

# **WIR ZUHAUSE MACHER**

**Bauverein Delmenhorst eG, Delmenhorst**

## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**

<b>Sitz der Genossenschaft:</b>	<b>27749 Delmenhorst, Strehleener Str. 10 B</b>
<b>Genossenschaftsregister:</b>	<b>Amtsgericht Oldenburg GnR 140003</b>
<b>Gründung:</b>	<b>12.01.1911</b>
<b>Inhalt:</b>	<b>Bilanz zum 31.12.2020 Gewinn- &amp; Verlustrechnung 2020 Anhang mit Anlage Bericht des Aufsichtsrates Bericht des Vorstandes</b>

**Bilanz zum 31. Dezember 2020****AKTIVA**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	19.928.691,26		19.708.866,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	344.376,68		356.755,90
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		263.305,51
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.226,08		39.718,85
5. Anlagen im Bau	1.516.551,53		0,00
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	0,00	21.822.845,55	50.790,41
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	152.000,00		152.000,00
2. Andere Finanzanlagen	630,00	152.630,00	630,00
		21.975.475,55	20.572.067,27
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	374.000,20		377.415,54
2. Andere Vorräte	4.435,66	378.435,86	4.435,66
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	12.517,28		18.054,96
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		10.102,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	58.117,92	70.635,20	20.257,04
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	584.598,18	584.598,18	693.682,58
		1.033.669,24	1.123.948,35
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.093,17	1.093,17	1.438,04
		23.010.237,96	21.697.453,66

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsquoten</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.120,00		73.280,00
der verbleibenden Mitglieder	2.073.147,04		1.867.824,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.720,00	2.121.987,04	18.720,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.492,96 (Vorjahr: € 7.215,32)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	520.000,00		498.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	3.927.000,00	4.447.000,00	3.777.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	55.431,37		18.272,56
2. Jahresüberschuss	210.780,34		337.332,41
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-172.000,00	94.211,71	-276.500,00
		6.663.198,75	6.313.929,65
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	27.319,00	27.319,00	59.938,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.529.807,90		13.705.699,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	941.508,16		1.010.444,60
3. Erhaltene Anzahlungen	470.511,40		467.115,57
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.060,68		48.820,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272.363,33		71.379,27
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.640,36		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 10.977,73 (Vorjahr € 17.501,55) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 897,66 (Vorjahr € 868,93)	16.828,38		20.126,23
		16.319.720,21	15.323.586,01
		23.010.237,96	21.697.453,66

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.335.147,94	3.257.676,32
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		32.840,80	34.130,51
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.415,34	38.744,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		69.200,30	64.018,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		62.125,81	53.679,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.431.557,54	1.371.583,77
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>7.254,34</u>	<u>3.461,92</u>
6. Rohergebnis		<u><u>2.057.087,63</u></u>	<u><u>2.073.204,58</u></u>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	274.997,53		269.360,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 748,68 (Vorjahr: € 1.363,18)	<u>61.373,51</u>	336.371,04	<u>58.658,88</u>
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		701.618,80	657.765,33
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>300.855,88</u>	<u>219.495,56</u>
		<u><u>718.241,91</u></u>	<u><u>867.924,37</u></u>
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,60	12,60
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		397.087,45	421.647,59
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>3.452,15</u>	<u>4.461,37</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		317.714,91	441.828,01
14. Sonstige Steuern		<u>106.934,57</u>	<u>104.495,60</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>210.780,34</u></u>	<u><u>337.332,41</u></u>
16. Gewinnvortrag		55.431,37	18.272,56
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>172.000,00</u>	<u>276.500,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>94.211,71</u></u>	<u><u>79.104,97</u></u>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

### **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 31.12.2020 wurde nach Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

#### **Anlagevermögen**

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Handwerks- und Verwaltungsleistungen für Modernisierungsmaßnahmen und Neubau. Die Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit der Neubaumaßnahme Delmenhorst, Syker Str. 207 wurden in Höhe von 855,07 € aktiviert.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum Jahr 2018 80 Jahre und bei Altbauten mit hohem Modernisierungsgrad 100 Jahre angesetzt. Für ein Objekt wurde die Restnutzungsdauer nach umfangreicher Modernisierung neu berechnet und um 15 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 maschinellen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten lineare Abschreibungen über fünf bis zehn Jahre. Geringwertige Anlagegegenstände wurden gemäß § 6 Abs. 2a abgeschrieben.

