

WIR IMMOBILIEN MANAGER

Bauverein Immobilienmanagement GmbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Sitz der Gesellschaft: 27749 Delmenhorst, Strehleener Str. 10 B
Handelsregisternr.: HRB 140332, Amtsgericht Oldenburg
Gründung: 11.09.1991
Gesellschafterin: Bauverein Delmenhorst eG, Delmenhorst

Anlage: **Bilanz zum 31.12.2020**
Gewinn & Verlustrechnung
Anhang mit Anlagen
Bericht des Aufsichtsrates
Bericht des Vorstandes

Bauverein Immobilienmanagement GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA				PASSIVA			
	€	€	Vorjahr €		€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		152.000,00	152.000,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.211,70	5.395,10	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	22.500,00		20.500,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	448.967,00		457.563,00	2. Andere Gewinnrücklagen	<u>145.000,00</u>	167.500,00	120.000,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	107.947,80		112.492,84	III. Bilanzgewinn			
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>75.635,48</u>	<u>632.550,28</u>	<u>35.821,00</u>	1. Gewinnvortrag	3.557,99		938,54
		<u>633.761,98</u>	<u>611.271,94</u>	2. Jahresüberschuss	14.511,53		31.119,45
				3. Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-2.000,00</u>	16.069,52	-3.500,00
B. UMLAUFVERMÖGEN						<u>335.569,52</u>	<u>321.057,99</u>
I. Andere Vorräte				B. RÜCKSTELLUNGEN			
Unfertige Leistungen		13.649,83	13.739,90	1. Steuerrückstellungen	0,00		6.010,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Sonstige Rückstellungen	<u>11.177,00</u>	11.177,00	<u>13.111,00</u>
1. Forderungen aus Vermietung	2.202,36		1.529,91				<u>19.121,00</u>
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.466,16		3.259,87	C. VERBINDLICHKEITEN			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.640,36		0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	336.899,30		364.612,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.531,86</u>	51.840,74	12.635,44	2. Erhaltene Anzahlungen	15.055,00		14.090,00
III. Flüssige Mittel				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	600,00		757,04
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		41.882,67	114.110,87	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.371,62		6.466,86
				5. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	0,00		10.102,57
				6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>29.462,78</u>		<u>20.339,89</u>
				davon aus Steuern: € 24.621,14 (Vorjahr € 19.545,89)		<u>394.388,70</u>	<u>416.368,94</u>
		<u>107.373,24</u>	<u>145.275,99</u>				
						<u>741.135,22</u>	<u>756.547,93</u>
		<u>741.135,22</u>	<u>756.547,93</u>				

Bauverein Immobilienmanagement GmbH

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

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.252,20		61.817,27
b) aus Betreuungstätigkeit	362.631,69		384.360,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>475.820,66</u>	899.704,55	402.228,39
2. Erhöhungen oder Verminderungen (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-90,07	-564,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		18.056,47	15.855,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.804,61		16.211,63
b) Aufwendungen für Verwaltungsbetreuung	<u>5.811,62</u>	<u>35.616,23</u>	<u>6.841,90</u>
5. Rohergebnis		882.054,72	840.644,38
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	549.070,37		504.727,14
b) soziale Abgaben	<u>122.920,95</u>	671.991,32	<u>112.909,65</u>
davon für Altersversorgung: € 380,16 (Vorjahr: € 514,08)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		30.414,90	29.732,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		149.029,20	143.700,96
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.098,88	6.916,72
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>6.493,77</u>	<u>14.152,87</u>
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		18.026,65	28.504,65
12. Sonstige Steuern		<u>3.515,12</u>	<u>-2.614,80</u>
13. Jahresüberschuss		14.511,53	31.119,45
14. Gewinnvortrag		3.557,99	938,54
15. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		<u>2.000,00</u>	<u>3.500,00</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>16.069,52</u></u>	<u><u>28.557,99</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Immobilienmanagement GmbH 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. Bis zum 27.10.2020 firmierte sie unter dem Namen BBV Bau- Betreuung- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 16.10.2020 (FormblattVO) wurden beachtet.

