

# Jahresabschluss 2004

mit  
**Lagebericht**  
und dem  
**Bericht des Aufsichtsrats**

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

Mitglied im Ring der Wohnungsbaugenossenschaften

**49074 Osnabrück, Katharinenstraße 10**

**Gegründet 14.07.1949**

**Genossenschafts-Register Nr.: 221 . Amtsgericht Osnabrück**

**Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die angemessene  
Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.**





## Gewählte Vertreter

### Wahlbezirk 1 – Stadt Osnabrück – (alphabetische Reihenfolge)

1. Alexander, Horst, Ellerstr. 19
2. Aschemann, Hans, Wesereschstr. 81A
3. Aßmann, Horst, Hörner Weg 2
4. Bente, Hermann, Ellerstr. 19
5. Bielezki, Andreas, Gretescher Weg 37
6. Bielezki, Sieghardt, Gretescher Weg 37
7. Biermann, Rolf, Ertmanplatz 15
8. Böhmer, Iris, Diepholzer Str. 2
9. Börgel, Theodor, Ruppenkampstr. 17
10. Bosse, Renate, Quellwiese 77
11. Brandt, Anette, August-Hölscher-Str. 21
12. Brandt, Helmut, August-Hölscher-Str. 21
13. Brinkmann, Rolf, Diepholzer Str. 2
14. Buchholz, Eckhard, Diepholzer Str. 4
15. Callies, Thorsten, Wesereschstr. 101
16. Fehndrich, Kornelia, Schloßstr. 90
17. Fehndrich, Dr. Martin, Schloßstr. 90
18. Folgner, Edith, Dammer Hof 3
19. Folgner, Hans-Ulrich, Diepholzer Str. 2
20. Freier, Rudolf, Dammer Hof 1
21. Fritz, Antje, Spichernstr. 23
22. Fürmeier, Jutta, Ellerstr. 25
23. Grieger, Jürgen, Ellerstr. 37
24. Griepenburg, Thorsten, Bussardstr. 4,  
49143 Bissendorf
25. Haßlage, Günter, Ertmanplatz 5
26. Heinrichs, Erhard, Ellerstr. 35
27. Hoffmann, Birgit, Ameldungstr. 21
28. Holländer, Peter, Dammer Hof 3
29. Janisch, Rainer, Wörthstr. 83
30. Kaulmann, Günter, Diepholzer Str. 2
31. Klein, Dieter, Diepholzer Str. 4
32. Kugin, Bosko, Ebertallee 37
33. Krieger, Reinhard, Richard-Wagner-Str. 65
34. Krus, Dieter, Ellerstr. 17
35. Ladwig, Paul, Dammer Hof 7
36. Langkamp, Gerhard, Ertmanplatz 7
37. Lüder, Hildegard, Schillerstr. 12A
38. Maier, Karl-Heinz, Kiwittstr. 12
39. Meyer, Hartmut, Humboldtstr. 16
40. Niemann, Franz, Wesereschstr. 79
41. Petersen, Eberhard, Schlosswall 40
42. Scherer, Katharina, Ruwestr. 12a
43. Schubert, Irene, Diepholzer Str. 1
44. Schuhmann, Heinz, Diepholzer Str. 1
45. Schulz, Wolfgang, Diepholzer Str. 3
46. Sommer, Birgit, Katharinenstr. 8
47. Souza Cabrera, Isabel, Wartenbergstr. 23
48. Stockreiter, Helmut, Strothmannsweg 88
49. Stoffers, Inge, Carl-Diem-Str. 8
50. Wagner, Hans, Dammer Hof 6
51. Wolter, Helmut, An der Hunte 30, Bohmte
52. Zimny, H.-Peter, Quellwiese 75

### Wahlbezirk 2 – Stadt Rheine – (alphabetische Reihenfolge)

1. Adolph, Doris, Engernstr. 14
2. Bornhorst, Herbert, Schneidemühler Weg 44
3. Kramer, Brigitta, Blumenstr. 6
4. Prus, Lothar, Blumenstr. 12
5. Veerkamp, Egon, Bevergerner Str. 110
6. Wulff, Heiner, Blumenstr. 21