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

### **Umlaufvermögen**

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

### **Rückstellungen**

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

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### **Bilanz**

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

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in der Position Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 2.224,87 (Vorjahr € 2.168,00). Es erfolgte im Geschäftsjahr 2019 eine pauschale Wertberichtigung auf Mietforderungen in Höhe von T€ 10.

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

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem beigefügten Rücklagenspiegel.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Prüfungskosten	20.000,00
Steuerberatung	3.100,00
Prozessrisiko	1.230,00
Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	<u>2.989,00</u>
	<u>27.319,00</u>

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

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Mieterträge von T€ 2.434,9 und abgerechnete Nebenkosten von T€ 899,9. Unter Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden Erstattungen von Mietern für Handwerksleistungen mit 7,5 T€, Erträge aus Vermietung von Standorten für Antennenanlagen mit 24,3 T€ und Erträge aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 1,1 T€ ausgewiesen.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vereinnahmung aus Mieten und Nebenkostenabrechnungen	9.587,42	6.104,88
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.899,82	2.923,53
Vereinnahmung von Geschäftsguthaben	1.468,26	0,00
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	<u>0,00</u>	<u>500,00</u>
	<u>15.955,50</u>	<u>9.528,41</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 550,4 (Vorjahr T€ 510) Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem Instandhaltungsleistungen in Höhe 7,1 T€ (Vorjahr T€ 2,8), die an Mieter weiter belastet werden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibungen auf Forderungen	16.916,33	3.161,52
Pauschale Wertberichtigung auf Mietforderungen	<u>0,00</u>	<u>10.000,00</u>
Summe:	<u>16.916,33</u>	<u>13.161,52</u>

#### D. Sonstige Angaben

Für das Neubauvorhaben Delmenhorst, Syker Str. 207/207A bestehen aus Bauverträgen und erteilten Aufträgen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 253,8. Es ist noch eine Darlehensrate der Finanzierung in Höhe von 660 T€ abzurufen. Für zwei Modernisierungsmaßnahmen in der Strehlemer Str. 8, 8A sowie 10 A besteht ein Bestellobligo in Höhe von 99,2 T€.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Haftsumme T€
Zu Beginn des Geschäftsjahres	787	1.883,0
Zugang	67	245,6
Abgang	<u>-62</u>	<u>-51,8</u>
Am Ende des Geschäftsjahres	<u>792</u>	<u>2.076,6</u>

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Bauverein Immobilienmanagement GmbH beteiligt. Diese firmierte bis 27. Oktober 2020 unter BBV Bau, Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH. Diese Gesellschaft hat ihren Sitz ebenfalls in Delmenhorst, Strehlemer Straße 10 B. Die Bilanzsumme beträgt 741,1 T€ (Vorjahr 756,6 T€). Das Stammkapital hat eine Höhe von 152 T€. Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 14,5 T€ (Vorjahr: 31,1 T€).

Die zu Gunsten der Tochtergesellschaft abgegebene Patronatserklärung in Höhe von €518.322,00 gegenüber der Volksbank eG Delmenhorst-Schierbrok wird nicht benötigt und wurde im Berichtsjahr zurückgenommen.

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

Die Gesellschaft beschäftigte in 2020 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

## E. Weitere Angaben

Der Vorschlag an die Mitgliederversammlung zur Gewinnverwendung lautet:

<b>Bilanzsumme am 31.12.2020:</b>		23.010.237,96
Jahresüberschuss		210.780,34 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		55.431,37 €
Summe Jahresüberschuss und Vortrag Vorjahr		266.211,71 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	mind. 10 % vom Jahresüberschuss	- 22.000,00 €
Zuführung in andere Ergebnismrücklagen		- 150.000,00 €
Bilanzgewinn		94.211,71 €
<b>Dividendenausschüttung auf freie Anteile</b>	8.875 Anteile	
Geschäftsguthaben freie Anteile (am 01.01.2020)	1.420.000,00 €	
Dividendenausschüttung für 2020 in Höhe von:	2,00%	- 28.400,00 €
Vortrag auf neue Rechnung		65.811,71 €

Das Auseinandersetzungsguthaben zum Stichtag beträgt 49.644,61 €.

