslosenquote in Delmenhorst seit 2014 deutlich gesunken: Mitte 2019 auf einem für Delmenhorst niedrigen Stand von unter 10 %

Hier in Delmenhorst leben und arbeiten seit Jahren nahezu unverändert viele Menschen. Allerdings hat sich die Einkommenslage deutlich verbessert, da mehr Delmenhorster eine Anstellung gefunden haben. In der Folge wünschen sich mehr Menschen hier ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung, auch als zusätzliche Alterssicherung. Dazu kommt: Viele junge Erwachsene sind dabei, eine Familie zu gründen. Sie brauchen passende Wohnmöglichkeiten.

### Entwicklung des Einkommens in Delmenhorst und Niedersachsen

Index 100 = Jahr 2015

Quelle: LSN Pressemitteilung 92/18 (eigene Darstellung)



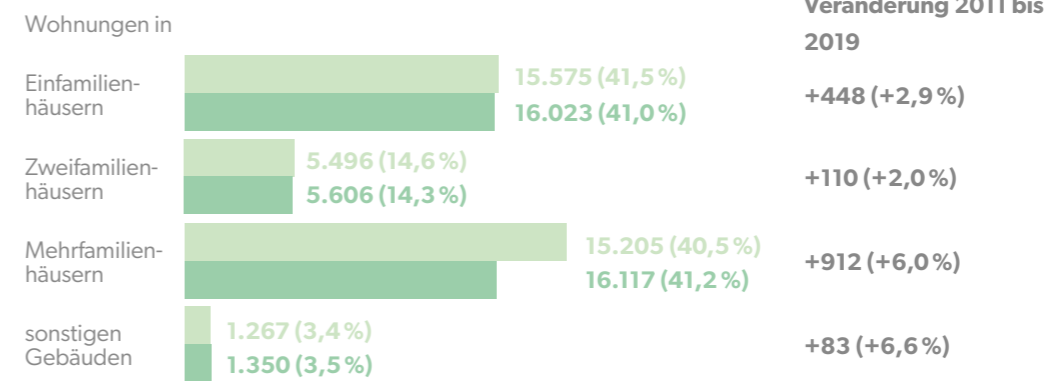
### Die Entwicklung des Wohnungsangebots in Zahlen:

- Dominanz der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Delmenhorst
- Stand 2018: ca. 41 % Einfamilienhäuser, ca. 14 % Zweifamilienhäuser, zusammen ca. 55 %
- 2011 bis 2019: Schaffung von deutlich mehr Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden (als Folge der veränderten Nachfragesituation nach kleineren Wohneinheiten für die steigende Anzahl kleinerer Haushalte)

Wir können feststellen, dass sich die aktuelle Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnraum im Vergleich zum Jahr 2009 verdoppelt hat – in den Jahren 2016/2017 sogar verdreifacht. Was wird hier neu gebaut? Es entstehen überwiegend kleine Wohnungen (mit bis zu 3 Zimmern) in Mehrfamilienhäusern. Weniger Bautätigkeit gab es hingegen bei Wohnraum mit bis zu 6 Zimmern. Es entstanden also kaum neue Ein- oder Zweifamilienhäuser. Wenn man auf die Bevölkerungsentwicklung und die verbesserte Einkommenslage hier vor Ort schaut, dann wird klar: hier gibt es Handlungsbedarf.

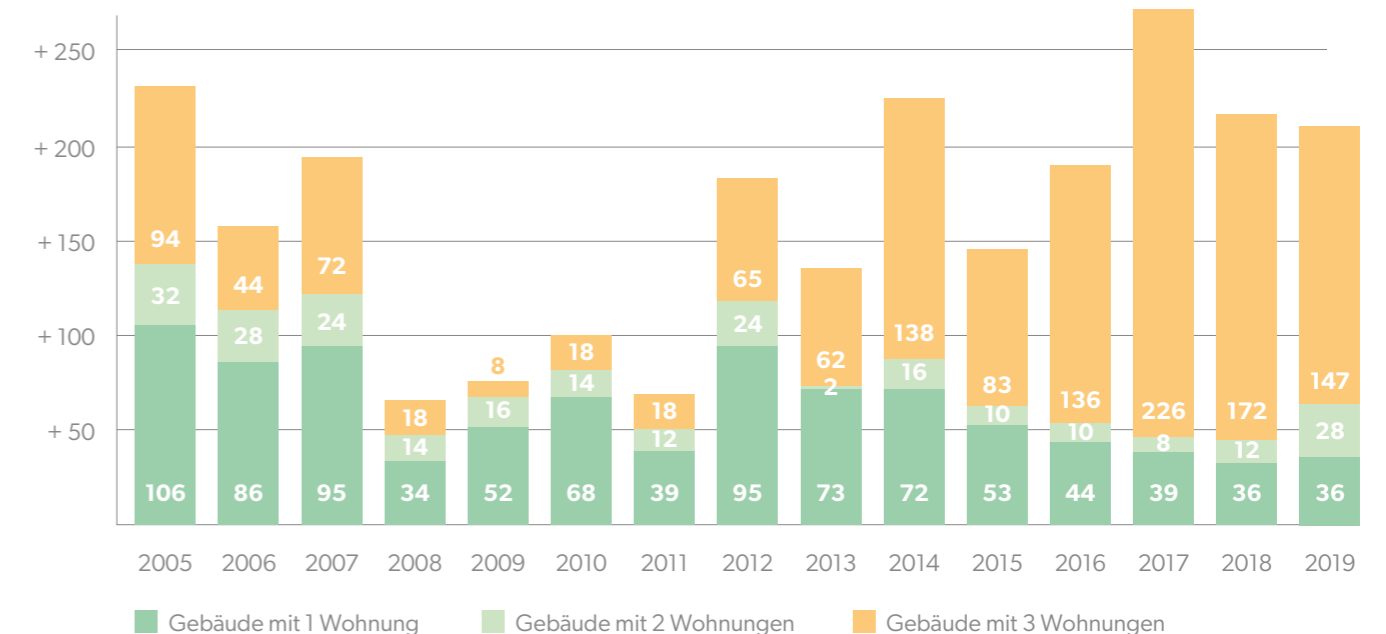
### Entwicklung der Anzahl an Wohnungen nach Haustypen in 7 Jahren

Quelle: N-Bank und LSN (eigene Darstellung) | \* Werte unter Berücksichtigung der GWZ / Zensur 2011



### Zuwachs der Wohnungen nach Gebäudetypen

Quelle: LSN und DELSIS BuW.301



# **EINBLICKE**

**Was haben wir  
letztes Jahr gemacht?**





## Grundsteinlegung, Richtfest und Fertigstellung in der Pestalozzistraße 9 und 10

# WIR bauen modern!

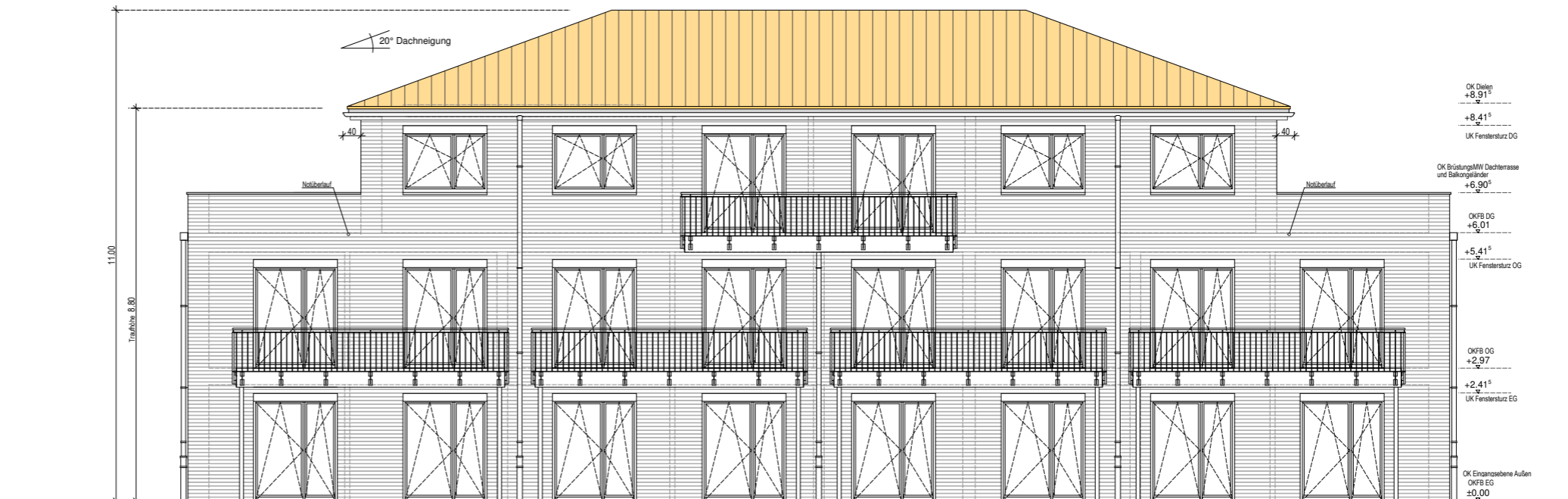
Rund um modernes Wohnen gibt es heute viele Wünsche, wie Barrierefreiheit oder hohe Energiestandards. Leider lassen bestehende Häuser das meist nur begrenzt zu. Deshalb setzen wir auf Neubauten, um uns auch in diesem Bereich weiterzuentwickeln.

Das Projekt in der Pestalozzistraße in Ganderkesee ist ein Teil unserer neuen Strategie für mehr Wachstum durch moderne Immobilien und zwar in einem größeren Radius um Delmenhorst herum. Wir haben dort auf rund 900m<sup>2</sup> Wohnfläche zwölf 2-Zimmer-Wohnungen errichtet, die viele Wünsche wahr machen. Ausgestattet sind die

barrierefreien Wohnungen beispielsweise mit Terrasse oder Balkon, Fußbodenheizung, einer Dreifach-Verglasung und elektrischen Außenjalousien. Die Lage in der Pestalozzistraße ist zudem optimal mitten im Ortskern.

Trotz der besseren Ausstattung haben wir beim Bau die Kostenschätzung eingehalten. Nach der planmäßigen Fertigstellung im Frühjahr 2019, konnten wir die Vermietung schnell abschließen. Das zeigt, wie gefragt unser moderner Wohnraum ist.





## Neubau Syker Straße 207

# WIR bauen wie gewünscht

Um modernes Wohnen an verschiedenen Standorten zu ermöglichen, investieren wir derzeit umfangreich auch im östlichen Teil von Delmenhorst. Für den Neubau an der Syker Straße erhielten wir im Herbst 2019 die Baugenehmigung und haben mit dem Bau im Frühjahr 2020 begonnen.

Was entsteht dort? Gebaut wird derzeit an elf 2-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 850 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung erfüllt die heutigen Ansprüche von Mietern. Sie werden umfangreich ausgestattet sein als barrierefreie Wohnungen mit Terrasse oder Balkon, Fußbodenheizung und einer Dreifach-Verglasung. Die umgebende Infrastruktur bietet den Bewohnern später ebenfalls viele Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Wir freuen uns auf die Fertigstellung im ersten Quartal 2021.



Vorstand Reiner Fulst und die Patin Frau Elsa Corßen vor der neuen Bücher-Bar.

## Bücher-Bar Groninger Straße

# WIR eröffnen die Bar

Es ist eine alte Idee im neuen Look: Unsere Mitglieder lesen viel und haben schon lange Bücher im Mietertreff getauscht. Allerdings war der Weg, nur für einen Büchertausch, zum Teil recht weit. Darum haben wir neu gedacht und an insgesamt vier zentralen Stellen im Hausbestand je eine eigene Bücher-Bar aufgestellt. Jede Bar wird von einer Patin oder einem Paten betreut.

Alle vier sind bereits installiert. Sie wurden schnell ein willkommener neuer Ort für Büchertausch und persönlichen Austausch.

Übrigens: Den Prototypen für unsere besondere Bar hat die Tischlerei Völkel nach unseren Vorstellungen gebaut.

## Mietertreff

# WIR haben modernisiert

Wir sitzen gerne mit unseren Mitgliedern zusammen. Die regelmäßigen Treffen der letzten Jahre hinterließen jedoch deutliche Spuren in unseren Räumen. Es war einfach an der Zeit, den Mietertreff zu modernisieren. Und das haben wir gründlich gemacht – vom Fußboden über die Wände bis zur Decke.

