

WIR ZUHAUSE MACHER

Bauverein Delmenhorst eG, Delmenhorst

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Sitz der Genossenschaft:	27749 Delmenhorst, Strehleener Str. 10 B
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Oldenburg GnR 140003
Gründung:	12.01.1911
Inhalt:	Bilanz zum 31.12.2022 Gewinn- & Verlustrechnung 2022 Anhang mit Anlagen Bericht des Vorstandes

Bilanz zum 31. Dezember 2022**AKTIVA**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	22.366.154,35		21.790.948,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	319.618,25		331.997,46
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.880,00		37.602,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.299,83		5.921,55
5. Anlagen im Bau	0,00		0,00
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	253.188,16	22.977.140,59	253.188,16
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00		152.000,00
2. Andere Finanzanlagen	630,00	152.630,00	630,00
		23.129.770,59	22.572.287,26
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	382.155,76		426.268,28
2. Andere Vorräte	3.719,82	385.875,58	4.220,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.603,74		3.612,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	54.795,55		20.624,76
3. Sonstige Vermögensgegenstände	48.302,28	112.701,57	225.200,09
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.108.856,96	1.108.856,96	1.158.241,72
		1.607.434,11	1.838.167,31
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.311,42	1.311,42	187,06
		24.738.516,12	24.410.641,63

PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	32.640,00		51.680,00
der verbleibenden Mitglieder	2.431.994,98		2.665.931,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen	379.200,00	2.843.834,98	40.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 7.365,02 (Vorjahr: € 4.148,99)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	557.000,00		546.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	4.177.000,00	4.734.000,00	4.077.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	116.767,48		65.811,71
2. Jahresüberschuss	103.642,23		259.374,97
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-111.000,00	109.409,71	-176.000,00
		7.687.244,69	7.530.757,69
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen	35.891,00	35.891,00	26.240,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.098.707,55		16.094.716,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.163,34		1.489,50
3. Erhaltene Anzahlungen	515.683,98		490.819,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.051,32		48.495,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	317.365,15		197.725,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 16.588,75 (Vorjahr € 12.432,57) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 926,38 (Vorjahr € 856,38)	20.409,09		20.397,63
		17.015.380,43	16.853.643,94
		24.738.516,12	24.410.641,63

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.579.320,36	3.410.045,06
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		30.199,58	38.624,11
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-49.112,52	52.268,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		84.470,15	68.497,77
4. Sonstige betriebliche Erträge		49.621,02	139.635,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.633.387,93	1.556.357,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		6.745,88	8.991,99
6. Rohergebnis		<u>2.054.364,78</u>	<u>2.143.720,48</u>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	229.232,61		231.845,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	<u>48.677,45</u>	277.910,06	<u>50.693,08</u>
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		774.586,93	731.802,21
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>474.523,34</u>	<u>386.134,12</u>
		<u>527.344,45</u>	<u>743.245,09</u>
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,60	12,60
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		311.489,68	374.312,34
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>3.646,68</u>	<u>2.989,52</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		212.220,69	365.955,83
14. Sonstige Steuern		<u>108.578,46</u>	<u>106.580,86</u>
15. Jahresüberschuss		<u>103.642,23</u>	<u>259.374,97</u>
16. Gewinnvortrag		116.767,48	65.811,71
17. Einstellungen in ErgebnISRücklagen		<u>111.000,00</u>	<u>176.000,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u>109.409,71</u>	<u>149.186,68</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2021 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Handwerks- und Verwaltungsleistungen für Modernisierungsmaßnahmen und Neubau.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauerermethode abgeschrieben. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum Jahr 2018 80 Jahre und bei Altbauten mit hohem Modernisierungsgrad 100 Jahre angesetzt. Für zwei weitere Wohngebäude wurde die Restnutzungsdauer im Berichtsjahr nach umfangreicher Modernisierung neu berechnet und um 14 bzw. 16 Jahre erhöht. Bei ab 2019 fertiggestellten Wohnbauten wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und bei deren Außenanlagen von 15 Jahren. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

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

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

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

Umlaufvermögen

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge zum Posten Grundstücke mit Wohnbauten betreffen Modernisierungsmaßnahmen im Hausbesitz. Die im Vorjahr für die Neubaumaßnahme Syker Str. 207 irrtümlich zu viel aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe 4,1 T€ wurden im Berichtsjahr außerplanmäßig abgeschrieben.