## **F. Nachtragsbericht**

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft bestehen weiterhin Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen, höheren Leerstandszahlen sowie zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Hinzu kommen zunehmende Knappheit bei Baumaterialien aus Metall und Holz mit den daraus resultierenden Preissteigerungen. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abschließend abgeschätzt werden

Delmenhorst, den 25. Mai 2021

Der Vorstand:

Reiner Fulst

Kai Klenk

Hans-Hermann Voß

Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anfangs- bestand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2020	Anfangs- bestand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	End- bestand 31.12.2020	Anfangs- bestand 01.01.2020 €	End- bestand 31.12.2020 €
I. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	33.950.733,71	900.816,17	0,00	0,00	34.851.549,88	14.241.867,11	680.991,51	0,00	0,00	14.922.858,62	19.708.866,60	19.928.691,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.019.079,72	0,00	0,00	0,00	1.019.079,72	662.323,82	12.379,22	0,00	0,00	674.703,04	356.755,90	344.376,68
3. Grundstücke ohne Bauten	263.305,51	0,00	0,00	-263.305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	263.305,51	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.100,57	1.755,30	677,00	0,00	107.178,87	66.381,72	8.248,07	677,00	0,00	73.952,79	39.718,85	33.226,08
5. Anlagen im Bau	0,00	1.202.455,61	0,00	314.095,92	1.516.551,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.516.551,53
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	50.790,41	0,00	0,00	-50.790,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.790,41	0,00
	<u>35.390.009,92</u>	<u>2.105.027,08</u>	<u>677,00</u>	<u>0,00</u>	<u>37.494.360,00</u>	<u>14.970.572,65</u>	<u>701.618,80</u>	<u>677,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.671.514,45</u>	<u>20.419.437,27</u>	<u>21.822.845,55</u>
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
	<u>152.630,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>152.630,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>152.630,00</u>	<u>152.630,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>35.542.639,92</b>	<b>2.105.027,08</b>	<b>677,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.646.990,00</b>	<b>14.970.572,65</b>	<b>701.618,80</b>	<b>677,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.671.514,45</b>	<b>20.572.067,27</b>	<b>21.975.475,55</b>

## Rücklagenspiegel

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Stand 01.01.2020 €	Einstellung aus Jahresüberschuss €	Stand 31.12.2020 €
Gesetzliche Rücklage	498.000,00	22.000,00	520.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.777.000,00	150.000,00	3.927.000,00
Summe der Rücklagen	4.275.000,00	172.000,00	4.447.000,00

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.529.807,90	537.196,42	2.270.326,19	11.722.285,29	14.529.807,90	GPR*)
	13.705.699,65	(554.903,65)	(2.171.859,17)	(10.978.936,83)	(13.705.699,65)	GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	941.508,16	80.673,05	317.977,63	542.857,48	941.508,16	GPR*)
	1.010.444,60	(78.521,47)	(304.223,48)	(627.699,65)	(0.000,00)	GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	470.511,40	470.511,40	0,00	0,00	0,00	
	467.115,57	(467.115,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.060,68	48.060,68	0,00	0,00	0,00	
	(48.820,69)	(48.820,69)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272.363,33	272.363,33	0,00	0,00	0,00	
	(71.379,27)	(71.379,27)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.640,36	40.640,36	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	16.828,38	16.828,38	0,00	0,00	0,00	
	(20.126,23)	20.126,23	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>16.319.720,21</b>	<b>1.466.273,62</b>	<b>2.588.303,82</b>	<b>12.265.142,77</b>	<b>15.471.316,06</b>	
	<b>(15.323.586,01)</b>	<b>(1.240.866,88)</b>	<b>(2.476.082,65)</b>	<b>(11.606.636,48)</b>	<b>(13.705.699,65)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

## **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020**

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. Aufgrund der Corona-Pandemie ist eine Sitzung ausgefallen und ein Teil der Sitzungen als Videokonferenz durchgeführt worden.

Der Präsidialausschuss hat in seinen beiden Sitzungen vor allem über die Wiederbestellung des hauptamtlichen Vorstands beraten. Der Prüfungsausschuss hat in drei Sitzungen die laufende Buchführung, die Kassenführung, die Liquidität und das Baubuch für den Neubau in Ganderkesee geprüft. Der Bauausschuss hat in vier Sitzungen über das im Frühjahr fertig gestellte Neubauprojekt Syker Str. 207 in Delmenhorst mit 11 Wohnungen, das Modernisierungsprogramm, Immobilienangebote sowie über die Ergebnisse der Portfolioanalyse beraten. Die Ausschüsse haben dem gesamten Aufsichtsrat über ihre Arbeit berichtet und dessen Entscheidungen vorbereitet.