In dem Zuge nutzen wir die Gelegenheit, um uns für ein neues Mobiliar zu entscheiden, das schneller auf- und abgebaut werden kann. Der Mietertreff kann jetzt also noch flexibler für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden. Zusätzlich haben wir uns für ein großes modernes Display entschieden. Es ersetzt den Beamer für Präsentationen.

Bei der Neueröffnung waren die Mitglieder begeistert von den Umbaumaßnahmen. Hier sehen wir uns alle gerne wieder!



## Unsere ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer



v.l.n.r.:  
Peter Blum,  
Heike Madsen  
und Claudia Spille



Elsa Corßen



v.l.n.r.:  
Jeannette Förster,  
Hilde Rector,  
und Inge Kohlwey



Marlene Esslinger:  
Bücher-Bar Lüneburger Str.

## Unser Elektroauto

# WIR fahren mit Zoe

Unser Team ist viel auf kurzen Strecken unterwegs. Wir besuchen unsere Bauprojekte oder Geschäftspartner, treffen unsere Mieter, Mitglieder und Kunden. Um zeitgemäß und abgasfrei durch Delmenhorst und Umgebung zu fahren, haben wir uns für ein Elektroauto entschieden. Zur Auswahl standen entweder ein Kia Soul oder ein Renault Zoe. Gemeinsam haben wir einige Testfahrten unternommen und uns dann für „Zoe“ entschieden. Das Auto wurde geleast und wir installierten bei uns eine eigene Wallbox als feste Ladestation.

Im ersten Jahr sind wir rund 6.000 Kilometer mit Zoe gefahren. Dabei nutzen wir die Reichweite von etwa 120km meistens über mehrere Tage. Alle Fahrer gaben dem Wagen einen „Daumen hoch“. Unser Fazit: Zoe ist für uns der perfekte Stadtwagen.



Der hauptamtliche Vorstand Reiner Fulst und seine beiden nebenamtlichen Kollegen Hans-Hermann Voß und Kai Klenk mit Zoe



Wohnhäuser Am Wollepark 13 + 14



## Wollepark Delmenhorst

# WIR können auch Abwicklung

Es gab vier Aufgaben für uns bei diesem besonderen Delmenhorster Projekt „Am Wollepark 13 + 14“: Übernahme vom früheren Eigentümer, Bewirtschaftung, Entmietung und zuletzt die Vorbereitung für den Abbruch der zwei Wohnhäuser mit ihren 51 Wohnungen.

Im März 2019 hatte die Stadt Delmenhorst nach langen Anstrengungen die Gebäude und Wohnungen von der ehemaligen Eigentümerin übernommen. Die Stadt will diese Fläche im Rahmen der Stadtsanierung anders nutzen. Damals standen übrigens viele Wohnungen bereits leer.

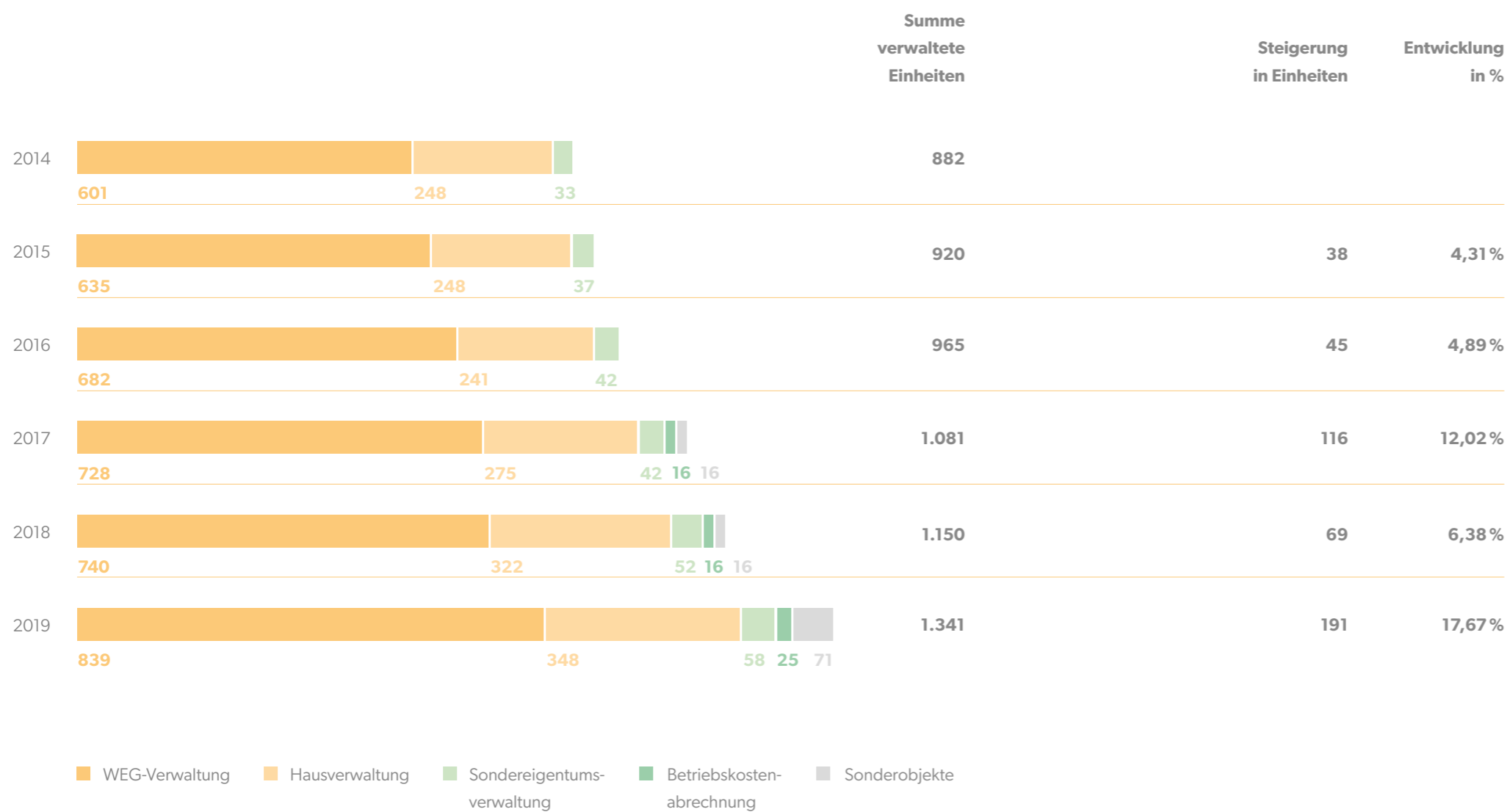
Gemeinsam mit der Sanierungsträgerin GEWOBA Bauen und Wohnen AG und der Stadtverwaltung Delmenhorst führten wir Gespräche bei Mieterversammlungen, persönlich in den Wohnungen und am Telefon. Alle Mieter wurden somit über den notwendigen Umzug ausführlich informiert. Da die Heizung im Sommer außer Betrieb genommen

werden musste und deshalb auch Warmwasser nicht mehr zur Verfügung stand, haben alle Beteiligten unter hohem Druck die Umzüge in neue Wohnungen ermöglicht.

Nach dem Auszug der letzten Mieter wurde dann die gesamte Ver- und Entsorgung gekappt und sämtliche Zugänge in der ersten Etage wurden verschlossen. Die Vorbereitungen zum Abbruch begannen im September 2020. Und an dem Tag der Übergabe des Gebäudes an den Abbruchunternehmer endet unser Vertrag mit der Stadt Delmenhorst.

Wir danken den Mitarbeitern von Stadtverwaltung und GEWOBA für die professionelle und gute Zusammenarbeit.

# Verwaltungsbestand der letzten Jahre



# **DAS NEUE CORPORATE DESIGN**

**Alles bleibt neu.**



## WIR gestalten unsere Zukunft – zusammen

### **Der Weg zu unseren neuen Marken**

Vor knapp drei Jahren haben wir eine neue Unternehmensstrategie entwickelt – für beide Unternehmen. Und damit ebenfalls eine ganz klare Richtung: nach vorne. In diesem Rahmen legten wir als Ziel fest, ein neues Erscheinungsbild zu schaffen. Jedes der beiden Unternehmen sollte in Zukunft optisch weiter für sich stehen und die familiäre Verbindung sollte deutlich zu erkennen sein. Gleichzeitig hatten wir uns vorgenommen, eine neue Firmierung für unsere Tochtergesellschaft zu finden. Das Ergebnis sehen Sie in diesem Geschäftsbericht, auf den neuen Internetseiten und überhaupt ab jetzt in unserer gesamten Werbung.

Mit dem neuen Erscheinungsbild haben wir mehr erreicht als ursprünglich gedacht. Denn: Zusätzlich zu Firmierung und neuem Design konnten wir etwas Außergewöhnliches ergänzen: zwei klare Botschaften. Unsere neuen Marken „Wir Zuhause-Macher“ und „Wir Immobilien-Manager“ sagen auf den ersten Blick, was wir schon lange leben: Zusammenhalt, Familiengefühl und zuverlässige, professionelle Arbeit für Ihre Immobilie.

Frische Farben unterstreichen das neue Design. Ganz neu sind auch die Markensprache und die Markenstories, in denen wir kurz und prägnant beschreiben, wer wir sind und was wir tun.

# WIR ZUHAUSE MACHER

## inmitten von Tradition und Zukunft



### Der Bauverein wird Wir Zuhause-Macher

Mit der Bauverein Delmenhorst eG haben wir 1911 eine lange Tradition begründet. Deshalb war es uns wichtig, dass dieser Name auch in Zukunft bestehen bleibt. Zusätzlich treten wir in der Öffentlichkeit ab jetzt als „Wir Zuhause-Macher“ auf. Warum? Diese neue Marke zeigt wortwörtlich, was uns ausmacht: unser Wir-Gefühl, der interne Zusammenhalt, die Gemeinschaft mit allen Mitgliedern als Kerngedanke einer Genossenschaft.

Denn als Genossenschaft wollen wir kein starres Symbol sein. Wir sind Macher und Kümmerer. Wir agieren aktiv im Sinne der Gemeinschaft und wollen das beste Zuhause für unsere Mitglieder schaffen. Darum steht ab jetzt das „Wir“ im Zentrum der Kommunikation. Es kommt in einer charaktvollen – wie handgeschriebenen – Schriftart daher, um Menschlichkeit und Persönlichkeit zu zeigen. In Kombination mit der starken Schriftart von „Zuhause-Macher“ verfügen wir jetzt über eine Marke mit hohem Wiedererkennungswert. Zusätzlich bewegt sie sich in einer mintgrünen Farbwelt, die harmonisch, freundlich und lebendig wirkt. Das unterstreicht unsere Botschaft und hebt uns klar von den Mitbewerbern ab.

**Farbe: sanftes Grün**

- lebendig
- harmonisch
- freundlich

**WIR**

**Pinselfrich**

- unperfekt
- persönlich
- menschlich

**ZUHAUSE  
MACHER**

**Starke Typografie**

- markig
- bestimmt
- kraftvoll

**WIR**

- Wir-Gefühl
- Zusammenhalt
- Gemeinschaft
- Kerngedanke der Genossenschaft

**Zuhause-Macher**

- Zuhause für unsere Mitglieder
- Aktive Arbeit für die Gemeinschaft
- Sich um die Mitglieder kümmern



**Farbe: helles Orange**  
 freundlich  
 aktiv  
 kommunikativ

**WIR**

**Pinelstrich**  
 unperfekt  
 persönlich  
 menschlich

**IMMOBILIEN  
 MANAGER**

**Starke Typografie**  
 markig  
 bestimmt  
 kraftvoll

#### WIR

- Ein gemeinsames Ziel: professionelle Immobilienbewirtschaftung
- Wir für unsere Kunden
- Starke Partnerschaft für und mit unseren Kunden

#### Immobilien-Manager

- Mehr als eine Immobilienverwaltung
- Aktive Arbeit für eigene und fremde Immobilien
- Wir managen erfolgreich und werterhaltend

**WIR** IMMOBILIEN  
 MANAGER

mit modernem  
starken Gesicht

#### Die BBV wird Wir Immobilien-Manager

Zwei Änderungen dürfen Sie sich merken: Die BBV firmiert ab jetzt als Bauverein Immobilienmanagement GmbH. Damit haben wir unseren Namen nicht nur verkürzt, sondern auch deutlich vereinfacht. Die Nähe zur Bauverein Delmenhorst eG zeigt sich ebenfalls stärker als vorher. Im zweiten Schritt haben wir für die Bauverein Immobilienmanagement GmbH mit „Wir Immobilien-Manager“ eine starke Marke geschaffen. Sie passt perfekt zu den neuen „Wir Zuhause-Machern“ und zeigt deutlich unser Ziel: die professionelle Immobilienbewirtschaftung für unsere Kunden, die weit mehr ist als reine Immobilienverwaltung. Wir arbeiten aktiv für unsere eigenen und fremde Immobilien. Dabei managen wir so erfolgreich, weil Wertschätzung und Werterhalt unsere Triebfedern sind. Und das immer als zuverlässige Partner an der Seite unserer Kunden.