### Aufsichtsrat

Droit, Thomas, Kaufmann, Osnabrück  
Flüssmeyer, Werner, Dipl.Ing., öffentl.best. Vermessungsingenieur, Osnabrück  
Frankenberg, Stefan, Kaufmann, Georgsmarienhütte  
Lukas-Nülle, Klaus, Dipl. Pädagoge, Osnabrück - Vorsitzender -  
Stolzenburg-Guhe, Petra, Dipl. Kauffrau, Sachsenheim  
Dr.Thümler,Axel,Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Großburgwedel

### Vorstand

Otten, Dieter, Kaufmann, Osnabrück  
Gottwald, Herbert, Kaufmann, Bad Iburg

## Lagebericht zum 31.12.2004

Für die deutsche Wirtschaft war 2004 ein durchwachsendes Jahr. Nach wie vor sind erhebliche Erfolge im Außenhandel durch weiter steigende Exporte vorzuweisen, dem steht jedoch ebenfalls nach wie vor eine schwache Binnennachfrage gegenüber. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

Positiv hervorzuheben ist die Tatsache relativ stabiler Verbraucherpreise und das, obwohl in Teilbereichen > Öl, Benzin, Gas und sämtliche administrative Preise < teils drastische Erhöhungen zu verzeichnen waren und immer noch sind.

Trotz aller Bemühungen des Staates und aller Versprechungen der Industrie und obwohl die wirtschaftliche Entwicklung noch immer leicht positiv ist, hat dies auf den Arbeitsmarkt nach wie vor nicht durchgeschlagen. Auch die mit dem Inkrafttreten von Hartz IV beschlossenen strukturellen Verbesserungen konnten bisher noch nicht zu einer Belebung des Arbeitsmarktes führen.

Die öffentliche Finanzlage ist nach wie vor stark angespannt. Dafür, dass Staat, Bund, Länder und Kommunen offensichtlich nicht in der Lage sind, geordnete Haushalte auf die Beine zu stellen, spricht die Tatsache, dass mit einem Staatsdefizit von 3,7% zum dritten Mal nacheinander die Kriterien des Maastricht-Vertrages deutlich überschritten wurden. Das Versprechen, es im folgenden Jahr besser zu machen, ist wenig glaubhaft, da man es aus den vergangenen Jahren schon kennt

Die Bauindustrie hat im vergangenen Jahr ihren Abwärtstrend der vorherigen Jahre fast ungebremst fortgeführt. Die Investitionen am Bau sanken nach vorläufigen Berechnungen weiter um rd. 2 %. Hierfür verantwortlich sind in erster Linie die Investitionen im öffentlichen Baubereich, aber auch im gewerblichen Bau, während sich im Wohnungsbau noch ein Investitionsplus ergab. Auch für 2005 wird diesbezüglich keine Umkehrung dieser Tendenz erwartet.

Die Immobilienlandschaft ist durch das Engagement ausländischer Investoren – in der Regel amerikanische und australische Fondsgesellschaften in Bewegung, man könnte auch sagen in Unordnung, gebracht worden. Bundesweit änderten sich innerhalb kürzester Zeit bei mehr als 300.000 Wohnungen die Besitzverhältnisse. Insbesondere Wohnungsbestände aus Unternehmen der öffentlichen Hand, aber auch Großbestände sonstiger Unternehmen und die ersten Wohnungsunternehmen insgesamt waren davon betroffen. Selbst Genossenschaften wurden bereits Kaufangebote unterbreitet.

Nach jüngsten Informationen sollen in 2005 weitere größere Bestände – auch in Niedersachsen – den Besitzer wechseln.

Es ist sehr fraglich, ob diese Entwicklung für die Bestände und somit für die jeweils betroffenen Bewohner auf Dauer positive Auswirkungen haben wird, schließlich müssen die neuen Eigentümer aufgrund der Struktur ihrer jeweiligen Unternehmen ihr Geld nicht nur sicher sondern vor allem hoch gewinnbringend anlegen und das ist in der Wohnungswirtschaft hauptsächlich durch Erhöhung der Mieteinnahmen und Vernachlässigung der Investitionen möglich.