Im Berichtsjahr haben fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, die konstituierende Sitzung nach der Mitgliederversammlung und die jährliche Strategietagung stattgefunden. Wichtige Themen im Geschäftsjahr waren das Neubauprojekt Syker Str. 207 in Delmenhorst, das Modernisierungsprogramm mit einem Volumen von 1,2 Mio. € sowie die Änderung des Erscheinungsbildes der Genossenschaft und der Tochtergesellschaft. Neben Kaufangeboten weiterer Immobilien wurden das Berichtswesen, der Aufbau bzw. die Dokumentation des Risikomanagementsystems und vieles mehr beraten. Aufgrund der Covid-Pandemie wurde die Mitgliederversammlung 2020 auf den 01.10.2020 verschoben und in kleinerem Rahmen als gewohnt durchgeführt. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgt deshalb erstmalig durch den Aufsichtsrat. Für die Mitgliederversammlung wurde die Verwendung des Bilanzgewinns vorbereitet.

Die Mitgliederversammlung 2020 hat den Abschluss 2019 sowie die Prüfungsberichte für die beiden Geschäftsjahre 2018 und 2019 zur Kenntnis genommen und die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 beschlossen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte wiederum über den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen-Bremen e. V. Die Vertreterin der Prüfungsgesellschaft hat den Aufsichtsratsvorsitzenden in diesem besonderen Jahr telefonisch über die Prüfung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den wieder hohen Einsatz im Pandemie-geprägten Jahr 2020, 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, 03.06.2021

Der Aufsichtsrat

Ralf Wessel, Vorsitzender

# **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020**

## **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 792 Mitglieder. Wir bilanzieren 2.122 T€ Geschäftsguthaben.

### **1.1. Grundstücks- und Hausbesitz**

Der Hausbesitz umfasst 133 Gebäude mit 655 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit sowie 175 Garagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 37.312,57 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche rund 82 Tsd. m<sup>2</sup>. Der Wirkungskreis beschränkt sich auf die kreisfreie Stadt Delmenhorst und die im direkten Umfeld liegenden Gemeinden.

### **1.2. Tochtergesellschaft Bauverein Immobilienmanagement GmbH**

Im Jahr 1991 haben wir die Bauverein Immobilienmanagement GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet. Sie firmierte bis zur Erneuerung des Corporate Designs im Oktober 2020 unter dem Firmennamen BBV Bau- Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH. 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 Modernisierungen.

### **1.3. Unternehmensstrategie**

Die im Jahr 2017 beschlossene Unternehmensstrategie wird sukzessive umgesetzt und in der jährlichen Strategietagung überprüft. Sichtbare Folgen sind auch die Neubaumaßnahmen der letzten Jahre. Als ein wesentlicher Baustein der Unternehmenssteuerung wurde eine eigene Portfolioanalyse erarbeitet. Sie wird jährlich fortgeschrieben. In der Folge investieren wir nicht nur in Neubauprojekte. Im Berichtsjahr haben wir mit Modernisierungsmaßnahmen begonnen, die ein Investitionsvolumen von rund 1,1 Mio.€ haben. Hauptaugenmerk liegt hier auf der energetischen Sanierung älterer Bestandsgebäude.

Das Einwerben freier Geschäftsanteile zur Stärkung des Eigenkapitals und Finanzierung der geplanten Investitionen konnte ebenfalls sehr erfolgreich umgesetzt werden. Die Liquidität hat sich dem entsprechend erheblich verbessert. Unsere Eigenkapitalquote ist durch die Neubauten von 29,1 % im Vorjahr auf aktuell 29,0 % gesunken.

#### **1.4. Immobilienmarkt**

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

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand liegt am Jahresende bei knapp 2,75 % und somit weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Es gelingt nur dann keine Anschlussvermietung, wenn die Wohnungen vor der Übergabe an die neuen Mieter modernisiert oder umfangreich instandgesetzt werden müssen. Am 31.12.2020 standen 18 Wohnungen leer (Vorjahr 7 WE) von denen 7 nicht wieder vermietet werden können. Die Kündigungen lagen mit 10,69 % (Vorjahr 11,64 %) gemessen am Gesamtbestand auf weiterhin niedrigem Niveau.