Die neue enge optische Verbundenheit beider Unternehmen gibt der Tochtergesellschaft ein modernes und starkes Gesicht. Das „Wir“ sowie die Bezeichnung „Immobilien-Manager“ sind in den gleichen charaktervollen und selbstbewussten Schriftarten wie die Bauverein eG gehalten. In einem hellen Orange zeigen sich „Wir Immobilien-Manager“ gleichzeitig als freundliche, aktive und kommunikative Marke. Das lässt sich sehen!



# JAHRES ABSCHLUSS

2019 in Zahlen.

**WIR** ZUHAUSE  
MACHER



# Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

## **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 787 Mitglieder. Wir bilanzieren 1.959,8 T€ Geschäftsguthaben.

## **Grundstücks- und Hausbesitz**

Der Hausbesitz umfasst 131 Gebäude mit 648 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten sowie 181 Garagen auf einer Grundstücksfläche von rund 82 Tsd. m<sup>2</sup>. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 36.389 m<sup>2</sup>. Der Wirkungskreis beschränkt sich auf die kreisfreie Stadt Delmenhorst und die im direkten Umfeld liegenden Gemeinden.

In der Gemeinde Ganderkesee ist im März 2019 ein Neubau mit 12 Wohnungen fertiggestellt worden. Mit dem Neubau von 11 Wohnungen in Delmenhorst, Syker Str. 207 auf einem im Jahr 2018 erworbenen Grundstück ist im Februar 2020 begonnen worden.

## **Tochtergesellschaft BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH**

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 Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH unterstützt den Bauverein bei den laufenden Aufgaben und einmaligen Sonderaufgaben. Nach Fertigstellung der Portfolioanalyse, vor allem im Jahr 2018, konnte der Einsatz der BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH für den Bauverein im Berichtsjahr deutlich reduziert werden.



Die Entwicklung der Tochtergesellschaft ist im Jahr 2019 wieder sehr erfolgreich verlaufen. Der Verwaltungsbestand und die Umsätze in den Bereichen WEG-Verwaltung und Miethausverwaltung sind deutlich angestiegen. Das Unternehmen verwaltet am 31.12.2019 1.341 Einheiten. Das entspricht einer Steigerung von 181 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr. Hinzu kommen Spezialimmobilien wie das Medien- und Veranstaltungszentrum Nordwolle in Delmenhorst.

### Unternehmensstrategie

Die im Jahr 2017 beschlossene Unternehmensstrategie wird sukzessive umgesetzt. Sichtbare Folgen sind die beiden beschriebenen Neubaumaßnahmen. Als ein wesentlicher Baustein der Unternehmenssteuerung wurde 2019 die Portfolioanalyse fertiggestellt und für die Jahre 2017 und 2018 ausgewertet. In der Folge investieren wir nicht nur in Neubauprojekte, sondern im Geschäftsjahr 2020 auch rund 1,1 Mio. Euro in die energetische Sanierung älterer Bestandsgebäude.

Das Einwerben freier Geschäftsanteile zur Stärkung des Eigenkapitals und Finanzierung der geplanten Investitionen konnte ebenfalls sehr erfolgreich umgesetzt werden. Unsere Eigenkapitalquote ist von 27,0% im Vorjahr noch einmal deutlich auf jetzt 29,1% angestiegen! Die Liquidität hat sich dem entsprechend erheblich verbessert.

### 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 zusätzlich unter Druck geraten.

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand liegt am Jahresende bei knapp 1% 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 31.12.2019 standen 7 Wohnungen leer (Vorjahr 12 WE). Die Kündigungen lagen mit 11,64% (Vorjahr 12,16%) gemessen am Gesamtbestand auf weiterhin niedrigem Niveau.

### Investitionen in den Hausbesitz

Neben aktivierungspflichtigen Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 290,7T€ haben wir im Berichtsjahr in die Fertigstellung unseres Neubaus in Ganderkesee und in die Vorbereitung der nächsten Baumaßnahme in Delmenhorst rund 377,8T€ investiert.

Die Instandhaltungsleistungen (Erhaltungsaufwand) in den Hausbesitz wurden leicht gesteigert. Die Fremdkosten betragen 510T€ (Vorjahr 495T€) und die eigenen Leistungen laut Betriebsabrechnung 122,8T€ (Vorjahr 129,5T€).

Die Gesamtinvestitionen durch Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes betragen 25,37€ je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 26,48€ je m<sup>2</sup>). Die Maßnahmen zur Modernisierung und Großinstandhaltung wurden im Berichtsjahr auf das Notwendigste reduziert, bis das Ergebnis aus der Portfolioanalyse im Sommer 2019 vorlag.

Die Analyse hat unsere Erwartungen bestätigt, nach der wir in den nächsten Jahren in die Entwicklung unseres Hausbestandes eine dreigliedrige Strategie fahren werden. Die drei Strategien für die Wohngebäude lassen sich in Kürze wie folgt beschreiben:

- Wohngebäude in gutem Zustand auf dem hohen und mittleren Niveau halten,
- Modernisierung mit Augenmaß und Wirtschaftlichkeit sowie
- Desinvestition mit anschließendem Neubau auf dem eigenen Grundstück

Für das erste unserer großen Wohngebiet haben wir 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 wir im Anschluss mit der Stadtplanung der Stadtverwaltung Delmenhorst diskutieren.

Für mehrere Wohngebäude haben wir nach umfangreichen Modernisierungen in den letzten Jahren die Restnutzungsdauer neu berechnet und erhöht. Das Jahresabschreibungsvolumen wurde dadurch um rund 42T€ reduziert.

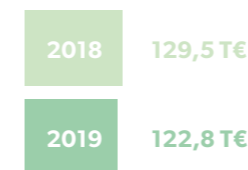
Die Modernisierung des Bestandes mit Zukunft haben wir im Jahr 2020 begonnen. Fünf Gebäude werden mit einem Volumen von rund 1,1 Mio. € energetisch modernisiert. Mit der Vorbereitung der Baumaßnahmen der Jahre 2021 und 2022 wird zurzeit begonnen.

### Instandhaltungsleistungen

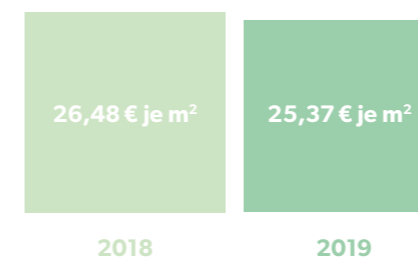
Fremdkosten



Eigene Leistungen



Gesamtinvestitionen



## Neubau

Die Bauzeit für unseren Neubau in Ganderkese, Pestalozzistr. 9, 10 mit 12 Wohnungen betrug knapp 13 Monate. Die unerwartete Rückkehr des Winters im Februar 2018 hat uns eine Verzögerung von einem Monat beschert. Die 2-Zimmerwohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von 903 m<sup>2</sup>. Sie sind zwischen 60 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> groß. Die Gesamtkosten liegen bei rund 2.243 T€ und damit um knapp 3% über dem Planungsansatz. Grund für diese Überschreitung ist vor allem unsere während der Baumaßnahmen gefällte Entscheidung, die Ausstattung der Wohnungen deutlich zu verbessern.

Im Berichtsjahr haben wir den Bauantrag für die Errichtung von 11 Wohnungen in Delmenhorst gestellt. Die Baugenehmigung haben wir rund vier Monate später erhalten und nach Ausschreibung und Vergabe der ersten Bauleistungen im Februar 2020 mit den Abbrucharbeiten der vorhandenen Bebauung begonnen. Das Grundstück hat eine Fläche von 1.302 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind zwischen 60 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> groß und die Gesamtwohnfläche beträgt 751 m<sup>2</sup>. Geplant und gebaut wird hochsolide mit langfristiger Ausrichtung auch in Hinblick auf die zukünftigen Instandhaltungsleistungen. Das Gebäude wird verklinkert und mit zeitgemäßer Technik ausgestattet. Die Gesamtkosten werden rund 2,2 Mio. € betragen. Das entspricht 2.930 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Finanzierung erfolgt mit dem KfW-Programm 153. Mit der Fertigstellung rechnen wir im Februar 2021.

## Finanzierung

Für den fertiggestellten Neubau in Ganderkese ist ein Darlehen in Höhe von 1.980 T€ aufgenommen und abgerufen worden. Die Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr wurden mit eigenen Mitteln finanziert. Die Finanzierung des in 2020 begonnen Neubaus erfolgt über KfW- und Kapitalmarktmittel sowie Eigenkapital.

## Mitglieder und Geschäftsanteile

Durch die Öffnung der Genossenschaft für Kapitalanleger sind die Geschäftsguthaben im Berichtsjahr von insgesamt 1.711 T€ auf 1.960 T€ gestiegen. Im Jahr 2019 wurde für das Vorjahr eine Dividende in Höhe von 2 Prozent auf freie Anteile ausgezahlt. Für das Jahr 2019 planen wir eine Dividendenausschüttung in gleicher Höhe.

## Unternehmensentwicklung

Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft setzt sich fort. Sie basiert natürlich auch auf der sehr positiven Entwicklung des Immobilienmarktes. Mit der aktiven Umsetzung der Zukunftsstrategie stellen wir die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft und sichern die Genossenschaft für den Fall einer negativen Marktentwicklung langfristig ab.

Die in den nächsten Jahren umzusetzenden Aufgaben aus der Portfolioanalyse im Althausbestand werden dazu beitragen, dass die Bestände mit Zukunft marktfähig gehalten werden. Häuser mit geringerer Restnutzungsdauer sind in den nächsten Jahren durch Neue zu ersetzen. Die sehr guten Erfahrungen und auch die positive Resonanz mit den beiden Neubauten bestärken uns in unserer Wachstumsstrategie und stellen eine sehr gute Ergänzung zum bereits vorhandenen Hausbestand dar.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

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

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	2020	2019	2019	2018
Anlagevermögen	20.572,1 T€	94,8%	20.518,8 T€	96,4%
Umlaufvermögen	1.125,4 T€	5,2%	767,0 T€	3,6%
Bilanzgewinn	21.697,5 T€	100,0%	21.285,8 T€	100,0%

### PASSIVA

Eigenkapital	6.313,9 T€	29,1%	5.744,9 T€	27,0%
Verbindlichkeiten, langfr./Rückst.	14.765,6 T€	68,1%	14.075,3 T€	66,1%
Verbindlichkeiten, kurzfr.	618,0 T€	2,8%	1.465,6 T€	6,9%
Bilanzgewinn	21.697,5 T€	100,0%	21.285,8 T€	100,0%

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr durch den Neubaubereich und das Einwerben von Geschäftsguthaben deutlich verändert. Auf der Aktivseite dominiert weiterhin das Anlagevermögen mit 94,8%. Es ist zu 102,5% mit langfristigem Kapital (Eigenkapital und Fremdfinanzierung) gedeckt. Das Eigenkapital ist noch einmal deutlich angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 29,1% (Vorjahr 27,0%).

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

## 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. Die Liquidität und die Zahlungsflüsse selbst werden von uns permanent 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 zu Gunsten einer besseren Liquidität zum Teil aufgegeben worden.

Für den Neubau in Ganderkesee ist ein Darlehen in Höhe von 1.980 T€ aufgenommen worden. Die Auszahlungen betragen im Jahr 2019 noch 600 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.

## Ertragslage

Als reine Vermietungsgenossenschaft erwirtschaften wir den Jahresüberschuss fast ausschließlich aus der Vermietung unseres eigenen Hausbesitzes. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr, vor allem durch den erstmals vermieteten Neubau, um rund 4 Prozent oder 122 T€ gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir die Instandsetzungsaufwendungen dem Bedarf entsprechend noch einmal erhöht. Diese betragen im Berichtsjahr 510 T€ (Vorjahr: 495 T€). Nach Übernahme einer Mitarbeiterin, die auch für unsere Tochtergesellschaft tätig ist, in die BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH ist der Personalaufwand gesunken.

Der Jahresüberschuss ist mit 337 T€ deutlich höher als im Vorjahr (221 T€) und liegt rund 125 T€ über dem Ansatz im Wirtschaftsplan. Gründe sind neben den gestiegenen Mieteinnahmen, die reduzierten Personalkosten, die veränderte Abschreibungen und geringere Leistungen der BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH für den Bauverein.