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

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen enthalten ausschließlich noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten. Für die erwarteten Betriebskosten auf Leerstand wurde eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 5 (Vorjahr 10 T€) vorgenommen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in der Position Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 942,17 (Vorjahr € 2.721,13). Eine im Geschäftsjahr 2019 gebildete pauschale Wertberichtigung auf Mietforderungen wurde wegen der geringen Forderungshöhe auf einen Wert von 2 T€ (Vorjahr 10 T€) reduziert.

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

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem beigefügten Rücklagenspiegel.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Prüfungskosten	20.000,00
Prozessrisiko	8.000,00
Steuerberatung	4.800,00
Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	<u>3.091,00</u>
	<u>35.891,00</u>

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieterträge in Höhe von T€ 2.663,8 und abgerechnete Nebenkosten sowie Betriebskostenpauschalen in Höhe von T€ 982,0. Unter Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Erträge aus Vermietung von Standorten für Funk-Antennenanlagen mit 25,1 T€, Erstattungen von Mietern für Handwerksleistungen mit 3,9 T€ und Erträge aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 1,2 T€ ausgewiesen.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten der Genossenschaft entstandene, anteilige Ingenieur- und Verwaltungskosten sowie Handwerksleistungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen am Hausbesitz. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen		93.090,98
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigungen	13.000,00	0,00
Vereinnahmung aus Mieten und Nebenkostenabrechnungen	7.001,98	9.587,42
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	<u>268,31</u>	<u>1.818,90</u>
	<u>20.270,29</u>	<u>104.497,30</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 677,4 (Vorjahr T€ 638,5) Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem Instandhaltungsleistungen in Höhe T€ 5,2 (Vorjahr T€ 8,6), die an Mieter weiter belastet wurden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibungen auf Forderungen	282,73	10.083,96

D. Sonstige Angaben

Am 15.10.2021 wurde mit der NB Niedersachsenbau GmbH aus Vechta der Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück abgeschlossen, welches von der Verkäuferin mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird. Die Übergabe des Objektes mit 13 Wohnungen und einer Wohnfläche von 989 m² erfolgt nach Kaufvertrag spätestens am 31.05.2023. Der zu diesem Zeitpunkt fällige Kaufpreis beträgt 2.779,4 T€.

Für eine Modernisierungsmaßnahme in Delmenhorst, Schanzengarten 1 - 4 besteht ein Bestellobligo in Höhe von 30,4 T€.

Die Mitgliederbewegungen und die Entwicklung der Geschäftsguthaben stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Haftsumme T€
Zu Beginn des Geschäftsjahres	807	2.670,1
Zugang	66	183,2
Abgang	<u>-44</u>	<u>413,9</u>
Am Ende des Geschäftsjahres	<u>829</u>	<u>2.439,4</u>

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Bauverein Immobilienmanagement GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hat ihren Sitz ebenfalls in Delmenhorst, Strehleener Straße 10 B. Die Bilanzsumme beträgt 769 T€ (Vorjahr 747 €). Das Stammkapital hat eine Höhe von 152 T€. Der Jahresüberschuss 2022 beträgt 14,1 T€ (Vorjahr: 12,6 T€).

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

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

Mitglieder des Vorstandes

Herr Reiner Fulst - hauptamtlich -

Herr Kai Klenk - nebenamtlich -

Herr Hans-Hermann Voß - nebenamtlich -

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Ralf Wessel - Vorsitzender

Frau Birgit Munder - stellv. Vorsitzende

Frau Ulrike Schnepel

Herr Wolfgang Scharf

Herr Günter Wehber

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

E. Weitere Angaben

Der Vorschlag an die Mitgliederversammlung zur Gewinnverwendung lautet:

Bilanzsumme am 31.12.2022:		24.738.516,12
Jahresüberschuss		103.642,23 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		116.767,48 €
Summe Jahresüberschuss und Vortrag Vorjahr		220.409,71 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	mind. 10 % vom Jahresüberschuss	- 11.000,00 €
Zuführung in andere Ergebnisrücklagen		- 100.000,00 €
Bilanzgewinn		109.409,71 €
Dividendenausschüttung auf freie Anteile	13.820 Anteile	
Geschäftsguthaben freie Anteile (am 01.01.2022)	2.211.200,00 €	
Dividendenausschüttung für 2022 in Höhe von:	2,50%	- 55.280,00 €
Vortrag auf neue Rechnung		54.129,71 €

Das Auseinandersetzungsguthaben zum Stichtag beträgt 411.840 €.