#### **1.5. Investitionen in den Hausbesitz**

Neben aktivierungspflichtigen Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 899,3 T€ (Vorjahr 290,7 T€) haben wir im Berichtsjahr in die Errichtung unseres Neubaus in Delmenhorst, Syker Str. 207/207A rund 1.252,4 T€ (Vorjahr 377,8) investiert.

Die Instandhaltungsleistungen (Erhaltungsaufwand) in den Hausbesitz wurden nochmals deutlich gesteigert. Die Fremdkosten betragen 550 T€ (Vorjahr 510 T€) und die eigenen Leistungen laut Betriebsabrechnung 128,8 T€ (Vorjahr 122,8 T€).

Die Gesamtinvestitionen durch Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes konnten mit 38,84 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 25,37 €/m<sup>2</sup>) deutlich gesteigert werden. Diese Steigerung ist eine der wesentlichen Folgen aus der Portfolioanalyse.

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

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

Für das erste unserer großen Wohngebiete haben wir im Jahr 2019 mit Stadtplanern die Anwendung der aus der Portfolioanalyse resultierenden Strategie planerisch umsetzen lassen und sehr gute Möglichkeiten für die Schaffung neuer zusätzlicher Wohnungen auf den vorhandenen Grundstücksflächen herausarbeiten können. Die

Ergebnisse diskutieren wir gemeinsam mit der Stadtplanung der Stadtverwaltung Delmenhorst.

Die im letzten Jahr begonnene Modernisierung des Bestandes mit Zukunft betraf in dem Jahr fünf Gebäude und ein Volumen von rund 1,1 Mio. €. Wesentlicher Bereich ist die energetische Sanierung durch Fassadendämmung und den Einbau neuer Fenster. Durch die Corona-Krise kam es beim letzten Bauabschnitt zu erheblichen Verzögerungen. Die Baumaßnahmen konnten im März 2021 abgeschlossen werden. Für ein eines dieser Wohngebäude haben wir nach den umfangreichen Modernisierungen in den letzten Jahren die Restnutzungsdauer neu berechnet und verlängert.

### **1.6. Neubau**

Im Berichtsjahr haben wir mit der Errichtung von 11 Wohnungen in Delmenhorst begonnen. Auf dem 1.302 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichten wir ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 751 m<sup>2</sup>. Die 2-Zimmerwohnungen sind zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> groß und fast alle im Mai 2021 kurz nach Fertigstellung vermietet worden. Die Gesamtkosten werden rund 2,2 Mio. € betragen. Das entspricht 2.930 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Finanzierung erfolgt mit dem KfW-Programm 153. Durch die Corona-Krise hat sich die Fertigstellung um 2,5 Monate verzögert.

### **1.7. Finanzierung**

Der Neubau in Delmenhorst, Syker Str. wird mit einem KfW-Darlehen in Höhe 1.320 T€ und einem Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 660 T€ finanziert. Das KfW-Darlehen ist bisher zur Hälfte ausgezahlt worden. Für die Modernisierungsaufwendungen des Jahres 2020 wurde ein Darlehen in Höhe von 700 T€ aufgenommen.

### **1.8. Mitglieder und Geschäftsanteile**

Durch die Öffnung der Genossenschaft für Kapitalanleger sind die Geschäftsguthaben im Berichtsjahr weiter von insgesamt 1.960 T€ auf 2.122 T€ gestiegen. Auch im Jahr 2020 wurde für das Vorjahr eine Dividende in Höhe von 2 Prozent auf freie Anteile ausgezahlt. Für das Jahr 2021 planen wir eine Dividendenausschüttung in gleicher Höhe. Die Mitgliederversammlung fand im Berichtsjahr 2020 aufgrund der Lockdowns in der Corona-Krise am 01.10.2020 unter strengen hygienischen Bedingungen statt.