## Prognose, Chancen und Risikobericht

### Unternehmensstrategie

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

### 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.

Durch das neu aufgebaute Portfoliomanagement werden Investitionen in den Hausbesitz bedarfsgerecht und zukunftsorientiert gesteuert. Die Weiterentwicklung dieses von uns selbst erarbeiteten Werkzeugs und die Auswertung des Datenmaterials erfolgt jährlich 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.

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 als auch beim Material. Die sehr gute Auslastung der für uns arbeitenden Handwerksbetriebe hat weiter zugenommen und hat im Berichtsjahr trotzdem nur selten zu Verzögerungen geführt.

Für unseren Neubau in Ganderkesee hatte diese Entwicklung keine finanziellen Folgen. Die Baukosten wurden permanent überwacht und

Abweichungen analysiert. Das Gesamtbudget wurde nur geringfügig überschritten. Die Gesamtkosten betragen 2,24 Mio.€ bzw. 2.484€ je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Mit dem Neubau in Delmenhorst, Syker Str. 207 haben wir im Frühjahr 2020 begonnen. Die Gesamtkosten sind mit 2,2 Mio. € bzw. 2.928,13€ je m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt. Im Vergleich zur Baumaßnahme in Ganderkesee werden um 18% höhere Gesamtkosten erwartet. Diese Kostensteigerung wird durch die besser gewordenen Konditionen der KfW-Mittel kompensiert.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 3.257,7 T€ (Vorjahr 3.135T€). Die Umsätze werden im Jahr 2020 durch Mieterhöhungen nach Modernisierung und im Jahr 2021 durch die Mieten des Neubaus in Delmenhorst weiter steigen.

Die schon sehr hohen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung werden mit dem Vorliegen der Portfolioanalyse zielgerichtet weiter erhöht. Deshalb werden die zukünftigen Jahresüberschüsse wieder geringer als im Berichtsjahr ausfallen.

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.

Das aktuelle Jahresergebnis ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 337 T€ nach den beschriebenen Sondereffekten deutlich positiver ausgefallen als geplant. Der Jahresüberschuss 2020 wird nach dem aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan voraussichtlich bei 208,1 T€ liegen.

### 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 sind durch stetige Schulungen und Seminare auf die Herausforderungen der vielen Veränderungen am Immobilienmarkt vorbereitet.

### Planung ab 2020

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 den ersten Neubau seit Jahrzehnten fertiggestellt und erfolgreich vermietet sondern auch mit der sehr detaillierten Portfolioanalyse die Basis für eine technisch sinnvolle und wirtschaftliche Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände geschaffen. Die ersten Auswertungen der Analyse sind abgeschlossen und die Strategie ist für jede Wohnanlage beschrieben. Die ersten Planungen und Baumaßnahmen werden im Jahr 2020 umgesetzt.

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

### Risiken durch die Corona-Krise

Der weltweite Ausbruch des Corona-Virus war nicht vorhersehbar. Die Folgen und die Dauer der Krise sind es für uns auch heute noch nicht! Einen großen Anstieg der Mietforderungen erwarten wir nicht. Der einzige Gewerbemietler ist unsere Tochtergesellschaft. Ausfallrisiken bei Kunden, Dienstleistern und Handwerkern werden von uns permanent überwacht.

Auf unseren Baustellen gab es bisher keine Einschränkungen oder Verzögerungen. Die Baukosten der Baumaßnahmen des laufenden Jahres sind im Wesentlichen über Bauverträge abgesichert. Personalausfälle durch Erkrankung oder Quarantäne hat es bisher nicht gegeben und wir beugen soweit es möglich ist, durch neue unterschiedliche Arbeitszeitmodelle bzw. Homeoffice-Lösungen vor.

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, mit Ausnahme der Corona-Krise, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres per 31.12.2019 eingetreten sind, hat es nicht gegeben.

### 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. Neben der persönlichen Betreuung sind es vor allem der Mietertreff und seine vielen Veranstaltungen in denen Genossenschaft gelebt wird.

Im Jahr 2019 haben unsere für diesen Bereich verantwortliche Mitarbeiterin und ihre sechs ehrenamtlichen Helfer viele Veranstaltungen organisiert. Neben den traditionellen Treffen zum Spielenachmittag, Gedächtnistraining, Gillen, Frühstück, Qigong usw. sind wir ständig auf der Suche nach neuen Themen für Veranstaltungen und Vorträge.

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 2020  
Bauverein Delmenhorst eG

Der Vorstand



Reiner Fulst



Kai Klenk



Hans-Hermann Voß





# Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat der Bauverein Delmenhorst eG bestand im Berichtsjahr aus fünf Mitgliedern. Die Amtszeit beträgt drei Jahre und endet automatisch mit Erreichen des 70sten Lebensjahres. Einen Teil seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat an drei Ausschüsse delegiert: den Präsidialausschuss, den Prüfungsausschuss und den Bauausschuss. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben, auch über die Arbeit in den Ausschüssen, die in der Satzung und den gesetzlichen Bestimmungen festgelegten Aufgaben im Berichtsjahr vollständig wahrgenommen und den Vorstand überwacht, beraten und gefördert.

Der Präsidialausschuss hat einmal getagt und vor allem über die Wiederbestellung der beiden nebenamtlichen Vorstände beraten. In vier Sitzungen hat der Prüfungsausschuss die laufende Buchführung, die Kassenführung, die Liquidität und das Baubuch für den Neubau in Ganderkesee geprüft. Der Bauausschuss hat in sechs Sitzungen über das laufende Bauvorhaben mit 12 Wohnungen in Ganderkesee, das Neubauprojekt Syker Str. 207 in Delmenhorst mit 11 Wohnungen sowie die Ergebnisse der Portfolioanalyse beraten. Die Ausschüsse haben dem gesamten Aufsichtsrat über ihre Arbeit berichtet und dessen Entscheidungen vorbereitet.

Im Berichtsjahr haben sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates und die jährliche Strategietagung stattgefunden. Wichtige Themen auf der Tagesordnung waren die beiden Neubauprojekte in Ganderkesee und in Delmen-

horst sowie die Auswertung der eigenen Portfolioanalyse. Eine wichtige Folge der Analyse ist das Investitionsprogramm 2020 bis 2025. Es hat allein für das Jahr 2020 im Bereich der Modernisierung einen Umfang von rund 1.1 Mio. €. Außerdem wurden weitere Grundstücksangebote, das Berichtswesen des Vorstandes, die Risikobereiche des Unternehmens und vieles mehr beraten.

Schwerpunkt der Strategietagung, abgehalten im Zentrum für Baukultur in Bremen, war in diesem Jahr ein neues wegweisendes Projekt. Im Rahmen der Portfolioanalyse wurde auch deutlich, welche Grundstücksreserven im Moment in unseren Baugebieten bestehen und noch nicht genutzt werden. Für eines unserer großen Wohngebiete wurde daraufhin von einem Ingenieurbüro ein erstes Konzept zur Arrondierung erstellt. Ein weiteres wichtiges Thema war die Evaluierung der Zusammenarbeit innerhalb der Organe und auch miteinander. In Zeiten umfangreicher Veränderungen im Unternehmen ist eine professionelle und vertrauensvolle Zusammenarbeit der Organe unerlässlich und nach dieser Analyse auch gegeben.

Die Mitgliederversammlung hat am 24.06.2019 den Jahresabschluss 2018 festgestellt sowie über die vom Aufsichtsrat empfohlene Gewinnverwendung beschlossen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 erfolgte über den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen-Bremen e. V. Die Vertreterin der Prüfungsgesellschaft hat dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 6.11.2019 über die Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2018 berichtet und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt.

Die für Ende Juni 2020 vorbereitete Mitgliederversammlung wurde als Folge der Corona-Krise in den Herbst 2020 verschoben. Die Gesundheit unserer Mitglieder steht für uns alle an erster Stelle. Wegen dieser Terminverschiebung hat der Aufsichtsrat in diesem Jahr in der Sitzung am 24.06.2020 den Jahresabschluss 2019 wie folgt festgestellt:

<b>Bilanzsumme am 31.12.2019:</b>	<b>21.697.453,66 €</b>
Jahresüberschuss	337.332,41 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	18.272,56 €
Summe Jahresüberschuss und Vortrag Vorjahr	355.604,97 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	min. 10% vom Jahresüberschuss
	- 35.000,00 €
Zuführung in andere Ergebnissrücklagen	- 241.500,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>79.104,97 €</b>

## Der Mitgliederversammlung wird folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorgeschlagen

Bilanzgewinn		79.104,97 €
Dividendenausschüttung auf freie Anteile	7.402 Anteile	
Geschäftsguthaben freie Anteile (am 01.01.2019)	1.184.320,00 €	
Dividendenausschüttung für 2019 in Höhe von	2,00%	- 23.686,40 €
Vortrag auf neue Rechnung		55.418,57 €

Die Unternehmensentwicklung kommt durch die im Jahr 2017 beschlossene Unternehmensstrategie und die im Berichtsjahr fertiggestellte eigene Portfolioanalyse auch im Bereich der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen gut voran. Der Beschluss der Mitgliederversammlung zur Ausgabe freier Geschäftsanteile hat sich gut umsetzen lassen und das Eigenkapital, vorbereitend für die Investitionen, deutlich erhöht.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den wieder hohen Einsatz im Geschäftsjahr 2019, dem Vorstand für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und allen Geschäftspartnern für die große Unterstützung. Unser besonderer Dank gilt allen Mitgliedern und besonders denen, die sich wieder sehr intensiv ehrenamtlich für unsere Genossenschaft eingesetzt haben.

Delmenhorst, 24.06.2020

Der Aufsichtsrat



Ralf Wessel  
Vorsitzender



Ralf Wessel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## AKTIVA

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	19.708.866,60 €		17.835.684,10 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	356.755,90 €		343.434,54 €
Grundstücke ohne Bauten	263.305,51 €		263.305,51 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.718,85 €		20.846,14 €
Anlagen im Bau	0,00 €		1.899.390,66 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	50.790,41 €	20.419.437,27 €	3.510,34 €
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00 €		152.000,00 €
Andere Finanzanlagen	630,00 €	152.630,00 €	630,00 €
		<b>20.572.067,27 €</b>	<b>20.518.801,29 €</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	377.415,54 €		337.938,03 €
Andere Vorräte	4.435,66 €	381.851,20 €	3.400,47 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	18.054,96 €		25.431,87 €
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.102,57 €		0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	20.257,04 €	48.414,57 €	38.486,07 €
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	693.682,58 €	693.682,58 €	361.434,88 €
		<b>1.123.948,35 €</b>	<b>766.691,32 €</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.438,04 €	1.438,04 €	341,68 €
		<b>21.697.453,66 €</b>	<b>21.285.834,29 €</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.280,00 €		37.920,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.867.824,68 €		1.635.862,32 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.720,00 €	1.959.824,68 €	37.120,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.215,32 € (Vorjahr: 5.897,68 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	498.000,00 €		463.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	3.777.000,00 €	4.275.000,00 €	3.535.500,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	18.272,56 €		39.730,29 €
Jahresüberschuss	337.332,41 €		220.758,27 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-276.500,00 €	79.104,97 €	-225.000,00 €
		<b>6.313.929,65 €</b>	<b>5.744.890,88 €</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	59.938,00 €	<b>59.938,00 €</b>	<b>52.887,00 €</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.705.699,65 €		13.649.270,18 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.010.444,60 €		1.077.495,40 €
Erhaltene Anzahlungen	467.115,57 €		423.132,50 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.820,69 €		47.822,98 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.379,27 €		264.475,05 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 €		9.087,72 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 17.501,55 € (Vorjahr 13.901,45 €)	20.126,23 €		16.772,58 €
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 868,93 € (Vorjahr 825,27 €)			
		<b>15.323.586,01 €</b>	<b>15.488.056,41 €</b>
		<b>21.697.453,66 €</b>	<b>21.285.834,29 €</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.257.676,32 €	3.135.375,50 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		34.130,51 €	31.663,78 €
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		38.744,97 €	4.230,57 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		64.018,55 €	86.093,28 €
Sonstige betriebliche Erträge		53.679,92 €	83.471,71 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.371.583,77 €	1.332.590,59 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		3.461,92 €	5.766,15 €
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.073.204,58 €</b>	<b>2.002.478,10 €</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	269.360,44 €		321.030,67 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.363,18 € (Vorjahr: 4.003,18 €)	58.658,88 €	328.019,32 €	70.620,19 €
Abschreibungen auf Sachanlagen		657.765,33 €	665.915,41 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		219.495,56 €	184.106,62 €
		<b>867.924,37 €</b>	<b>760.805,21 €</b>
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,60 €	12,60 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		421.647,59 €	432.388,42 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.461,37 €	3.541,84 €
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>441.828,01 €</b>	<b>324.887,55 €</b>
Sonstige Steuern		104.495,60 €	104.129,28 €
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>337.332,41 €</b>	<b>220.758,27 €</b>
Gewinnvortrag		18.272,56 €	39.730,29 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		276.500,00 €	225.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>79.104,97 €</b>	<b>35.488,56 €</b>



# Anhang für das Geschäftsjahr 2019

## Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

## 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 5,0T€ wurden aktiviert.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauer Methode beschrieben. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum Jahr 2018 80 Jahre und bei Altbauten mit hohem Modernisierungsgrad 100 Jahre angesetzt. Für vier Objekte wurde die Restnutzungsdauer nach umfangreichen Modernisierungen in den Vorjahren im Abschluss 2019 neu berechnet und um bis zu 34 Jahre erhöht. Die Abschreibungen reduzieren sich dadurch im Jahr 2019 um 47,6T€. 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 maschinellen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten lineare Abschreibungen über fünf bis zehn Jahre. Geringwertige Anlagegegenstände wurden gemäß § 6 Abs. 2a beschrieben.