Den nichtbeteiligten Immobilienbesitzern mag diese Entwicklung zunächst vielleicht sogar willkommen sein, können sie sich doch durchaus eine bessere Vermietungschance ihrer eigenen Bestände erhoffen. Es ist allerdings zu befürchten, dass in einzelnen, durch die vorgenannten Verkäufe besonders stark betroffenen Bereichen, die Wohnqualität durch das Einsparen erforderlicher Investitionen an den veräußerten Objekten insgesamt zurückgeht – und davon wären nicht nur die Mieter dieser Häuser betroffen sondern auch alle anderen Mieter und Vermieter.



Wohnanlage in Osnabrück, Arndtstr. 23 / Schnatgang 14 A  
Fertigstellung 2004. Hier entstanden insgesamt 16 Wohnungen in komfortabler Ausstattung.  
Für das Abstellen der Autos wurde zusätzlich eine Tiefgarage errichtet.

## Geschäftstätigkeit

- Wohnungsbestand und Verwaltung -

Im Geschäftsjahr wurden in Osnabrück 5 Häuser mit insgesamt 33 Wohnungen veräußert. Aufgrund der schlechten Lage dieser Häuser kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Vermietungsschwierigkeiten und damit verbunden zu Leerständen. Eine marktgerechte Miete war nicht zu erzielen. Deshalb war der Verkauf die beste Lösung für die Genossenschaft.

Darüber hinaus ermäßigte sich der Bestand durch den Abgang von 11 Wohnungen in Häusern die zwecks Neubebauung der Grundstücke zum Abbruch anstehen und zwischenzeitlich tlw. bereits abgebrochen sind. Diesen Abgängen stand der Ankauf von 2 Häusern mit 10 Wohnungen gegenüber. Außerdem wurde ein Neubauvorhaben mit 16 WE in 2 Häusern fertiggestellt und vermietet. Der Wohnungsbestand Ende 2004 beläuft sich somit auf insgesamt 3.011 Wohnungen in 420 Häusern und einer Gesamtwohnfläche von 174.153 m<sup>2</sup> (Vorjahr 3.029 Wohnungen in 425 und 174.450 m<sup>2</sup>) und teilte sich wie folgt auf:

Osnabrück	2.471
Melle	109
Bad Iburg	20
Belm	4
Georgsmarienhütte	36
Rheine	365
Wallenhorst	6
	-----
gesamt	<u>3.011</u>

Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft

gewerbliche und sonstige Einheiten (davon 8 selbstgenutzte Einheiten)	20
Garagen- und Tiefgaragenplätze	571
sonstige Abstellplätze	215
Trafostation	1

Die Wohnfläche aller WGO-Wohnungen beträgt 174.153 m<sup>2</sup>, die Nutzflächen der gewerblichen Objekte sowie eigengenutzten Räume belaufen sich nunmehr auf 1.757 m<sup>2</sup>.

- Grundstücke -

Durch die An- und Verkäufe hat sich das Verhältnis zwischen Eigentums- und Erbbaurechtsflächen leicht verändert und ergibt sich per Ende 2004 wie folgt:

Eigentumsflächen	188.159 m <sup>2</sup>
Erbbaurechte	170.482 m <sup>2</sup> .

Das Verhältnis von Eigentums- zu Erbbaurechtsflächen betrug vor 10 Jahren noch 150.878 m<sup>2</sup> zu 203.207 m<sup>2</sup>. Hier hat sich im Lauf

der Jahre somit eine deutlicher Verschiebung und Verbesserung ergeben.

In den Eigentumsflächen sind die baureifen Grundstücke in Osnabrück Bödekerstraße (2.099 m<sup>2</sup>) und Am Tannenhof (4.820 m<sup>2</sup>) eingeschlossen.