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

B. 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. 2 a 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 23.04.2020 erfolgten Einstellungen in die Rücklagen aus dem Bilanzgewinn 2019 in Höhe von € 25.000,00 (siehe Anlage „Entwicklung der Rücklagen“).

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. 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 T€ 3 enthalten.

C. 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	2.000,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	<u>3.177,00</u>
	<u>11.177,00</u>

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	%	€	%
Hausbewirtschaftung	61.252,20	6,8	61.817,27	7,3
Betreuungstätigkeit	362.631,69	40,3	384.360,99	45,3
andere Lieferungen und Leistungen	<u>475.820,66</u>	<u>52,9</u>	<u>402.228,39</u>	<u>47,4</u>
Summe der Umsatzerlöse	<u>899.704,55</u>	<u>100,0</u>	<u>848.406,65</u>	<u>100,0</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten T€ 16,9 (Vorjahr T€ 4,2) Instandhaltungskosten.

E. Sonstige Angaben

Es werden Treuhandkonten mit Kontoständen in Höhe von T€ 2.725 (Vorjahr: T€ 2.188) geführt.

Für die Nutzung von zwei Kraftfahrzeugen und einen EDV-Server wurden Leasingverträge abgeschlossen. Die monatlichen Leasinggebühren betragen insgesamt € 1.119,41.

Es besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der Bauverein Delmenhorst eG. Gegenüber der Gesellschafterin bestehen mit Verbindlichkeiten verrechnete Forderungen aus erbrachten Dienst- und Handwerksleistungen in Höhe von € 40.640,36.

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 2020 durchschnittlich 14 Arbeitnehmer. Darunter befanden sich sechs Arbeitnehmer in Vollzeit, sechs Teilzeitkräfte, ein geringfügig Beschäftigter und 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 Spätfolgen haben wird, ist heute noch nicht absehbar.

Delmenhorst, den 12.03. 2021



Reiner Fulst
(Geschäftsführer)

Entwicklung des Anlagevermögens

	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. Immaterielle Vermögensgegenstände	34.251,92	0,00	14.290,45	0,00	19.961,47	28.856,82	4.183,40	14.290,45	0,00	18.749,77	5.395,10	1.211,70
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	621.673,14	0,00	0,00	0,00	621.673,14	164.110,14	8.596,00	0,00	0,00	172.706,14	457.563,00	448.967,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	213.682,30	0,00	0,00	0,00	213.682,30	101.189,46	4.545,04	0,00	0,00	105.734,50	112.492,84	107.947,80
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.491,95	52.904,94	2.992,60	0,00	107.404,29	21.670,95	13.090,46	2.992,60	0,00	31.768,81	35.821,00	75.635,48
Summe zu II.:	892.847,39	52.904,94	2.992,60	0,00	942.759,73	286.970,55	26.231,50	2.992,60	0,00	310.209,45	605.876,84	632.550,28
Anlagevermögen insgesamt	927.099,31	52.904,94	17.283,05	0,00	962.721,20	315.827,37	30.414,90	17.283,05	0,00	328.959,22	611.271,94	633.761,98

Rücklagenspiegel

Entwicklung der Gewinnrücklagen	Stand 01.01.2020 €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Stand 31.12.2020 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	20.500,00	2.000,00	0,00	22.500,00
Andere Gewinnrücklagen	120.000,00	0,00	25.000,00	145.000,00
Summe der Rücklagen	140.500,00	2.000,00	25.000,00	167.500,00

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	davon mit einer Restlaufzeit von				gesichert	Art der Sicherung
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	336.899,30 (364.612,58)	28.185,14 (27.713,28)	117.623,32 (115.653,43)	191.090,84 (221.245,87)	336.899,30 (364.612,58)	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	15.055,00 (14.090,00)	15.055,00 (14.090,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	600,00 (757,04)	600,00 (757,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.371,62 (6.466,86)	12.371,62 (6.466,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (10.102,57)	0,00 (10.102,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	29.462,78 (20.339,89)	29.462,78 (20.339,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	394.388,70 (416.368,94)	85.674,54 (79.469,64)	117.623,32 (115.653,43)	191.090,84 (221.245,87)	336.899,30 (364.612,58)	