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.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge bzw. Umbuchungen zum Posten Grundstücke mit Wohnbauten betreffen den Neubau Ganderkesee, Pestalozzistr. 9, 10 sowie die Modernisierungsmaßnahmen im Hausbesitz. Unter Grundstücke ohne Bauten sowie Bauvorbereitungskosten werden der Grundstückserwerb und erste Aufwendungen für den geplanten Neubau Delmenhorst, Syker Str. 207 ausgewiesen.

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 10 T€ vorgenommen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in der Position Forderungen aus Vermietung in Höhe von 2.168,00€ (Vorjahr 3.562,96€). Es erfolgte im Geschäftsjahr 2019 eine pauschale Wertberichtigung auf Mietforderungen in Höhe von 10 T€.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit ausgewiesenen 10,1T€ die Tochtergesellschaft BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH.

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:

	<b>Geschäftsjahr</b>
Prüfungskosten	20.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	17.000,00 €
Planungskosten Neubau Syker Str. 207	10.000,00 €
Abrechnungskosten Heizkosten	4.000,00 €
Steuerberatung	3.000,00 €
Prozessrisiko	3.000,00 €
Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	2.938,00 €
	<b>59.938,00 €</b>

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 2.391,4T€ und abgerechnete Nebenkosten von 866 T€. Unter Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Erstattungen von Mietern für Handwerksleistungen mit 5,8 T€, Erträge aus Vermietung von Standorten für Antennenanlagen mit 24,3 T€ und Erträge aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 4,0 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 Hausbesitz.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Vereinnahmung aus Mieten und Nebenkostenabrechnungen	0,00 €	0,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.923,53 €	0,00 €
Vereinnahmung von Geschäftsguthaben	640,00 €	0,00 €
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,00 €	24.740,19 €
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	500,00 €	0,00 €
	<b>4.063,53 €</b>	<b>24.740,19 €</b>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch 510,0T€ (Vorjahr 495,0T€) Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem Instandhaltungsleistungen in Höhe 2,8 T€, die an Mieter weiter belastet werden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Abschreibungen auf Forderungen	3.161,52 €	8.774,65 €
Pauschale Wertberichtigung auf Mietforderungen	10.000,00 €	0,00 €
	<b>13.161,52 €</b>	<b>8.774,65 €</b>

## Sonstige Angaben

Aus dem für ein Neubauvorhaben abgeschlossenen Ingenieurvertrag besteht ein Bestellobligo in Höhe von 82 T€.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Haftsumme
Zu Beginn des Geschäftsjahres	772	1.641,8 T€
Zugang	90	347,4 T€
Abgang	- 75	- 106,2 T€
<b>Am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>787</b>	<b>1.883,0 T€</b>

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 756,6 T€ (Vorjahr 736,3 T€). Das Stammkapital hat eine Höhe von 152 T€. Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 31,1 T€ (Vorjahr: 21,5 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 2019 durchschnittlich acht Arbeitnehmer. Darunter befanden sich drei Arbeitnehmer in Vollzeit, eine Teilzeitkraft 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  
 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

## Weitere Angaben

Aufgrund der Corona-Krise hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss per 31.12.2019 wie folgt festgestellt:

<b>Bilanzsumme am 31.12.2019:</b>	<b>21.697.453,66 €</b>
Jahresüberschuss	337.332,41 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	18.272,56 €
Summe Jahresüberschuss und Vortrag Vorjahr	355.604,97 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	min. 10% vom Jahresüberschuss
	- 35.000,00 €
Zuführung in andere Ergebnissrücklagen	- 241.500,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>79.104,97 €</b>

### Der Mitgliederversammlung wird folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorschlagen

Bilanzgewinn		79.104,97 €
Dividendenausschüttung auf freie Anteile	7.402 Anteile	
Geschäftsguthaben freie Anteile (am 01.01.2019)	1.184.320,00 €	
Dividendenausschüttung für 2019 in Höhe von	2,00 %	- 23.686,40 €
Vortrag auf neue Rechnung		55.418,57 €

Das Auseinandersetzungsguthaben zum Stichtag beträgt 92.800 €.

## Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen, höheren Leerstandszahlen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden

Delmenhorst, den 24. Juni 2020

Der Vorstand



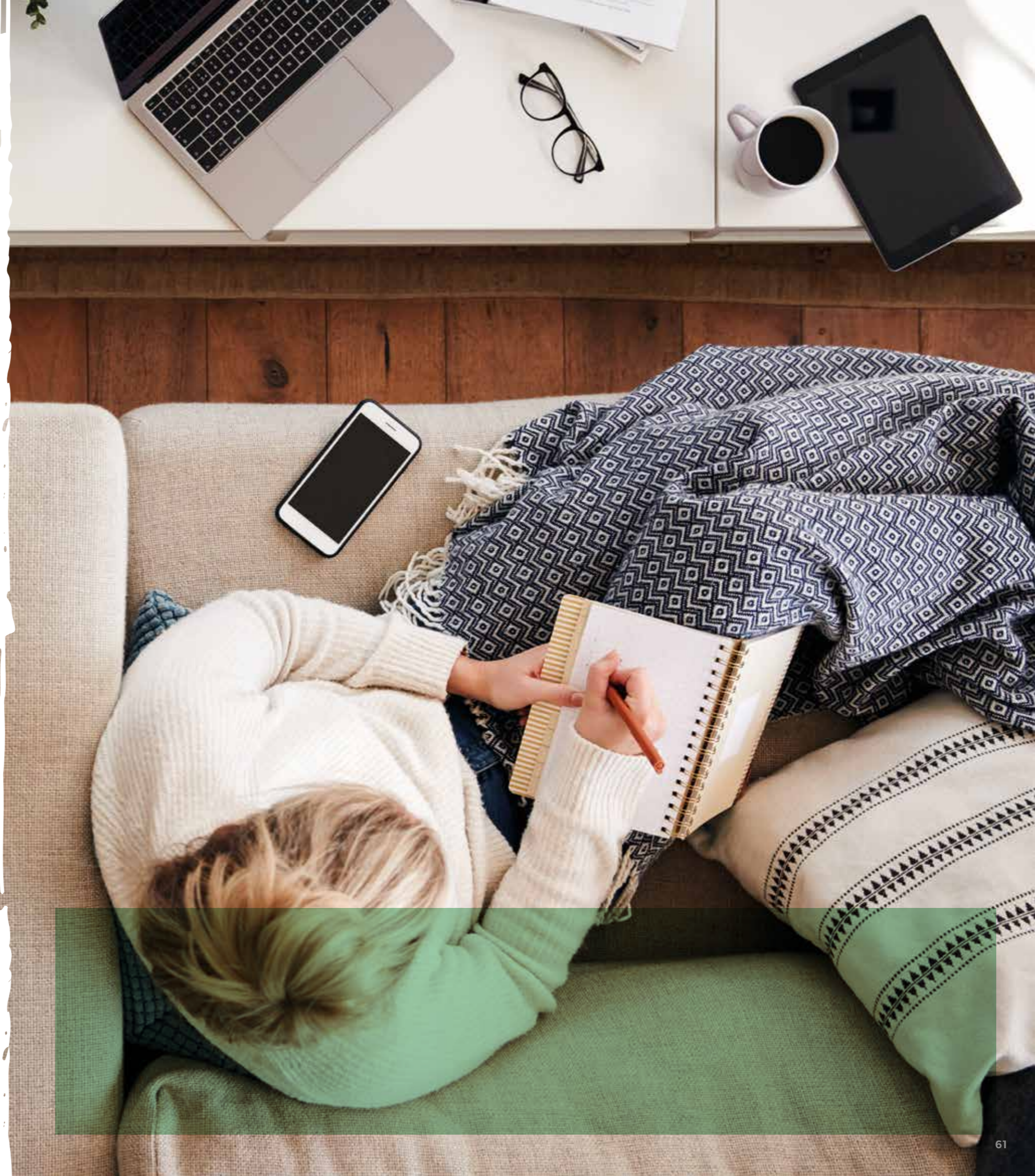
Reiner Fulst



Kai Klenk



Hans-Hermann Voß



# Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Anfangsbestand 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand 31.12.2019
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	31.442.505,82 €	608.837,23 €	0,00 €	1.899.390,66 €	33.950.733,71 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	993.379,14 €	25.700,58 €	0,00 €	0,00 €	1.019.079,72 €
Grundstücke ohne Bauten	263.305,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	263.305,51 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.765,87 €	29.213,43 €	9.878,73 €	0,00 €	106.100,57 €
Anlagen im Bau	1.899.390,66 €	0,00 €	0,00 €	-1.899.390,66 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	3.510,34 €	47.280,07 €	0,00 €	0,00 €	50.790,41 €
	<b>34.688.857,34 €</b>	<b>711.031,31 €</b>	<b>9.878,73 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>35.390.009,92 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	152.000,00 €
Andere Finanzanlagen	630,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	630,00 €
	<b>152.630,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>152.630,00 €</b>
<b>Anlagevermögen insg.</b>	<b>34.841.487,34 €</b>	<b>711.031,31 €</b>	<b>9.878,73 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>35.542.639,92 €</b>

	Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Anfangsbestand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand 31.12.2019	Anfangsbestand 01.01.2019	Endbestand 31.12.2019
	13.606.821,72 €	635.045,39 €	0,00 €	0,00 €	14.241.867,11 €	17.835.684,10 €	19.708.866,60 €
	649.944,60 €	12.379,22 €	0,00 €	0,00 €	662.323,82 €	343.434,54 €	356.755,90 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	263.305,51 €	263.305,51 €
	65.919,73 €	10.340,72 €	9.878,73 €	0,00 €	66.381,72 €	20.846,14 €	39.718,85 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.899.390,66 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.510,34 €	50.790,41 €
	<b>14.322.686,05 €</b>	<b>657.765,33 €</b>	<b>9.878,73 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>14.970.572,65 €</b>	<b>20.366.171,29 €</b>	<b>20.419.437,27 €</b>
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	152.000,00 €	152.000,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	630,00 €	630,00 €
	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>152.630,00 €</b>	<b>152.630,00 €</b>
	<b>14.322.686,05 €</b>	<b>657.765,33 €</b>	<b>9.878,73 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>14.970.572,65 €</b>	<b>20.518.801,29 €</b>	<b>20.572.067,27 €</b>



## Entwicklung der Ergebnisrücklagen

	Stand 01.01.2019	Einstellung aus Jahresüberschuss	Stand 31.12.2019
Gesetzliche Rücklage	463.000,00 €	35.000,00 €	498.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	3.535.500,00 €	241.500,00 €	3.777.000,00 €
<b>Summe der Rücklagen</b>	<b>3.998.500,00 €</b>	<b>276.500,00 €</b>	<b>4.275.000,00 €</b>



# Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.705.699,65 € (13.649.270,18 €)	554.903,65 € (556.245,78 €)	2.171.859,17 € (2.253.468,91 €)	10.978.936,83 € (10.839.555,49 €)	13.705.699,65 € (13.649.270,18 €)	GPR*) GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.010.444,60 € (1.077.495,40 €)	78.521,47 € (77.559,16 €)	304.223,48 € (291.064,28 €)	627.699,65 € (708.871,96 €)	0,00 € (1.065.007,42 €)	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	467.115,57 € (423.132,50 €)	467.115,57 € (423.132,50 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	48.820,69 € (47.822,98 €)	48.820,69 € (47.822,98 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.379,27 € (264.475,05 €)	71.379,27 € (264.475,05 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 € (9.087,72 €)	0,00 € (9.087,72 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.126,23 € (16.772,58 €)	20.126,23 € (16.772,58 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>15.323.586,01 €</b> <b>(15.488.056,41 €)</b>	<b>1.240.866,88 €</b> <b>(1.395.095,77 €)</b>	<b>2.476.082,65 €</b> <b>(2.544.533,19 €)</b>	<b>11.606.636,48 €</b> <b>(11.548.427,45 €)</b>	<b>13.705.699,65 €</b> <b>(14.714.277,60 €)</b>	

( ) = Vorjahr

\* GPR = Grundpfandrecht



# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

## Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

## Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht im Wesentlichen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die hohe Fremdfinanzierung des Vermögens führt dazu, dass der Kapitaldienst in 2019 42,9% (Vorjahr 43,5%) der Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen beansprucht.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hannover, den 16.07.2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner  
Wirtschaftsprüferin

# JAHRES ABSCHLUSS

2019 in Zahlen.