F. Nachtragsbericht

Der im Februar 2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg hatte trotz gestiegener Verbraucherpreise und Lieferengpässe in vielen Bereichen bisher weniger Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens als erwartet. Mittel- und langfristige Folgen aus diesem besonderen Ereignis können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen. Mit Verzögerungen oder zeitweisen Ausfällen bei den Materiallieferungen für Baustellen ist weiterhin zu rechnen. Die Preise für Energie haben sich nach Intervention der Bundesregierung nur scheinbar beruhigt. Der Zinsanstieg auf dem deutschen Kapitalmarkt trifft unser Unternehmen direkt, da wir für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen weiter auf Fremdkapital angewiesen sind. Die ansteigende Inflation belastet unser Unternehmen im Einkauf und Verbrauch direkt und wird uns zu Mieterhöhungen zwingen.

Die Folgen der geplanten Änderungen in der Klimaschutzgesetzgebung sind immer noch nicht absehbar und werden unser Unternehmen vor große Herausforderungen stellen. Eine entsprechende Bestandsaufnahme, weitere Optimierungen von Heizungsanlagen und Bündelung der erforderlichen Aufgaben der nächsten Jahre fassen wir in einem völlig neuen energetischen Konzept zusammen. Die Umsetzung erfolgt, wenn das neue Regelwerk als Gesetzesänderung verabschiedet wurde.

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

Delmenhorst, den 05. Juni 2023

Der Vorstand:

gez. Reiner Fulst

gez. Kai Klenk

gez. Hans-Hermann Voß

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2022	Anfangs- bestand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2022	Anfangs- bestand 01.01.2022 €	End- bestand 31.12.2022 €
I. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	37.323.373,96	1.330.362,86	0,00	0,00	38.653.736,82	15.532.425,87	755.156,60	0,00	0,00	16.287.582,47	21.790.948,09	22.366.154,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.019.079,72	0,00	0,00	0,00	1.019.079,72	687.082,26	12.379,21	0,00	0,00	699.461,47	331.997,46	319.618,25
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.107,84	1.707,40	0,00	0,00	97.815,24	58.505,84	6.429,40	0,00	0,00	64.935,24	37.602,00	32.880,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.204,67	0,00	0,00	0,00	6.204,67	283,12	621,72	0,00	0,00	904,84	5.921,55	5.299,83
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	253.188,16	0,00	0,00	0,00	253.188,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.188,16	253.188,16
	38.697.954,35	1.332.070,26	0,00	0,00	40.030.024,61	16.278.297,09	774.586,93	0,00	0,00	17.052.884,02	22.419.657,26	22.977.140,59
II. <u>Finanzanlagen</u>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00	0,00	0,00	0,00	152.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.000,00	152.000,00
2. Andere Finanzanlagen	630,00	0,00	0,00	0,00	630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630,00	630,00
	152.630,00	0,00	0,00	0,00	152.630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.630,00	152.630,00
Anlagevermögen insgesamt	38.850.584,35	1.332.070,26	0,00	0,00	40.182.654,61	16.278.297,09	774.586,93	0,00	0,00	17.052.884,02	22.572.287,26	23.129.770,59

Rücklagenspiegel

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Stand 01.01.2022 €	Einstellung aus Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2022 €
Gesetzliche Rücklage	546.000,00	11.000,00	557.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.077.000,00	100.000,00	4.177.000,00
Summe der Rücklagen	4.623.000,00	111.000,00	4.734.000,00

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.098.707,55 (16.094.716,37)	711.077,35 (673.386,00)	2.983.271,75 (2.815.073,49)	12.404.358,45 (12.606.256,88)	16.098.707,55 (16.094.716,37)	GPR*) GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.163,34 (1.489,50)	1.163,34 (1.489,50)	0,00 (0.000,00)	0,00 (0.000,00)	0,00 (0.000,00)	
Erhaltene Anzahlungen	515.683,98 (490.819,40)	515.683,98 (490.819,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.051,32 (48.495,29)	62.051,32 (48.495,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	317.365,15 (197.725,75)	317.365,15 (197.725,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.409,09 (20.397,63)	20.409,09 20.397,63	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	17.015.380,43 (16.853.643,94)	1.627.750,23 (1.432.313,57)	2.983.271,75 (2.815.073,49)	12.404.358,45 (12.606.256,88)	16.098.707,55 (16.094.716,37)	

* GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahr

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Bauverein Delmenhorst eG wurde im Jahr 1911 als gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft in Delmenhorst gegründet. Ziel war und ist die wirtschaftliche Förderung seiner Mitglieder über die Vermietung von gesundem und preiswertem Wohnraum. Zum Ende des Berichtsjahres hat die Genossenschaft 829 Mitglieder. Wir bilanzieren 2.853 T€ Geschäftsguthaben.