* GPR = Grundpfandrecht

() Vorjahr

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Die Bauverein Immobilienmanagement GmbH wurde am 11. September 1991 als 100 %ige Tochtergesellschaft der Bauverein Delmenhorst eG unter dem damaligen Namen BBV Bau-Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH gegründet. Die Umfirmierung erfolgte am 27.10.2020. 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 2020 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 zwei Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Zu den laufenden Aufgaben des Organs gehörten die Beratungen und Beschlüsse über das Quartalsberichtswesen, 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 vor allem vor dem Hintergrund der Corona-Krise, der Marktsituation in unserer Region, der Entwicklung der Gesellschaft und neuer Aufgaben.

Themen der diesjährigen Strategietagung von Aufsichtsrat und Vorstand waren die Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie, die Wirtschafts- und Finanzplanung und das Schwerpunktthema „Kostengünstiger und zukunftsfähiger Geschosswohnungsbau im Quartier“ mit einem online-Vortrag von Herr Dr. Schulze Darup aus Berlin.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht der Prüfungsgesellschaft über den Jahresabschluss per 31.12.2020 in seiner heutigen Sitzung beraten, den Jahresabschluss 2020 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.

In der Sitzung am heutigen Tage hat der Aufsichtsrat entsprechend den Regelungen im gültigen Gesellschaftsvertrag die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen. Neben der Einstellung in die Pflichtrücklage in Höhe von 2 T€ werden 12,5 T€ in Andere Ergebnissrücklagen eingestellt und die verbleibenden 3,6 T€ auf neue Rechnung vorgetragen.

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, 04. Mai 2021

Der Aufsichtsrat

Ralf Wessel, Vorsitzender

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1. Gründung, Sitz und Gesellschafterin

Die Bauverein Immobilienmanagement GmbH 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. Das Unternehmen firmierte bis 27.10.2020 unter der Bezeichnung BBV Bau, Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft „Bauverein Delmenhorst“ mbH.

1.2. 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
- die Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- und sonstige Leistungen rund um die Bewirtschaftung von Immobilien.

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

1.3. Eigener Hausbesitz

Unser Unternehmen bewirtschaftet weiterhin zehn eigene Wohn- und zwei eigene Gewerbeeinheiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt 674,75 m² und Gewerbenutzfläche beträgt 148,73 m². Eine Ausweitung des eigenen Hausbesitzes ist nicht geplant.

1.4. 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.

1.5. Fremdverwaltung

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

Stichtag	WEG-Verwaltung	Hausverwaltung	Sonder-eigentums-verw.	Be-triebs-kosten-ab-rechnng.	Sonder-objekte	Summe verwaltete Einheiten	Veränderung in Einheiten	Entwick-lung 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	272	42	20	16	1.078	113	11,71%
31.12.2018	750	322	52	20	16	1.160	82	7,60%
31.12.2019	839	348	58	25	71	1.341	181	15,60%
31.12.2020	883	341	59	24	71	1.378	37	2,75 %

Im Geschäftsjahr 2020 haben bei uns, wie auch bei anderen Verwaltern, nur wenige Eigentü-merversammlungen stattgefunden. Daraus folgend haben wir wenige neue Verwaltungen übernehmen können.

Der Vertrag für die Verwaltung und Entmietung der Häuser Delmenhorst, Am Wollepark 13/14 mit 51 Wohnungen ist in den Jahren 2019 und 2020 in der Spalte Sonderobjekte enthalten. Mit dem Abschluss des Entmietens und der Übergabe der Gebäude an den Abbruchunternehmer im Januar 2021 waren die wichtigsten Leistungen des Vertrages erbracht.