**WIR** IMMOBILIEN  
MANAGER



# Bericht des Geschäftsführers über das Geschäftsjahr 2019

## **Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

### **Gründung, Sitz und Gesellschafterin**

Die BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH mit Sitz in 27749 Delmenhorst, Strehleener Straße 10B, wurde im Jahr 1991 als 100%ige Tochtergesellschaft der Bauverein Delmenhorst eG gegründet. Die Gründung erfolgte mit den Zielen, die für die steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft steuerschädlichen Geschäfte auf eine Tochtergesellschaft auszulagern, diese zu intensivieren sowie Dienst- und Handwerksleistungen für die Muttergesellschaft zu erbringen.

### **Aufgaben und Geschäftsradius**

Unsere Aufgaben sind

- die Unterstützung der Muttergesellschaft bei der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes
- die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften
- die Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für Kommunen, Investoren, Gewerbetreibende und Privatpersonen
- die Verwaltung/Bewirtschaftung von Spezialimmobilien
- und die Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Delmenhorst und ist in Delmenhorst und einem Radius von ca. 30 Kilometern aktiv.

**Eigener Hausbesitz**

Unser Unternehmen bewirtschaftet weiterhin zehn eigene Wohn- und zwei eigene Gewerbeeinheiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt 674,75 m<sup>2</sup> und Gewerbenutzfläche beträgt 148,73 m<sup>2</sup>. Eine Ausweitung des eigenen Hausbesitzes ist nicht geplant.

**Dienstleistungen für die Muttergesellschaft**

Die Leistungen für die Muttergesellschaft bestehen aus kaufmännischer und technischer Betreuung sowie der Vermietung der Geschäftsräume und der EDV. Die Abrechnung zwischen den beiden Unternehmen erfolgt wie gegenüber Fremdunternehmen. Zwischen beiden Gesellschaften besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft.

**Fremdverwaltung**

Unser Verwaltungsbestand (Wohnungen und Gewerbe) hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Stichtag	WEG-Verwaltung	Hausverwaltung	Sondereigentumsverwaltung	Betriebskostenabrechnung	Sonderobjekte	Summe verwaltete Einheiten	Steigerung in Einheiten	Entwicklung in %
31.12.2014	601	248	33		882			
31.12.2015	635	248	37	-	920	38	4,31%	
31.12.2016	682	241	42	-	965	45	4,89%	
31.12.2017	728	275	42	20	1.081	116	12,02%	
31.12.2018	740	322	52	20	1.150	69	6,38%	
<b>31.12.2019</b>	<b>839</b>	<b>348</b>	<b>58</b>	<b>25</b>	<b>71</b>	<b>1.341</b>	<b>191</b>	<b>17,67%</b>

Der Vertrag für die Verwaltung und Entmietung der Häuser Delmenhorst, Am Wollepark 13/14 mit 51 Wohnungen ist in der Spalte Sonderobjekte enthalten. Der Vertrag endet mit dem geplanten Abbruch der Gebäude im Sommer 2020.

Die Wegegemeinschaft Sheddach-West besteht aus 115 Anteilen und zu 1/7, also mit 16 Einheiten erfasst (ab 2017). Die Wegegemeinschaft Am Fischerteich besteht aus 26 Anteilen, also 4 Einheiten (ab 2019). Die Einheiten und Flächen des Medien- und Veranstaltungszentrum Nordwolle in Delmenhorst sind nicht enthalten

**Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2019**

**Spezialimmobilien**

Unter der Gesamtbezeichnung Medien- und Veranstaltungszentrum Nordwolle verwalten wir zusätzlich für die Stadt Delmenhorst vier Gesellschaften mit einem Bilanzvolumen von rd. 45 Mio. €. Im Rahmen eines Expo2000-Projektes sind Teile der früheren Wollkämmerei in ein Medien- und Veranstaltungszentrum umgebaut worden. Auf einer Grundstücksfläche von rund 12.377 m<sup>2</sup> befinden sich zwei zusammenhängende Gebäudekomplexe. In dem einen Teil, dem sog. Medienzentrum, sind mit 16 Mieteinheiten rund 3.624 m<sup>2</sup> Gewerbefläche an Unternehmen mit unterschiedlichen Aufgaben und Geschäftsfeldern vermietet. Im Nordwolle Veranstaltungszentrum, direkt nebenan, befinden sich neben einem Veranstaltungssaal eine Großküche in gewerblicher Nutzung sowie Sport-, Bewegungs- und Büroflächen eines Therapiezentrums. Die Fläche beträgt hier insgesamt 2.297 m<sup>2</sup>. Die BBV Bau- Betreuung- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH stellt den Geschäftsführer in jeder der vier Gesellschaften und führt neben der Verwaltung und Bilanzierung auch Hausmeister- und Handwerksleistungen aus.

Für die Stadt Delmenhorst verwalten wir 51 zum Abbruch bestimmte Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude liegen im städtebaulichen Sanierungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 339 „Am Wollepark/Nordwollestr.“. Der Eigentumsübergang an die Stadt Delmenhorst erfolgte am 23.03.2019. Die wesentlichen Aufgaben neben der Bewirtschaftung und Verkehrssicherung waren die Übernahme der Immobilie vom Voreigentümer, die Herstellung der Verkehrssicherheit, das Entmieten der Wohnungen und die Unterbringung der Mieter in andere Wohnungen innerhalb der Stadt. Die letzten Mieter sind im Oktober 2019 ausgezogen. Im Anschluss wurden die Wohnungen verschlossen und abgesichert. Bis zum Abbruch erfolgt weiterhin die Verkehrssicherung. Der Verwaltervertrag endet im Sommer 2020 mit dem Beginn der Abbrucharbeiten.

Im eigenen Hausbesitz hat es im Berichtsjahr eine Kündigung und in der Folge einen kurzzeitigen Leerstand für Instandsetzungsarbeiten gegeben. In der Wohnungseigentumsverwaltung, der Miethausverwaltung und der Sondereigentumsverwaltung konnten wir wieder ordentliches Wachstum verzeichnen. Durch professionelle und ständig besser werdende Leistungen hat sich die BBV Bau- Betreuung- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH am Markt der Immobilienverwalter gut behaupten können. Sie profitiert auch vom langjährig guten Ruf der Muttergesellschaft. Die Leistungen für die Muttergesellschaft konnten im geplanten Maße reduziert werden.

Die Unternehmensentwicklung verläuft weiterhin sehr positiv. Im Berichtsjahr haben wir nach einem Mitarbeiterwechsel den Geschäftsbereich „Hausverwaltung“ reorganisiert. Damit wir gleichzeitig das Kurzzeitprojekt Am Wollepark 13, 14 bewältigen konnten, haben wir temporär das Personal aufgestockt. In der Testphase des neuen Geschäftsfelds Immobilienvermittlung haben wir zwei weitere Immobilien erfolgreich vermitteln können.

## Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Vermögenslage

Die Vermögenslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert: Die Bilanzsumme ist durch die fortschreitende Abschreibung des Anlagevermögens leicht zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote ist weiter um 3 % auf 42,4 % (Vorjahr 39,4 %) gestiegen.

Das Anlagevermögen beträgt 80,8 % (Vorjahr 85,4 %) der Bilanzsumme. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist am Bilanzstichtag vollständig durch mittel- und langfristige Mittel finanziert. Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- sowie die Kapitalstruktur sind solide.

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	611,3T€	80,8%	628,9T€	85,4%
Umlaufvermögen	145,3T€	19,2%	107,4T€	14,6%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>756,6T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>736,3T€</b>	<b>100,0%</b>

### PASSIVA

Eigenkapital	321,1T€	42,4%	289,9T€	39,4%
Verbindlichkeiten, langfr.	364,6T€	48,2%	391,5T€	53,1%
Verbindlichkeiten kurzfr.	70,9T€	9,4%	54,9T€	7,5%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>756,6T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>736,3T€</b>	<b>100,0%</b>

### Finanzlage

Unser Finanzmanagement stellt in Verbindung mit dem eingeführten Berichtswesen sicher, dass wir jederzeit über die benötigte Liquidität verfügen.

Unsere Investitionen in den Hausbesitz sind langfristig finanziert. Besondere Finanzierungsinstrumente werden von uns nicht eingesetzt.

### Ertragslage

Mit der folgenden Tabelle wird deutlich, wie sich die Betriebsleistung zusammensetzt, welche positiven Veränderungen es im Vergleich zum Vorjahr gegeben hat und wie der Jahresüberschuss entstanden ist. Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

Betriebsleistung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	61,8T€	7,2%	62,4T€	8,4%
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	384,4T€	44,5%	300,0T€	40,2%
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	402,2T€	46,5%	373,8T€	50,0%
Bestandsveränderungen	-0,6T€	0,0%	-0,3T€	0,0%
sonstige betriebliche Erträge	15,9T€	1,8%	10,1T€	1,4%
<b>Summe</b>	<b>863,7T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>745,9T€</b>	<b>100,0%</b>
Betriebsaufwendungen				
Betriebskosten/Grundsteuer	13,8T€	1,7%	10,8T€	1,5%
Instandhaltungsaufwand	4,2T€	0,5%	9,1T€	1,3%
Aufw. für Verwaltungsbetreuung	6,8T€	0,8%	14,4T€	2,0%
Personalaufwand	617,6T€	75,5%	520,1T€	72,7%
Abschreibungen	29,7T€	3,6%	31,6T€	4,4%
Zinsaufwand	6,9T€	0,8%	15,8T€	2,2%
Übrige Aufwendungen	139,4T€	17,1%	113,7T€	15,9%
<b>Summe</b>	<b>818,4T€</b>	<b>100,0%</b>	<b>715,4T€</b>	<b>100,0%</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>45,3T€</b>		<b>30,5T€</b>	
<b>Finanzergebnis</b>	-		-	
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>45,3T€</b>		<b>30,5T€</b>	
Ertragsteuern	14,2T€		9,0T€	
Jahresüberschuss	31,1T€		21,5T€	

Die Werte der Planungsrechnung wurden bezogen auf die Umsatzerlöse und den Jahresüberschuss des Jahres 2019 insgesamt getroffen.

### Abgleich der Umsatzerlöse mit den Planzahlen 2019 und Ausblick auf den Plan 2020

Umsatzerlöse aus	2018 IST	2019 SOLL	2019 IST	2020 Plan
— Sollmieten	48 T€	49 T€	48 T€	47 T€
— Erlösschmälerungen auf Sollmieten	0 T€	-1 T€	-0 T€	0 T€
— Erlöse aus Umlagen/Umlagenausfallwagnis	15 T€	14 T€	14 T€	15 T€
— Betreuungstätigkeit	300 T€	290 T€	384 T€	319 T€
— andere Lieferungen und Leistungen	374 T€	377 T€	402 T€	384 T€
<b>Summe der Umsatzerlöse</b>	<b>736 T€</b>	<b>729 T€</b>	<b>848 T€</b>	<b>765 T€</b>

### Abgleich des Jahresüberschusses mit den Planzahlen 2019 und Ausblick auf den Plan für das Jahr 2020

Entwicklung Gesamtergebnis	2018 IST	2019 SOLL	2019 IST	2020 Plan
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>21 T€</b>	<b>29 T€</b>	<b>31 T€</b>	<b>45 T€</b>

Wir liegen im abgeschlossenen Geschäftsjahr schon deutlich über den Planzahlen des Folgejahres. Die Zuordnung der Umsatzerlöse aus dem Projekt Am Wollepark 13, 14 zu den Geschäftsjahren 2019 und 2020 war in der Planungsphase nicht genau möglich. Sie entfallen entgegen der Planung zum größten Teil auf das Jahr 2019. Das Jahresergebnis 2020 wird also vermutlich um 10 T€ geringer ausfallen.