1.1. Grundstücks- und Hausbesitz

Der Hausbesitz umfasst am Stichtag 132 Gebäude mit 653 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit sowie 175 Garagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 37.058,17 m² und die Grundstücksfläche rund 82 Tsd. m². Der Wirkungskreis unserer Genossenschaft beschränkt sich auf die kreisfreie Stadt Delmenhorst und die im direkten Umfeld liegenden Gemeinden.

1.2. Tochtergesellschaft Bauverein Immobilienmanagement GmbH

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

1.3. Unternehmensstrategie

Unsere Unternehmensstrategie wird sukzessive den sich ständig ändernden Rahmenbedingungen entsprechend angepasst und in die Praxis umgesetzt. Die letzte Aktualisierung hat in der Strategietagung am 22.01.2022 stattgefunden. Sichtbare Folgen unserer strategischen Festlegungen waren in den letzten Jahren unsere Neubaumaßnahmen und die auch weiterhin durchzuführenden umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Aktuell haben wir aufgrund der Entwicklung am Kapitalmarkt und bei den Baukosten festgelegt, unsere Neubauaktivitäten nach Fertigstellung des Objekts Syker Str. 152 einzustellen. Einzige Ausnahme werden Neubauten auf eigenen Grundstücken am Uferweg hier in Delmenhorst sein. Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes wurde von und gemeinsam mit einem Ingenieurbüro vorbereitet und der Stadtverwaltung Delmenhorst vorgelegt.

Im Berichtsjahr haben wir Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 1.330 T€ abgewickelt.

Die Fortschreibung der Strategien unserer beiden Unternehmen ist in der Tagung am Samstag, den 18. November 2023 eingeplant.

Das Einwerben freier Geschäftsanteile zur Stärkung des Eigenkapitals und Finanzierung der geplanten Investitionen ist stark rückläufig. Zum Ende des Berichtsjahres sind 413,9 T€ vor allem von Kapitalanlegern aufgrund der veränderten Kapitalmarktsituation gekündigt worden und werden im Juli 2023 ausgezahlt. Dem stehen neu eingezahlte Guthaben in Höhe von 183 T€ gegenüber. Die Erwartungen an die Zinserträge aus anderen Anlagen sind bei Kapitalanlegern größer als unsere bisher gezahlten Dividenden. Die Geschwindigkeit, mit der sich diese Änderung bei der Kapitalanlage vollzieht, wird im Jahresvergleich deutlich. Im Vorjahr betrug der Zugang im Saldo 3.709 Geschäftsanteile bzw. 593 T€ Geschäftsguthaben. Im Berichtsjahr haben wir folgende Entwicklung:

Bezeichnung	Bestand 01.01.	Zugang	Abgang	Bestand 31.12.
Mitglieder	807	66	44	829
Anteile	16.688	1.145	2.587	15.246
Geschäftsguthaben	2.270 T€	183 T€	414 T€	2.039 T€

Im Saldo verlieren wir durch die Entwicklung 1.442 Anteile bzw. rund 231 T€ Geschäftsguthaben.

1.4. Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Delmenhorst und dem Umfeld ist für Wohnungssuchende weiterhin sehr angespannt. Neubau findet im Mehrfamilienhausbereich in viel zu geringem Umfang statt. Aufgrund der Marktbedingungen werden vermutlich etliche geplante Objekte nicht gebaut und das Angebot weiter zurück gehen. Die Nachfrage ist dagegen weiterhin sehr hoch, wie wir bei der Vermietung der 13 Wohnungen in unserem aktuellen Neubau festgestellt haben. Weitere Flüchtlingsbewegungen auch aus der Ukraine erhöhen den Druck auf den Markt.

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand ist weiterhin sehr gering. Sie liegt im Dezember 2022 mit 12 Leerständen bei 1,8 % nach 14 Wohnungen und 2,14 % im Vorjahr. Sechs Wohneinheiten liegen im zu überplanenden Wohnungsbestand am Uferweg und werden bewusst nicht neu vermietet. Die Anzahl der eingegangenen Kündigungen hat sich mit 63 oder 9,65 % des Bestandes (Vorjahr 9,49 %) kaum verändert und bleibt auf niedrigstem Niveau.