Die Wegegemeinschaft Sheddach-West besteht aus 115 Anteilen und ist 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.

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 m² befinden sich zwei zusammenhängende Gebäudekomplexe. In dem einen Teil, dem sog. Medienzentrum, sind mit 16 Mieteinheiten rund 3.624 m² 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 Therapie-zentrums. Die Fläche beträgt hier insgesamt 2.297 m². Unser Unternehmen stellt den Geschäftsführer in jeder der vier Gesellschaften und führt neben der Verwaltung und Bilanzierung auch Hausmeister- und Handwerksleistungen aus.

Für die Stadt Delmenhorst haben wir 51 zum Abbruch bestimmte Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern verwaltet. Die Gebäude lagen 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 anderen Wohnungen innerhalb der Stadt. Die letzten Mieter sind im Oktober 2019 ausgezogen. Im Anschluss wurden die Wohnungen verschlossen und das Gebäude abgesichert. Bis zum Abbruch erfolgte weiterhin die Verkehrssicherung. Der wesentliche Teil des Verwaltervertrages endet im Januar 2020 mit dem Beginn der Abbrucharbeiten. Für die Restarbeiten und hier vor allem die Verfolgung der Mietforderungen sowie die Abrechnung mit der Stadt wurde ein neuer Verwaltervertrag abgeschlossen, der im September 2020 endete.

1.6. Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr

Nach einer sehr guten Vorbereitung im Vorjahr verlief der Start in das Jahr 2020 sehr erfolgreich. Ab März war es jedoch geprägt durch die Corona-Krise. Im eigenen Wohnungsbestand führte diese jedoch zu keinen weiteren Einschränkungen. Es gab zwei Mieterwechsel mit kurzzeitigem Leerstand und einer daraus resultierenden Wohnungsmodernisierung. Die Mietforderungen haben sich geringfügig und nur kurzzeitig erhöht.

Als Folge der Lockdowns kam es zu starken Einschnitten in der persönlichen Kommunikation mit Investoren sowie den Beiräten und Eigentümern unserer Eigentümergemeinschaften. Aufgrund der am Markt allgemein nicht stattfindenden Eigentümerversammlungen konnten wir uns bei keiner Eigentümergemeinschaft als neuer Verwalter vorstellen. Die Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr stammen aus der Anwerbung im Jahr 2019.

Unsere Wachstumsstrategie konnten wir im Jahr 2020 aus diesen Gründen nicht umsetzen. Die Kommunikation mit unseren Kunden erfolgte im Wesentlichen per E-Mail, per Post und per Telefon. Für Wohnungseigentümer haben wir 2020 erstmals einen Newsletter mit aktuellen Informationen herausgegeben.

Unsere Muttergesellschaft haben wir bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und einer Neubaumaßnahme mit elf Wohnungen unterstützt. Bei diesen Projekten kam es durch die Krise zu geringen zeitlichen Verzögerungen um einige Wochen. Der Umsatz mit der Bauverein Delmenhorst eG war aufgrund dieser gesteigerten Leistungen dem entsprechend wie geplant deutlich höher.

Die Unternehmensentwicklung bewerten wir unter diesen starken Einschränkungen insgesamt noch als positiv. Die Reorganisation der Hausverwaltung konnten wir abschließen. Darüber hinaus konnten wir das vor langer Zeit geplante Projekt „Änderung des Corporate Design“ für beide Unternehmen im Frühjahr 2020 starten und ab Oktober aktiv umsetzen.

Das Geschäftsfeld „Immobilienvermittlung“ hat sich fast ohne Werbung gut weiterentwickelt.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. 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 auf 45,3 % (Vorjahr 42,4 %) gestiegen.

Das Anlagevermögen beträgt 85,5 % (Vorjahr 80,8 %) der Bilanzsumme. Das mittel- und langfristige gebundene Vermögen ist am Bilanzstichtag vollständig durch mittel- und langfristige Mittel finanziert. Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- sowie die Kapitalstruktur sind solide.