## Nachtragsbericht

Im Berichtsjahr haben wir wiederum neue Verwalterverträge abgeschlossen, die ab dem 01.01.2020 wirksam werden. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, mit Ausnahme der Corona-Krise, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres per 31.12.2019 eingetreten sind, hat es nicht gegeben.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Unternehmensstrategie

Die im Jahr 2017 beschlossene Unternehmensstrategie konnte bisher gut umgesetzt werden. Der Verwaltungsbestand und die Erlöse aus der Fremdverwaltung steigen stetig an. Das neue Geschäftsfeld Immobilienvermittlung wurde erfolgreich getestet und wird ab dem 2. Halbjahr 2020 aktiv beworben.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 62 T€ und werden im Folgejahr nur ansteigen, wenn wir mit der Modernisierung der Gebäude beginnen sollten und die Mieten angehoben werden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit konnten auch durch das einmalige Projekt Am Wollepark 13, 14 im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gesteigert werden. Für 2020 rechnen wir aufgrund des Einmaleffektes in diesem Projekt mit einem einmaligen leichten Rückgang der verwalteten Einheiten und der Umsatzerlöse.

Bei den Umsätzen aus den anderen Lieferungen und Leistungen des Jahres 2019 liegen wir ebenfalls deutlich über den Erwartungen. Wir werden diese im laufenden Jahr um mindestens 5% steigern können. Aus dieser Entwicklung heraus erwarten wir einen kontinuierlichen Anstieg der Liquidität.

## Personal und Ausbildung

Gut ausgebildete Fachkräfte in der Immobilienwirtschaft sind ein Baustein für eine effiziente und professionelle Immobilienbewirtschaftung. Vor diesem Hintergrund beschäftigen wir in unserem Unternehmen fast ausschließlich Immobilienkaufleute. Diese Profis der Immobilienwirtschaft werden durch stetige Schulungen und Seminare für die Herausforderungen der vielen Veränderungen am Immobilienmarkt gewappnet.

Unseren Ausbildungsplatz haben wir zum 01.08.2019 nach entsprechender Ausschreibung neu besetzt. Unsere bisherige Auszubildende hat mit erfolgreichem Abschluss der Ausbildung zur Immobilienkauffrau eine Vollzeitstelle bei unserer Muttergesellschaft übernehmen können.

### Risiken durch die Corona-Krise

Der weltweite Ausbruch des Corona-Virus war nicht vorhersehbar. Die Folgen und die Dauer der Krise sind es für uns auch heute noch nicht! Einen großen Anstieg der Mietforderungen erwarten wir nicht. Einige Mieter von Gewerbeeinheiten in der Hausverwaltung haben zum Teil schon im März um Stundung der Miete oder Teile der Miete gebeten. Ausfallrisiken bei Kunden, Dienstleistern und Handwerkern bestehen im Moment in größerem Umfang als im letzten Jahr und werden von uns permanent überwacht.

Auf unseren Baustellen gab es bisher keine Einschränkungen oder Verzögerungen. Die Baukosten der Baumaßnahmen des laufenden Jahres sind im Wesentlichen über Bauverträge abgesichert. Personalausfälle durch Erkrankung oder Quarantäne hat es bisher nicht gegeben und wir beugen soweit es möglich ist, durch neue unterschiedliche Arbeitszeiten bzw. Home-office vor.

Vor dem Hintergrund dieser Veränderungen und der dadurch zu erwartenden Marktentwicklung sind die Risiken für die Entwicklung unseres Unternehmens im Vergleich zu früheren Jahren deutlich gestiegen. Zinsänderungsrisiken treffen uns nach wie vor kaum, da die Finanzierung unserer Investitionen langfristig erfolgt ist.



### Planung ab 2020

In unserer Unternehmensstrategie haben wir für die nächsten Jahre stetiges Wachstum als eines der obersten Ziele festgeschrieben. Die aktuelle Marktentwicklung unterstützt uns hierbei sehr. Im aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan für 2020 planen wir ein Jahresergebnis in Höhe von 35 T€.

Das neue Geschäftsfeld Immobilienvermittlung werden wir ab der zweiten Jahreshälfte aktiv umwerben. Vorher setzen wir das im 1. Halbjahr mit unserer Muttergesellschaft in Entwicklung befindliche neue Corporate Design um.

Gemeinsam mit und für die Muttergesellschaft, der Bauverein Delmenhorst eG, haben wir eine Portfoliostrategie entwickelt. Die ersten Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 1,1 Mio. € im Althausbestand haben wir bei der Muttergesellschaft im Frühjahr begonnen.

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

Delmenhorst, 21. April 2020



Reiner Fulst  
Geschäftsführer



# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Die BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH wurde am 11. September 1991 als 100%ige Tochtergesellschaft der Bauverein Delmenhorst eG gegründet. Als professioneller Verwalter und Betreuer eigener und fremder Immobilien sind wir in und um Delmenhorst aktiv. Zu unseren Kunden gehören Wohnungseigentümer, private Investoren, Kapitalgesellschaften und Kommunen. Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft zahlreiche Leistungen für die Muttergesellschaft, die Bauverein Delmenhorst eG.

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2019 aus fünf Personen. Die Funktion wird in Personalunion von den Aufsichtsratsmitgliedern der Bauverein Delmenhorst eG wahrgenommen.

Im Berichtsjahr haben sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Geschäftsführung sowie eine Gesellschafterversammlung stattgefunden. Zu den laufenden Aufgaben des Organs gehörten die Beratungen und Beschlüsse über das Quartalsberichtsweisen, den mehrjährigen strategischen Wirtschafts- und Finanzplan sowie die Entgegennahme und Diskussion über die Berichte des Geschäftsführers, unter anderem zur aktuellen Geschäftsentwicklung, der Personalentwicklung, der Risikosituation, der Marktsituation in unserer Region, der Entwicklung der BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH, neuen Aufgaben sowie neuen Verwalterverträgen.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht der Prüfungsgesellschaft über den Jahresabschluss per 31.12.2018 in seiner Sitzung am 5.06.2019 beraten, den Jahresabschluss 2018 festgestellt und die Gewinnverwendung beschlossen. Wichtige Details der Prüfung und des Ergebnisses hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Ralf Wessel, mit dem verantwortlichen Wirtschaftsprüfer der DOMUS AG direkt erörtert.

Neben der Betreuung der Bestände der Bauverein Delmenhorst eG sind die Hauptaufgaben unseres Unternehmens die Immobilienverwaltung für Investoren und Kommunen sowie die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften. In allen Bereichen der Fremdverwaltung ist der Gesellschaft wieder starkes Wachstum gelungen. Eine der besonderen Aufgaben war die Verwaltung von zwei Wohnlöcken in der Wohnanlage Am Wollepark für die Stadt Delmenhorst. Aufgabe war hier die Entmietung der vermieteten Einheiten und die Absicherung der Gebäude bis zum Abbruch. Gemeinsam mit den Beständen der Muttergesellschaft werden mittlerweile über 2.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet.

In der Sitzung am heutigen Tage hat der Aufsichtsrat entsprechend den Regelungen im gültigen Gesellschaftsvertrag die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen. Neben der Einstellung in die Pflichtrücklage in Höhe von 3,5T€ werden 25T€ in Andere Ergebnissrücklagen eingestellt und die verbleibenden 3,6T€ auf neue Rechnung vorgetragen.



Der Aufsichtsrat beider Unternehmen v.l.n.r.: Ulrike Schnepel, Günter Wehber, Ralf Wessel, Birgit Munder und Wolfgang Scharf

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die hervorragenden Leistungen und den sehr großen persönlichen Einsatz, bei der Geschäftsführung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie bei den Geschäftspartnern und Kunden für das unserem Unternehmen entgegen gebrachte Vertrauen.

Delmenhorst, 23. April 2020

Der Aufsichtsrat

Ralf Wessel  
Vorsitzender

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## AKTIVA

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.395,10 €	10.432,58 €
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	457.563,00 €		466.159,00 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	112.492,84 €		117.037,88 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.821,00 €	605.876,84 €	35.287,60 €
		<b>611.271,94 €</b>	<b>628.917,06 €</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		13.739,90 €	14.304,03 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	1.529,91 €		313,15 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.259,87 €		11.797,83 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 €		9.087,72 €
Sonstige Vermögensgegenstände	12.635,44 €	17.425,22 €	5.806,13 €
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		114.110,87 €	66.104,57 €
		<b>145.275,99 €</b>	<b>107.413,43 €</b>
		<b>756.547,93 €</b>	<b>736.330,49 €</b>