1.5. Investitionen in den Hausbesitz

Von dem Bauträger NB Niedersachsenbau GmbH aus Vechta haben wir ein Grundstück in Delmenhorst, Syker Str. 152 erworben, auf dem der Bauträger für uns ein 13-Familienhaus mit einer Wohnfläche von rund 989 m² errichtet. Der Kaufpreis in Höhe von 2.779 T€ wird mit Übergabe spätestens am 31.05.2023 gezahlt. Unter geleistete Anzahlungen bilanzieren wir weiterhin Anschaffungskosten im Wesentlichen aus Vermittlungsgebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von rund 253 T€.

Die aktivierungspflichtigen Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 1.330,4 T€ (Vorjahr 710,5 T€) betrafen wieder zum größten Teil die Fortsetzung unseres Programms zur energetischen Modernisierung unseres Hausbesitzes. Enthalten sind Kosten für die Restarbeiten der Modernisierungsmaßnahme Lübecker Weg 18A/19A aus dem Vorjahr. Die aktuelle energetische Modernisierung der Wohnhäuser Schanzengarten 1 - 4 mit 40 Wohneinheiten schlägt mit 946,2 T€ zu Buche. Die Wirkung dieser Maßnahmen zeigt sich bei den modernisierten Häusern nicht nur im Bereich der deutlich zurückgehenden Heizkosten sondern auch im stark sinkenden Instandhaltungsbedarf.

Unsere Instandhaltungsleistungen (Erhaltungsaufwand) liegen schon seit Jahren auf sehr hohem Niveau. Die Fremdkosten betragen 677,4 T€ (Vorjahr 638,5 T€) und die eigenen Leistungen laut Betriebsabrechnung 125,5 T€ (Vorjahr 119,7 T€). Wir sind im Berichtsjahr mit diesem nochmals gesteigerten Umfang auch in Anbetracht rapide steigender Preise an unsere äußerste finanzielle Leistungsgrenze gegangen um den Hausbesitz im Wert zu erhalten bzw. diesen zu verbessern. Mittelfristig werden wir die Instandsetzungskosten vor allem durch die Modernisierungsaufwendungen wieder absenken können.

Die durchschnittlichen Investitionen durch Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Hausbesitzes konnten mit 54,18 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 36,28 €/m²) nochmals auf ein deutlich höheres Niveau gebracht werden.

Wir werden auch in den nächsten Jahren bei der Entwicklung unseres Hausbestandes unsere dreigliedrige Strategie fortsetzen:

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

Die Analysen und die Vorplanung zur Änderung des Bebauungsplans für unser Wohngebiet zwischen Strehleener Straße und Uferweg haben wir im Berichtsjahr abgeschlossen und bei der Stadtverwaltung zur Prüfung und Genehmigung eingereicht. Wir hoffen, dass unsere Änderung des Bebauungsplanes in diesem Jahr beraten und beschlossen wird.

Die energetischen Modernisierungen des Bestandes betrafen im Berichtsjahr die Restarbeiten an Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres sowie die Modernisierung von vier Hauseingängen mit 40 Wohnungen. Diese aktuelle Baumaßnahme hatte ein Planbudget von rund 1.380 T€, welches zum Teil erst im Folgejahr abgearbeitet werden konnte. Neben der energetischen Sanierung durch Fassadendämmung, den Einbau neuer Fenster, der Dämmung und Erneuerung des Dachs, wurden die Balkone, die Wohnungseingangstüren und die Außenanlagen erneuert.

1.6. Neubau

Der nächste Neubau mit 13 Wohnungen in Delmenhorst, Syker Str. 152 wird bis Ende Mai 2023 fertig gestellt sein. Das Mehrfamilienhaus hat eine Wohnfläche von rund 990 m². Die Gesamtkosten werden bei rund 3,2 Mio. € liegen. Das entspricht 2.969 €/m² Wohnfläche. Mit Fertigstellung dieses Berichtes stand die Übergabe an uns kurz bevor und es waren 12 von 13 Wohnungen vermietet.

1.7. Finanzierung

Unsere Modernisierungsmaßnahme in der Wohnanlage Schanzengarten 1 - 4 wurde mit einem im Berichtsjahr ausgezahltes Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 880 T€, einem BAFA-Zuschuss (Auszahlung in 2023) in Höhe von 220 T€ und Eigenmitteln finanziert.

Für den aktuellen Neubau wurde ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 2.560 T€ aufgenommen. Die Auszahlung erfolgt im Juni 2023 nach Übergabe des Hauses.