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T	%	T	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	633,8	85,5	611,3	80,8
Umlaufvermögen	107,4	14,5	145,3	19,2
Bilanzsumme	741,1	100,0	756,6	100,0

	T	%	T	%
	AKTIVA			
Eigenkapital	335,6	45,3	321,1	42,4
Verbindlichkeiten, langfristig	336,9	45,5	364,6	48,2
Verbindlichkeiten, kurzfristig	68,7	9,2	70,9	9,4
Bilanzsumme	741,1	100,0	756,6	100,0

2.2. Finanzlage

Unser Finanzmanagement stellt in Verbindung mit dem eingeführten Berichtswesen sicher, dass wir jederzeit über die benötigte Liquidität verfügen. Diese wird sich durch die Nachzahlung der Muttergesellschaft auf die im Berichtsjahr erbrachten Leistungen verdoppeln.

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

2.3. 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:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	T€	%	T€	%
1. Betriebsleistung				
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	61,3	6,7	61,8	7,2
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	362,6	39,5	384,4	44,5
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	475,8	51,8	402,2	46,6
Bestandsveränderungen	- 0,1	- 0,0	- 0,6	- 0,1
sonstige betriebliche Erträge	18,1	2,0	15,9	1,8
Summe 1.:	917,7	100,0	863,7	100,0
2. Betriebsaufwendungen				
Betriebskosten/Grundsteuer	14,8	1,6	13,8	1,7
Instandhaltungsaufwand	16,9	1,9	4,2	0,5
Aufw. für Verwaltungsbetreuung	5,8	0,6	6,8	0,8
Personalaufwand	672,0	74,9	617,6	75,5
Abschreibungen	30,4	3,4	29,7	3,6
Zinsaufwand	6,1	0,7	6,9	0,8
Übrige Aufwendungen	150,7	16,8	139,4	17,0
Summe 2.:	896,7	100,0	818,5	100,0
3. Betriebsergebnis	21,0		45,3	
4. Finanzergebnis	-		-	
5. Ergebnis vor Ertragssteuern	21,0		45,3	
Ertragsteuern	6,5		14,2	
6. Jahresüberschuss	14,5		31,1	

Die Werte der Planungsrechnung wurden bezogen auf die Umsatzerlöse leicht gesteigert. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist durch die Folgeaufwendungen eines Mieterwechsel verschlechtert worden.

Abgleich der Umsatzerlöse mit den Planzahlen 2020 und Ausblick auf den Plan 2021				
Umsatzerlöse aus	2019 IST in T	2020 SOLL in T	2020 IST in T	2021 Plan in T
- Hausbewirtschaftung	62	61	61	62
- Betreuungstätigkeit	384	350	363	385
- andere Lieferungen und Leistungen	402	463	476	496
Summe der Umsatzerlöse	848	874	900	943

Abgleich des Jahresüberschusses mit den Planzahlen 2020 und Ausblick auf den Plan für das Jahr 2021				
Entwicklung Gesamtergebnis	2019 IST in T	2020 SOLL in T	2020 IST in T	2021 Plan in T
Jahresüberschuss	31	16	15	21

Im schwierigen Geschäftsjahr 2020 ist uns gelungen, die Werte aus den Planzahlen einzuhalten. Wir haben die Betriebsleistung leicht verbessert. Dem standen besondere Aufwendungen, wie die Einführung des Corporate Design und der Modernisierung einer Mietwohnung gegenüber.

3. Nachtragsbericht

Im Berichtsjahr haben wir aus den bereits genannten Gründen keine neuen Verwalterverträge abgeschlossen.

Am 17.02.2021 ist der Technische Leiter unseres Unternehmens plötzlich und unerwartet verstorben. Es ist uns gelungen, diese wichtige Position zeitnah neu zu besetzen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres per 31.12.2020 eingetreten sind, mit Ausnahme der Corona-Krise, hat es nicht gegeben. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind auch 2021 deutlich geringer als zu erwarten war.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Unternehmensstrategie

Die im Jahr 2017 beschlossene Unternehmensstrategie konnte bisher gut umgesetzt werden. Auch im Berichtsjahr haben Aufsichtsrat und Geschäftsführung im Rahmen einer Strategietagung über die bisherigen Ergebnisse beraten und Festlegungen zur Nachsteuerung getroffen.