### **1.9. Corporate Design**

Eine Aufgabe aus der Unternehmensstrategie war die Erneuerung des Erscheinungsbildes unserer Unternehmen. Der eingeführte Name Bauverein Delmenhorst eG ist beibehalten worden. Er wurde ergänzt durch den Claim „Wir Zuhausemacher“. Das völlig neue und moderne Erscheinungsbild wurde von einer internen Projektgruppe gemeinsam mit einer Werbeagentur entwickelt und umgesetzt. In dem Zuge wurde

unsere Tochtergesellschaft umfirmiert in Bauverein Immobilienmanagement GmbH mit dem Claim „Wir Immobilienmanager“.

### 1.10. 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 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 sehr guten Erfahrungen mit den beiden Neubauten bestärken uns in unserer Wachstumsstrategie und tragen sehr dazu bei, die beiden Unternehmen zukunftsfähig zu halten.

## 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€	%
<b>AKTIVA</b>				
Anlagevermögen	21.975,4	95,5%	20.572,1	94,8%
Umlaufvermögen	1.034,8	4,5%	1.125,4	5,2%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.010,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>21.697,5</b>	<b>100,0%</b>
<b>PASSIVA</b>				
Eigenkapital	6.663,1	29,0%	6.313,9	29,1%
Verbindlichkeiten, langfr./Rückst.	15.489,1	67,3%	14.765,7	68,1%
Verbindlichkeiten kurzfr.	858,0	3,7%	617,9	2,8%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.010,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>21.697,5</b>	<b>100,00%</b>

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr durch den Neubaubereich und das Einwerben von Geschäftsguthaben weiter verändert. Auf der Aktivseite dominiert weiterhin das Anlagevermögen mit jetzt 95,5 % (Vorjahr 94,8 %). Es ist zu 100,7 % mit langfristigem Kapital (Eigenkapital und Fremdfinanzierung) gedeckt. Das Eigenkapital ist leicht gesunken. Die Eigenkapitalquote beträgt 29,0 % (Vorjahr 29,1 %).

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. Die Liquidität und die Zahlungsflüsse selbst werden von uns permanent überwacht.

Für den Neubau in Delmenhorst, Syker Str. 207/207A sind zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 1.980 T€ aufgenommen worden. Die Auszahlungen betragen im Jahr 2020 noch 1.320 T€. Die Investitionen in die Modernisierung des Hausbesitzes wurden mit einem im Berichtsjahr ausgezahlten Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 700 T€ sowie der vorhandenen Liquidität finanziert.

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

## **2.3. Ertragslage**

Als reine Vermietungsgenossenschaft erwirtschaften wir den Jahresüberschuss fast ausschließlich aus der Vermietung unseres eigenen Hausbesitzes. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr durch Mieterhöhungen und den vermieteten Neubau in Ganderkesee um rund 77,5 T€ gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir die Instandsetzungsaufwendungen dem Bedarf entsprechend weiter erhöht. Diese betragen im Berichtsjahr 550 T€ (Vorjahr: 510 T€).

Der Jahresüberschuss ist mit 211 T€ nach dem sehr guten Vorjahr (337 T€) wie geplant deutlich gesunken und liegt knapp unter dem im Wirtschaftsplan angesetzten Überschuss in Höhe von 227 T€.

# **3. Prognose, Chancen und Risikobericht**

## **3.1. Unternehmensstrategie**

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

## **3.2. Planung und Entwicklung**

Das wesentliche Planungswerkzeug ist weiterhin der zehnjährige Wirtschafts- und Finanzplan unseres Prüfungsverbandes. Mit diesem Werkzeug gelingt uns eine seriöse und sichere Mittelfristplanung. Für die Risikofrüherkennung nutzen wir ein internes

Berichtswesen mit aussagekräftigen Quartalsabschlüssen. Erkennbare Risiken gibt es im Moment nicht.

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

Die Entwicklung der Vermietungssituation ist zurzeit sehr erfreulich. Es stehen nur die Wohnungen leer, die vor der Neuvermietung umfangreich instandgesetzt oder modernisiert werden müssen bzw. zu den Wohnhäusern gehören, die nicht mehr saniert werden. Die Aufwendungen für handwerkliche Leistungen steigen weiter, und das sowohl bei den Löhnen als auch beim Material. Die sehr gute Auslastung der für uns arbeitenden Handwerksbetriebe hat weiter zugenommen und im Berichtsjahr zu einigen Verzögerungen auf verschiedenen Baustellen geführt.