1.8. Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Mitgliederzahl steigt weiter leicht an. Dem entgegen steht der schon beschriebene deutliche Rückgang der Geschäftsguthaben. Die Dividende für das Jahr 2021 auf freie Anteile betrug gem. Beschluss der Mitgliederversammlung 2022 wiederum 2 Prozent. Für das Jahr 2022 planen wir eine Dividendenausschüttung in gleicher Höhe. Die Mitgliederversammlung fand im Berichtsjahr zwar wieder im Juni, jedoch wegen der noch anhaltenden Corona-Krise, unter Ausschluss von Gästen statt.

1.9. Corporate Design und Social Media

Unser Corporate Design ist durch viele Werbeaktionen mittlerweile etabliert. Unsere Aktivitäten im Bereich Social Media, also auf den eigenen Internetseiten, auf Facebook und Instagram haben wir hierfür deutlich erhöht. Im Berichtsjahr haben wir das neue Design, den neuen Claim und unsere Social Media-Kanäle durch unser Jubiläumsfest „Trommelwirbel - 111 Jahre Bauverein“ hervorgehoben.

1.10. Unternehmensentwicklung

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir weiterhin als sehr positiv. Gründe sind die hohe Nachfrage am Delmenhorster Wohnungsmarkt, unser sehr gutes Image am Markt und die aktive Umsetzung der Zukunftsstrategie.

Die in den nächsten Jahren umzusetzenden Aufgaben aus der Portfolioanalyse im Althausbestand werden weiterhin dazu beitragen, dass die Bestände mit Zukunft marktfähig gehalten werden. Häuser mit geringerer Restnutzungsdauer sind in den nächsten Jahren durch Neue zu ersetzen. Die ersten sehr guten Erfahrungen mit Neubauten werden getrübt durch stark steigende Kosten für Baumaterial, eine hohe Auslastung der Handwerksbetriebe und seit Anfang 2022 die stark gestiegenen Kapitalkosten.

Die Forderungen gegenüber Mietern befinden sich auf niedrigstem Niveau. Die Zahlungsmoral unserer Mieter ist insgesamt sehr gut. Darüber hinaus wirken unser internes Mahn- und Klagewesen sowie die persönliche Beratung von Mitgliedern mit Zahlungsschwierigkeiten. Unsere pauschale Wertberichtigung auf Mietforderungen haben wir deshalb deutlich reduzieren können. Die schon sehr geringen Leerstände sind im Berichtsjahr nochmals zurückgegangen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	23.129,7	93,5%	22.572,3	92,5%
Umlaufvermögen	1.608,7	6,5%	1.838,3	7,5%
Bilanzsumme	24.738,5	100,0%	24.410,6	100,0%
PASSIVA				
Eigenkapital	7.687,2	31,1%	7.530,7	30,9%
Verbindlichkeiten, langfr./Rückst.	16.135,8	65,2%	16.121,0	66,0%
Verbindlichkeiten kurzfr.	915,5	3,7%	758,9	3,1%
Bilanzsumme	24.738,5	100,0%	24.410,6	100,00%

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr durch Investitionen in Neubau und Modernisierung weiter erhöht. Auf der Aktivseite dominiert weiterhin das Anlagevermögen mit 93,5 % (Vorjahr 92,5 %). Es ist zu 103,0 % (Vorjahr 104 %) mit langfristigem Kapital (Eigenkapital und Fremdfinanzierung) gedeckt. Das Eigenkapital ist aufgrund der genannten Veränderungen nur geringfügig angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,1 % (Vorjahr 30,9 %).

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

2.2. Finanzlage

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

Die Investitionen in die Modernisierung des Hausbesitzes wurden über ein Darlehen in Höhe von 880 T€ finanziert. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr ausgezahlt. Der für diese Maßnahme beantragte BAFA-Zuschuss in Höhe von 220 T€ wird aufgrund der verspäteten Fertigstellung der Baumaßnahme im 2. Halbjahr 2023 ausgezahlt werden.

Den nächsten Neubau in Delmenhorst, Syker Str. 152 finanzieren wir mit einem Kapitalmarkt-Darlehen in Höhe von 2.560 T€ und eigener Liquidität. Der Darlehensvertrag wurde im Frühjahr 2022 angeschlossen. Die Auszahlung erfolgt mit Übergabe des Gebäudes im Juni 2023.

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

2.3. Ertragslage

Als reine Vermietungsgenossenschaft erwirtschaften wir den Jahresüberschuss fast ausschließlich aus der Vermietung unseres eigenen Hausbesitzes. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr durch Mieterhöhungen und die Vollauswirkung der Vermietung des Neubaus in der Syker Str. 207 um rund 80 T€ gestiegen.