4.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 61 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 sind durch das einmalige und zeitlich befristete Projekt Am Wollepark 13, 14 im Jahr 2019 deutlich angestiegen und durch den Einmal-Effekt im Geschäftsjahr 202 wieder wie geplant etwas zurückgegangen.

Bei den Umsätzen aus den anderen Lieferungen und Leistungen liegen wir aufgrund der Betreuung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für unsere Muttergesellschaft über den Vorjahreszahlen. Die monatlichen Vorauszahlungen des Bauverein haben wir nur geringfügig angepasst. Deshalb ist die Liquidität zurückgegangen. Der Ausgleich erfolgt in Kürze mit der Jahresabrechnung.

4.3. Personal und Ausbildung

Gut ausgebildete Fachkräfte in der Immobilienwirtschaft sind ein Baustein für eine effiziente und professionelle Immobilienbewirtschaftung. Vor diesem Hintergrund beschäftigen wir in 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 besetzt. Unsere bisherigen Auszubildenden der letzten Jahre haben wir oder unsere Muttergesellschaft übernommen.

4.5. 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 noch nicht! Einen großen Anstieg der Mietforderungen und der Fluktuation im eigenen Bestand hat es nicht gegeben. Einige wenige Mieter von Gewerbeeinheiten aus dem Bereich Hausverwaltung sind durch Covid-19 stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Zwei Mieter werden die Krise nur überstehen, wenn der Lockdown im Frühjahr 2021 endet. Die gestundeten Mieten werden sie nicht vollständig zurückzahlen können. Die Ausfallrisiken bei Kunden sind deutlich höher geworden. Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Bauverein Immobilienmanagement GmbH hatte diese Entwicklung bisher nicht. Bei unseren Dienstleistern und Handwerkern haben wir nur geringe zeitliche Verzögerungen bezogen auf Fertigstellungstermine zu verzeichnen.

Auf unseren Baustellen gab es bisher nur geringe Einschränkungen oder Verzögerungen. Die Baukosten der von uns betreuten Baumaßnahmen des laufenden Jahres sind im Wesentlichen über Bauverträge abgesichert.

Personalausfälle in unserer Belegschaft durch Erkrankung oder Quarantäne hat es bisher nur in sehr geringem Umfang gegeben. Wir beugen soweit es möglich ist, durch neue unterschiedliche Arbeitszeitmodelle bzw. Homeoffice-Lösungen, eine umfangreichere EDV-Ausstattung usw. 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 gestiegen. Zinsänderungsrisiken treffen uns nach wie vor kaum, da die Finanzierung unserer Investitionen langfristig erfolgt ist

4.6. Planung ab 2021

In unserer Unternehmensstrategie haben wir für die nächsten Jahre stetiges Wachstum als eines der obersten Ziele festgeschrieben. Wir werden auch in 2021 wieder deutlich mehr in den

Bereich Marketing investieren. Unser Erfolg ist hierbei auch von der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie abhängig. Die Umsetzung des neue Corporate Designs ist noch nicht abgeschlossen und wird 2021 intensiv durch die Öffnung in Richtung Social Media fortgesetzt. Darüber hinaus werden wir den Prozess der Digitalisierung weiter vorantreiben. Im aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan für 2021 planen wir ein Jahresergebnis in Höhe von 20,5 T€.

Gemeinsam mit und für die Muttergesellschaft, der Bauverein Delmenhorst eG, haben wir eine Portfoliostrategie entwickelt. Die ersten daraus resultierenden Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 1,1 Mio. € im Althausbestand im Jahr 2020 haben wir je nach Witterung vermutlich im März 2021 abgeschlossen.

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, 12. März 2021

Reiner Fulst
- Geschäftsführer -