Auch für unseren Neubau in Delmenhorst, Sykerstr. 207/207A hatte diese Entwicklung bisher keine Steigerung der Baukosten zur Folge. Die Preise für wesentliche Bauleistungen und Materialien wurden in den schon zu Beginn des Geschäftsjahres abgeschlossenen Bauverträgen fixiert. Diese wurden permanent überwacht und Abweichungen analysiert.

### **3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 3.335,2 T€ (Vorjahr 3.257,7 T€). Die Umsätze werden im Jahr 2021 durch Mieterhöhungen nach Modernisierung und die Mieten des Neubaus in Delmenhorst weiter steigen.

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

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 weiter leicht zurückgehen.

Das aktuelle Jahresergebnis ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 210,8 T€ etwas geringer ausgefallen als geplant. Der Jahresüberschuss im Jahr 2021 wird nach dem aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan voraussichtlich bei 252,5 T€ liegen.

### **3.3. Personal und Ausbildung**

Gut ausgebildete Fachkräfte in der Immobilienwirtschaft sind ein Baustein für eine effiziente und professionelle Immobilienbewirtschaftung. Vor diesem Hintergrund beschäftigen wir in unseren beiden Unternehmen hauptsächlich Immobilienkaufleute. Unsere Profis der Immobilienwirtschaft sind durch stetige Schulungen und Seminare auf die Herausforderungen der vielen Veränderungen am Immobilienmarkt vorbereitet.

### **3.4. Planung ab 2021**

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 zweiten Neubau seit Jahrzehnten gebaut. Die ersten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind erfolgreich begonnen worden und fast vollständig abgeschlossen worden. Für die nächsten Jahre wollen wir mit der sehr detaillierten Portfolioanalyse die Basis für eine technisch sinnvolle und wirtschaftliche Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände schaffen.

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.

### **3.5. 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 im zweiten Jahr noch nicht! Einen großen Anstieg der Mietforderungen gab es bei uns nicht. Der einzige Gewerbemieter ist unsere Tochtergesellschaft. Ausfallrisiken bei Kunden, Dienstleistern und Handwerkern werden von uns permanent überwacht.

Auf unseren Baustellen gab es ab der zweiten Jahreshälfte 2020 erste Einschränkungen oder zeitliche Verzögerungen. Die Baukosten der Baumaßnahmen des laufenden Jahres sind im Wesentlichen über Bauverträge abgesichert. Personalausfälle durch Erkrankung oder Quarantäne hat es bisher nur in geringem Umfang gegeben und wir beugen soweit es möglich ist, durch neue unterschiedliche Arbeitszeitmodelle, Home-office-Lösungen sowie das Arbeiten in zwei Gruppen vor.

## **4. Nachtragsbericht**

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

## **5. Das Modell Genossenschaft**

Das Modell Genossenschaft ist über 200 Jahre alt und doch so modern und jung. Wir leben es mit unseren täglichen Leistungen für unsere Mitglieder rund um das Wohnen und Leben bei uns. Neben der persönlichen Betreuung sind es vor allem der Mietertreff und seine vielen Veranstaltungen in denen Genossenschaft gelebt wurde.

Im Corona Jahr 2020 haben wir mit dem ersten Lockdown nicht nur unsere Verwaltung für unsere Kunden, sondern vor allem auch unseren Mietertreff für unsere Mitglieder geschlossen. Das war eine klare Entscheidung zu Gunsten der Gesundheit aller Beteiligten. Als Genossenschaft seine Mitglieder auszuschließen war für uns bis dahin undenkbar.

Im Rahmen unserer im Jahr 2020 begrenzten Möglichkeiten haben wir durch Konzerte in den Wohnanlagen, das Aufstellen von Bücherbars, Einzelgespräche in den Wohnanlagen und viele persönliche Telefonate den Kontakt zu vielen unsere Mitglieder und Kunden so gut es ging gehalten. Diese für uns alle sehr unangenehme und einmalige Situation wird sich erst ändern, wenn der größte Teil unserer Bevölkerung geimpft ist.

Auch in dieser schwierigen Phase waren es wieder Freiwillige, die Ihre Nachbarn mit Einkäufen und anderen Hilfsdiensten unterstützt haben. Diesen 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, 25. Mai 2021

Bauverein Delmenhorst eG  
Der Vorstand

Reiner Fulst

Kai Klenk

Hans-Hermann Voß