Besondere Erträge wie im Vorjahr durch den Verkauf von Anlagevermögen haben wir in diesem Jahr nicht zu verzeichnen. Aufgrund der stark steigenden Preise haben wir im Berichtsjahr trotzdem die Instandsetzungsaufwendungen noch einmal erhöht. Sie betragen im Berichtsjahr 677 T€ (Vorjahr 639 T€).

Ohne den Sondereffekt der sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres und die nochmals erhöhten Aufwendungen für Instandhaltung ergibt sich zwangsläufig ein geringerer Jahresüberschuss in Höhe von 104 T€ (Vorjahr 259 T€).

3. Prognose, Chancen und Risikobericht

3.1. Unternehmensstrategie

Unsere im Jahr 2018 beschlossene Unternehmensstrategie musste aufgrund der turbulenten letzten beiden Jahre mehrfach angepasst werden. Deutliche Veränderungen im Marktumfeld und hier vor allem bei der Auslastung der Handwerksbetriebe, dem Anstieg der Materialpreise und der Vervielfachung der Zinsen am Kapitalmarkt zwingen uns zu noch mehr Flexibilität bei der strategischen Ausrichtung unserer Unternehmen.

Unter den derzeitigen Marktbedingungen werden wir keine weiteren Neubauten auf neu zu erwerbenden Grundstücken mehr durchführen. Einige Ausnahme wird die Bebauung eigener Grundstücke nach Abbruch der alten Gebäude, wie z.B. am Uferweg, sein. Unsere Investitionen in die Modernisierung des Hausbesitzes werden wir auf hohem Niveau halten. Auch schränken uns die stark angestiegenen Baukosten und Zinsen weiter ein.

Wesentlichen Einfluss auf alle Investitionen in unseren Hausbesitz werden die noch nicht beschlossenen Änderungen im GEG Gebäudeenergiegesetz haben.

3.2. Planung und Entwicklung

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

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

Unser selbst entwickeltes Risikomanagement-Handbuch haben wir weiterentwickelt und hier alle erkennbaren Risiken sowie mögliche Gegenmaßnahmen beschrieben.

Die Entwicklung der Vermietungssituation ist weiterhin sehr erfreulich. Es stehen nur die Wohnungen leer, die vor der Neuvermietung umfangreich instandgesetzt oder modernisiert werden müssen bzw. zu den Wohnhäusern gehören, die nicht mehr saniert werden. Der Wohnungsmarkt steht weiterhin stark unter Druck.

Diese Tatsache beweist sich auch in der aktuellen Vermietungssituation bei unserem Neubau in Delmenhorst, Sykerstr. 152. Trotz einer für Delmenhorst hohen Grundmiete von 11,00 Euro je m² Wohnfläche und Monat waren innerhalb von wenigen Wochen fast alle Wohnungen vermietet.

3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 3.579,3 T€ (Vorjahr 3.410,1 T€). Die Umsätze werden im Jahr 2023 vor allem durch die Vermietung des Neubaus Syker Str. 152 und Mieterhöhungen nach Modernisierung weiter steigen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gehen von 139,6 T€ im Vorjahr auf 36,6 T€ im Berichtsjahr zurück, weil es keine weiteren Verkäufe aus dem Anlagevermögen gab.

Trotzdem haben wir die schon sehr hohen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung weiter erhöht, weil wir auch für die nächsten Jahre in den wesentlichen Gewerker deutliche Preissteigerungen erwarten. Aufgrund dieser Umstände fällt das diesjährige Jahresergebnis deutlich geringer aus als im Vorjahr.

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

Das aktuelle Jahresergebnis ist aus den genannten Gründen deutlich niedriger als im Vorjahr. Der Jahresüberschuss beträgt 103,6 T€ (Vorjahr 259,4 T€) und ist deutlich niedriger ausgefallen als im Vorjahr. Der Jahresüberschuss im Jahr 2023 wird nach dem aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan voraussichtlich bei 243,9 T€ liegen. Das Planungswerkzeug wird im Anschluss an die Erstellung des Jahresabschlusses wieder überarbeitet und wir werden insbesondere die Gesetzgebung zur Einsparung von Energie berücksichtigen.

3.3. Personal und Ausbildung

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

Zwei Mitarbeiter der Genossenschaft sind nach Ihrem Ausscheiden durch neue Mitarbeiter in der Tochtergesellschaft ersetzt worden. Darin begründet sich der Rückgang der Personalkosten und der Anstieg der sächlichen Verwaltungskosten in den letzten Jahren. Ziel ist, unsere Mitarbeiter unternehmensübergreifend auch in der Fremdverwaltung einsetzen zu können

3.4. Planung ab 2023

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.