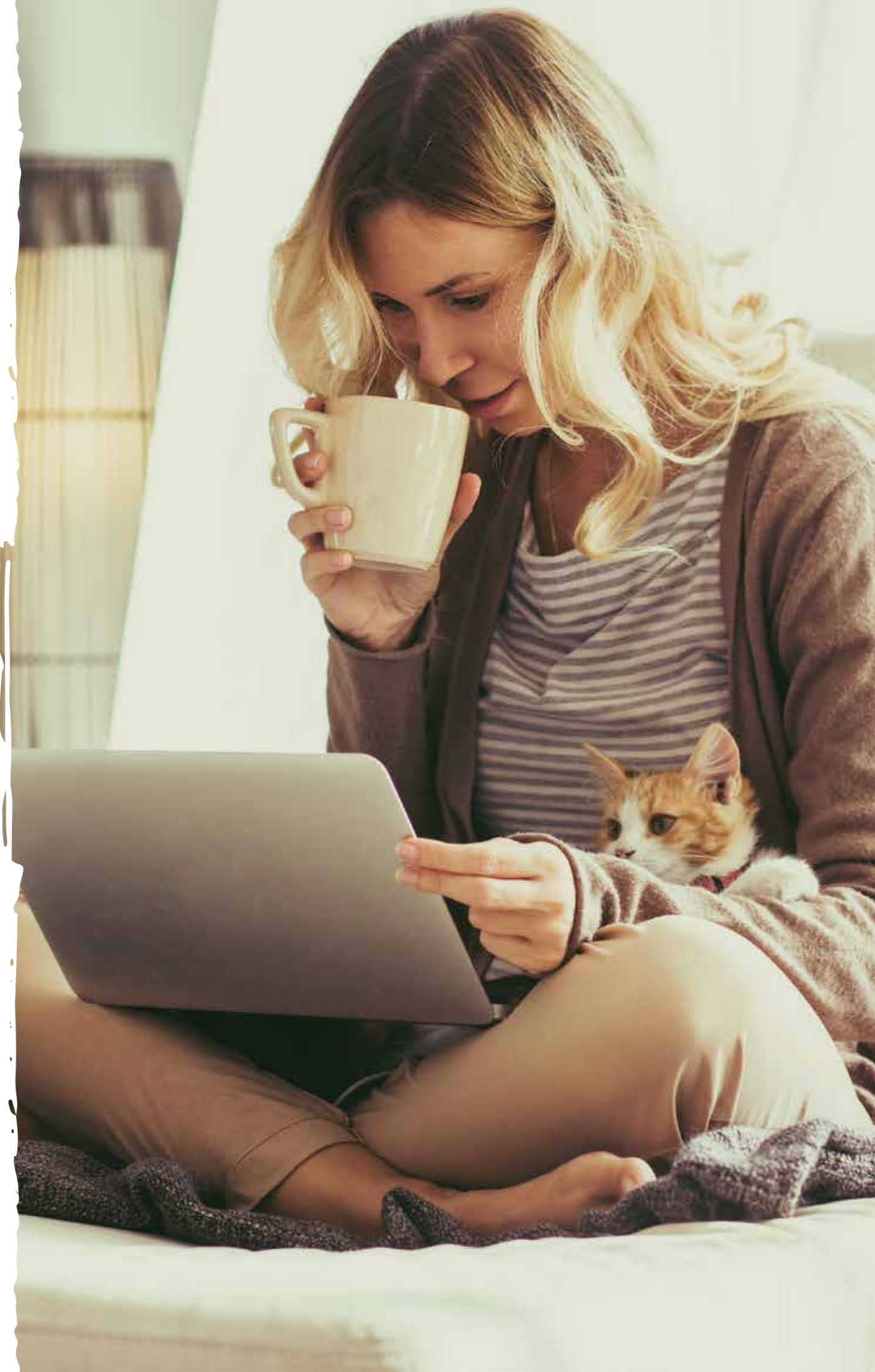
## PASSIVA

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		152.000,00 €	152.000,00 €
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	20.500,00 €		17.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	120.000,00 €	140.500,00 €	100.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	938,54 €		1.960,22 €
Jahresüberschuss	31.119,45 €		21.478,32 €
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 3.500,00 €	28.557,99 €	- 2.500,00 €
		<b>321.057,99 €</b>	<b>289.938,54 €</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	6.010,00 €		2.606,00 €
Sonstige Rückstellungen	13.111,00 €		10.845,00 €
		<b>19.121,00 €</b>	<b>13.451,00 €</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	364.612,58 €		391.508,02 €
Erhaltene Anzahlungen	14.090,00 €		14.136,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	757,04 €		0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.466,86 €		5.865,78 €
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	10.102,57 €		0 €
Sonstige Verbindlichkeiten	20.339,89 €		21.431,15 €
davon aus Steuern: 19.545,89 € (Vorjahr 15.240,53 €)		<b>416.368,94 €</b>	<b>432.940,95 €</b>
		<b>756.547,93 €</b>	<b>736.330,49 €</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.817,27 €		62.360,82 €
b) aus Betreuungstätigkeit	384.360,99 €		300.001,10 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	402.228,39 €	848.406,65 €	373.753,77 €
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 564,13 €	- 293,55 €
Sonstige betriebliche Erträge		15.855,39 €	10.070,68 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.211,63 €		17.893,81 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.841,90 €	23.053,53 €	14.367,34 €
<b>Rohergebnis</b>		<b>840.644,38 €</b>	<b>713.631,67 €</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	504.727,14 €		425.019,51 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 514,08 € (Vorjahr: 781,92 €)	112.909,65 €	617.636,79 €	95.115,64 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		29.732,39 €	31.568,65 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		143.700,96 €	113.726,48 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.916,72 €	15.766,76 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.152,87 €	9.001,89 €
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>28.504,65 €</b>	<b>23.432,74 €</b>
Sonstige Steuern		- 2.614,80 €	1.954,42 €
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>31.119,45 €</b>	<b>21.478,32 €</b>
Gewinnvortrag		938,54 €	1.960,22 €
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		3.500,00 €	2.500,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>28.557,99 €</b>	<b>20.938,54 €</b>





# Anhang für das Geschäftsjahr 2019

## Allgemeine Angaben

Die BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH mit Sitz in 27749 Delmenhorst, Strehleener Str. 10B wurde am 11.09.1991 als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Bauverein Delmenhorst eG gegründet. Sie ist im Handelsregister B beim Amtsgericht Oldenburg unter der Registernummer HRB 140332 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches für kleine Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 1 HGB) aufgestellt. Erleichterungsvorschriften wurden zum Teil in Anspruch genommen. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) wurden beachtet.

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten und wie folgt angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert und um planmäßige Abschreibungen gemindert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt.

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren, Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und geringwertige Anlagegüter in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nominalbeträgen bilanziert. Die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen den Gesellschafter und werden zum Jahresabschluss saldiert ausgewiesen. Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 05.06.2019 erfolgten Einstellungen in die Rücklagen aus dem Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 20.000,00 € (siehe Anlage „Entwicklung der Rücklagen“).

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlich-

keiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des erwarteten künftigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Im Posten Erhaltene Anzahlungen sind Anzahlungen auf Betriebskosten des Gesellschafters in Höhe von 3 T€ enthalten.

## Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind im angefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen enthalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten.

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

Es bestehen keine Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungskosten	6.000,00 €
Steuerberatungskosten	4.000,00 €
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.111,00 €
	<b>13.111,00 €</b>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Hausbewirtschaftung	61.817,27 €	7,3 %	62.360,82 €	8,5 %
Betreuungstätigkeit	384.360,99 €	45,3 %	300.001,10 €	40,7 %
andere Lieferungen und Leistungen	402.228,39 €	47,4 %	373.753,77 €	50,8 %
Summe der Umsatzerlöse	848.406,65 €	100,0 %	736.115,69 €	100,0 %

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 4,2 T€ (Vorjahr 9,1 T€) Instandhaltungskosten.

## Sonstige Angaben

Es werden Treuhandkonten mit Kontoständen in Höhe von 2.188 T€ (Vorjahr: 1.947 T€) geführt.

Für die Nutzung von drei Kraftfahrzeugen wurden Leasingverträge abgeschlossen. Die monatlichen Leasinggebühren betragen insgesamt 538,43 €.

Es besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der Bauverein Delmenhorst eG. Gegenüber der Gesellschafterin bestehen mit Forderungen verrechnete Verbindlichkeiten aus erbrachten Dienst- und Handwerksleistungen in Höhe von 3.197,41 € sowie aus Umsatzsteuer in Höhe von 6.905,16 €.

### Gesellschafterin

Alleinige Gesellschafterin ist die Bauverein Delmenhorst eG mit Sitz in Delmenhorst.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft führt diese Funktion auch in diesem Unternehmen aus.

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Ralf Wessel - Vorsitzender -  
 Frau Birgit Munder - stellv. Vorsitzende -  
 Frau Ulrike Schnepel  
 Herr Wolfgang Scharf  
 Herr Günter Wehber

## Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Reiner Fulst. Es wurde von der größenabhängigen Erleichterungsregelung gemäß § 288 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft beschäftigte in 2019 durchschnittlich 14 Arbeitnehmer. Darunter befanden sich sechs Arbeitnehmer in Vollzeit, sechs Teilzeitkräfte, ein geringfügig Beschäftigter und eine Auszubildende bzw. ein Auszubildender.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich grundsätzlich nicht ergeben. Ob und in welchem Umfang die im Frühjahr 2020 ausgebrochene Corona-Krise für das Unternehmen wirtschaftliche Folgen haben wird, ist noch nicht absehbar.

Delmenhorst, den 21. April 2020



Reiner Fulst  
Geschäftsführer

# Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Anfangsbestand 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand 31.12.2019
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	35.467,61 €	2.201,61 €	3.417,30 €	0,00 €	34.251,92 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	621.673,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	621.673,14 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	213.682,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	213.682,30 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.053,49 €	9.885,66 €	15.447,20 €	0,00 €	57.491,95 €
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>898.408,93 €</b>	<b>9.885,66 €</b>	<b>15.447,20 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>892.847,39 €</b>
<b>Anlagevermögen insg.</b>	<b>933.876,54 €</b>	<b>12.087,27 €</b>	<b>18.864,50 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>927.099,31 €</b>

	Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand 31.12.2019	Endbestand 31.12.2019
	25.035,03 €	7.239,09 €	3.417,30 €	0,00 €	28.856,82 €	5.395,10 €
	155.514,14 €	8.596,00 €	0,00 €	0,00 €	164.110,14 €	457.563,00 €
	96.644,42 €	4.545,04 €	0,00 €	0,00 €	101.189,46 €	112.492,84 €
	27.765,89 €	9.352,26 €	15.447,20 €	0,00 €	21.670,95 €	35.821,00 €
	<b>279.924,45 €</b>	<b>22.493,30 €</b>	<b>15.447,20 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>286.970,55 €</b>	<b>605.876,84 €</b>
	<b>304.959,48 €</b>	<b>29.732,39 €</b>	<b>18.864,50 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>315.827,37 €</b>	<b>611.271,94 €</b>

# Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2019	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2019
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	17.000,00 €	3.500,00 €	0,00 €	20.500,00 €
Andere Gewinnrücklagen	100.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €	120.000,00 €
<b>Summe der Rücklagen</b>	<b>117.000,00 €</b>	<b>3.500,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>140.500,00 €</b>

# Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	364.612,58 €	27.713,28 €	115.653,43 €	221.245,87 €	364.612,58 €	GPR*)
	(391.508,02 €)	(19.506,57 €)	(84.413,98 €)	(287.587,47 €)	(391.508,02 €)	GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	14.090,00 €	14.090,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	(14.136,00 €)	(14.136,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	757,04 €	757,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.466,86 €	6.466,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	(5.865,78 €)	(5.865,78 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.102,57 €	10.102,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.339,89 €	20.339,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	(21.431,15 €)	(21.431,15 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	(0,00 €)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>416.368,94 €</b>	<b>79.469,64 €</b>	<b>115.653,43 €</b>	<b>221.245,87 €</b>	<b>364.612,58 €</b>	
	<b>(432.940,95 €)</b>	<b>(60.939,50 €)</b>	<b>(84.413,98 €)</b>	<b>(287.587,47 €)</b>	<b>(391.508,02 €)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht  
( ) = Vorjahr



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschrif-

ten und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem

Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen

sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutende Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 5. Juni 2020

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Hannover

gez. Brandt  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kalbow  
Wirtschaftsprüferin



## WIR sagen Danke

Liebe Mitglieder, Kunden und Geschäftsfreunde, sehr geehrte Damen und Herren,

vor rund drei Jahren haben Aufsichtsrat und Vorstand für beide Unternehmen die Unternehmensstrategie intensiv diskutiert, wesentlich verändert und nieder geschrieben. Schon in den vorbereitenden Diskussionen ist deutlich geworden, wie sehr wir beide Unternehmen verändern werden. Klar wurde auch, dass dahinter eine Menge Arbeit und Zeit steckt. Einen Teil der Ergebnisse haben Sie hier heute gesehen.

Wir sind sicher, mit diesen Entscheidungen zur Strategie beide Unternehmen langfristig am Markt abgesichert und auf die Zukunft sehr gut vorbereitet zu haben. Klar ist auch: In beiden Unternehmen wollen wir Wachstum! Auch hier sind uns im Rahmen der Umsetzung der Strategie im operativen Geschäft erste wesentliche Schritte gelungen.

Das neue Erscheinungsbild hat Sie überrascht? Es ist nicht nur frischer und moderner sondern lässt sich in Zukunft für die ebenfalls in der Strategie geplante Ausweitung der Marketingmaßnahmen sehr gut einsetzen. Auch in diesem Bereich wollen wir Sie alle in Zukunft überraschen. Wir freuen uns auf Ihr Feedback.

Die vorbereitenden Entscheidungen sind uns gelungen, weil wir uns in Diskussionen in Aufsichtsrat und Vorstand trotz aller Effizienz die Zeit nehmen, sachlich zu diskutieren und so stets einen guten Konsens zu finden. Wichtig war für uns hierbei auch das Loslassen. Gerade wenn es um neue Strategien oder auch ein neues Erscheinungsbild geht, ist eine Änderung der Blickrichtung von ganz entscheidender Bedeutung für den Erfolg.

Dieser Erfolg hat auch bei uns viele Gesichter. Und das im wahrsten Sinn des Wortes! An dieser Stelle erwähnen wir zu allererst die dynamischen und fleißigen Mitarbeiter. Nur durch die tatkräftige Unterstützung und das oftmals weit über die Grenzen der normalen Anstrengungen hinaus, aller unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es gelungen, die vielen neuen Projekte, organisatorischen Veränderungen, personellen Veränderungen, neuen Ideen und neuen Arbeitsweisen umzusetzen. Ihnen gilt heute und hier unser besonderer Dank für die geleistete Arbeit unter oft schwierigen Rahmenbedingungen.

Bemerkenswert bei all diesen Aktivitäten ist der Rückhalt, den wir bei unseren Mitgliedern, Mietern und Kunden verspüren. Gerade in Zeiten der Corona-Krise hat sich das genossenschaftliche Miteinander wieder einmal bewiesen.



Aufsichtsrat und Vorstand sagen DANKE, v.l.n.r.: Kai Klenk, Ulrike Schnepel, Günter Wehber, Ralf Wessel, Reiner Fulst, Birgit Munder, Wolfgang Scharf und Hans-Hermann Voß

Unsere neue Werbeagentur team;iken aus Wildeshausen hat uns mit hoher Kompetenz und großer Kreativität durch diesen Prozess zur Entwicklung eines neuen Erscheinungsbildes geführt. Wir freuen uns jeden Tag über dieses neue Outfit beider Unternehmen. Über den neuen Firmennamen unserer Tochtergesellschaft machen wir deutlich, wie sehr die beiden Unternehmen zusammen gehören. Mit Wir Zuhause-Macher und Wir Immobilien-Manager wird schon deutlich, welche Hauptaufgaben wir uns auf die Fahne geschrieben haben.

Wir wünschen Ihnen allen, sehr geehrte Leserinnen und Leser, vor allem Gesundheit, Glück und natürlich Erfolg für die Zukunft.

Herzlich grüßen Sie Aufsichtsrat und Vorstand von Wir Zuhause-Macher und Wir Immobilienmanager.

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Bauverein Delmenhorst eG, vertreten durch den Vorstand  
Stehlener Str. 10 B  
27749 Delmenhorst

### **Auflage**

400 Exemplare

### **Layout und Design**

team;iken, [www.teamiken.de](http://www.teamiken.de)