Unsere Neubauaktivitäten werden bis auf das Projekt Uferweg vorerst beendet. Die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden in den nächsten Jahren auf Basis unserer detaillierten Portfolioanalyse fortgesetzt.

Die Digitalisierung unserer Unternehmen setzen wir im Jahr 2023 mit der Einführung eines Archiv- und Dokumentenmanagementsystems fort.

3.5. Risikobericht

Krieg in der Ukraine

Die Folgen des am 24. Februar 2022 begonnenen Krieges erstrecken sich auch durch gestiegene Energiepreise auf fast alle Bereiche unseres Unternehmens. Durch vor Jahren abgeschlossene Festpreisabkommen mit dem regionalen Versorger und die Sparsamkeit unserer Mieter sind die Heizkosten im Berichtsjahr entgegen den Erwartungen um fast 20 % gesunken! Ob es zu weiteren Preisanstiegen und Lieferengpässen kommen wird ist im Moment nicht absehbar.

Anstieg der Gaspreise

Die Festpreisvereinbarung für Gas mit unserem kommunalen Versorger endet am 30.09.2023. Die Verhandlungen werden in Kürze begonnen. Die Ergebnisse sind noch nicht absehbar.

GEG Gebäudeenergiegesetz

Die Auswirkungen der Veränderung des Gesetzes werden für Immobilienbesitzer erheblich sein. Sie sind jedoch erst absehbar, wenn der Gesetzgeber die Änderungen beschlossen hat. Unsere Vorbereitungen zur Umsetzung der zu erwartenden neuen Regelungen sind in vollem Gange. Eine Bestandsaufnahme und Analysen zur Optimierung von Heizungsanlagen und den dazu gehörenden Anlagennetzen haben bereits stattgefunden. Nächster Schritt bei dieser wichtigen Aufgabe ist ein energetisches Konzept bzw. eine eigene Klimaschutzstrategie in der auch die wirtschaftlichen und finanziellen Folgen der verschärften Regelungen für unser Unternehmen und unsere Mitglieder abgebildet werden.

Auftragslage im Handwerk

Vor dem Hintergrund dieser hier beschriebenen Veränderungen und der aktuellen Marktentwicklung sind die Risiken für die Entwicklung unseres Unternehmens weiter gestiegen. Erwartete Zinsänderungsrisiken treffen hierbei ausschließlich zukünftige Investitionen, da die Finanzierungen in der Vergangenheit langfristig erfolgt sind.

Die Ausfallrisiken bei Kunden, Dienstleistern und Handwerkern sind deutlich gestiegen und werden permanent überwacht. Mit den für uns arbeitenden Handwerksbetrieben und Lieferanten befinden wir uns permanent im Austausch. Das neu entwickelte Risikomanagementsystem unterstützt uns bei der Überwachung bestehender und neuer Risiken.

4. Nachtragsbericht

Einen Vorgang von besonderer Bedeutung stellt weiterhin der am 24. Februar 2022 begonnenen Ukraine-Krieg bzw. die daraus entstehenden und nicht zu kalkulierenden wirtschaftlichen Folgen für unser Unternehmen dar. Diese werden möglicherweise weitere Preissteigerungen und Lieferengpässe bei Energie und Baumaterialien, steigende Kapitalkosten und Unsicherheiten zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betreffen. Diese Bereiche werden von uns permanent überwacht.

5. Das genossenschaftliche Miteinander

Neben gesunden und preiswerten Wohnungen ist das genossenschaftliche Miteinander in der Vergangenheit das Plus des Bauvereins Delmenhorst gewesen. Im Jahr 2022 haben wir unsere Maßnahmen zur Betreuung unserer Mitglieder wieder durchführen können.

Auftakt war auch unsere Jubiläumsveranstaltung „Trommelwirbel - 111 Jahre Bauverein“ am 9. Juli 2022 zu der wir Mitglieder und Kunden eingeladen haben. Die Resonanz war sehr groß und hat gezeigt, wie wichtig das Miteinander in der Genossenschaft ist.

Die große Hilfsbereitschaft der Mitglieder untereinander hält weiter an und ist in der heutigen Zeit bemerkenswert. Allen unseren fleißigen Nachbarn und Helfern gilt unser ganz besonderer Dank.

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

Delmenhorst, 05. Juni 2023

Bauverein Delmenhorst eG
Der Vorstand



Reiner Fulst



Kai Klenk



Hans-Hermann Voß