Wohnanlage in Osnabrück, Knollstrasse 148 – 152  
Fertigstellung 2002, insgesamt 15 Wohnungen in komfortabler Ausstattung sowie Tiefgarage

- Mietenentwicklung -

Das Nettomietensoll änderte sich 2004 wie folgt:

	€	€
a. Wohnungsmieten (incl.Zuschüsse)	9.679.542,00	(2003: 9.574.063,00)
b. gewerbliche Mieten	38.008,00	(2003: 32.284,00)
c. Garagen und Stellplatzmieten	205.752,00	(2003: 198.186,00)

Die Erhöhung des Mietensolls trotz Verringerung des Bestandes ergab sich im Jahr 2004 durch den Erwerb auch mietmäßig höherwertig hinzuerworbener Wohnungen, durch die Fertigstellung des Neubaufvorhabens sowie die Vollausswirkung der in 2003 erworbenen Häuser. Außerdem konnten anlässlich von Neuvermietungen leichte Mietanhebungen realisiert werden. Allgemeine Mieterhöhungen im Bestand nach BGB wurden nicht durchgeführt..

Unter Inkaufnahme degressiver Mietensubventionierung wurden in den Jahren 1973 bis 1978 auf 40 Wohnungen begrenzte Aufwendungsdarlehen in Höhe von insgesamt € 352.862,98 aufgenommen, die voll ausgezahlt wurden. Nach teilweiser Rückzahlung und planmäßiger Tilgung verbleibt zum Stichtag ein Darlehen für 24 Wohnungen in Höhe von nominell € 228.066,86 mit einem Restschuldbetrag in Höhe von € 152.254,44.

Von den insgesamt 3.011 Wohnungen waren Ende 2004 weiterhin noch 93 mit förderungsbedingten Bindungen belegt.

- Verwaltungskosten, Kündigungen, Leerstände -

Die Verwaltungskosten je WE beliefen sich auf € 364,99 wobei die aktivierten Eigenleistungen der Bautätigkeit zugeordnet wurden.

Im Laufe des Geschäftsjahres mussten, ohne Überhang aus dem Vorjahr, 407 (Vorjahr: 456) gekündigte Wohnungen wieder vermietet werden, von denen am Jahresende, noch 3 (Vorjahr: 10) Wohnungen mit einem monatlichen Mietausfall in Höhe von 1.077,86 € nicht wieder neu vermietet waren. Insgesamt mussten bei 77 (Vorjahr: 147) Wohnungen 196,0 (Vorjahr: 248,5) Leerstandsmonate hingenommen werden.

Sie führten zu einem Mietausfall in Höhe von T€ 56,1 = 0,58 %, im Vorjahr: T€ 66,3 = 0,63 % des Mietensolls.

Zur Weitervermietung gekündigter Wohnungen war es erforderlich, in insgesamt 105 Wohnungen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in der Größenordnung von TE 1.662 das entspricht durchschnittlich T€ 15,8 pro Wohnung, durchzuführen.

Für den Wohnungswechsel wurden uns, soweit Auskunftsbereitschaft bestand, folgende Gründe genannt :

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Tod	25	19	20	29	30	21
Alter/Krankheit	44	37	28	33	45	56
beruflicher Ortswechsel	71	55	32	40	82	58
Wohnung zu klein/zu groß	74	44	18	30	33	10
Bezug eines Eigenheims/ einer Eigentumswohnung	24	6	9	23	13	13
sonstige Gründe	89	81	57	40	21	14
ohne Angabe von Gründen	180	187	189	261	220	251
	507	429	353	456	444	447

Innerhalb unseres Wohnungsbestandes fanden folgende Umzüge statt :

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	69	36	18	15	24	41

Die Mietrückstände, für die sich die Pauschalwertberichtigung weiterhin auf T€ 8,0 beläuft, betragen nach Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit von T€ 16,6 (Vorjahr: T€ 25,1) am Jahresende T€ 46,9 (Vorjahr: T€ 74,8).

Von 57 (Vorjahr: 64) fristlosen Kündigungen konnten 44 (Vorjahr: 52) nach Zahlungseingang wieder zurückgenommen werden.

Die Sozialämter haben für 25 (Vorjahr 38) Mieter insgesamt T€ 91,8 (Vorjahr: T€ 150,8) an Miete gezahlt. An eine Gemeinde musste für unverändert einen Mieter eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 92,04 (Vorjahr: € 92,04) geleistet werden.



Mehrfamilienhaus Wallenhorst, Leyer Strasse 3 – erworben im Jahr 2002

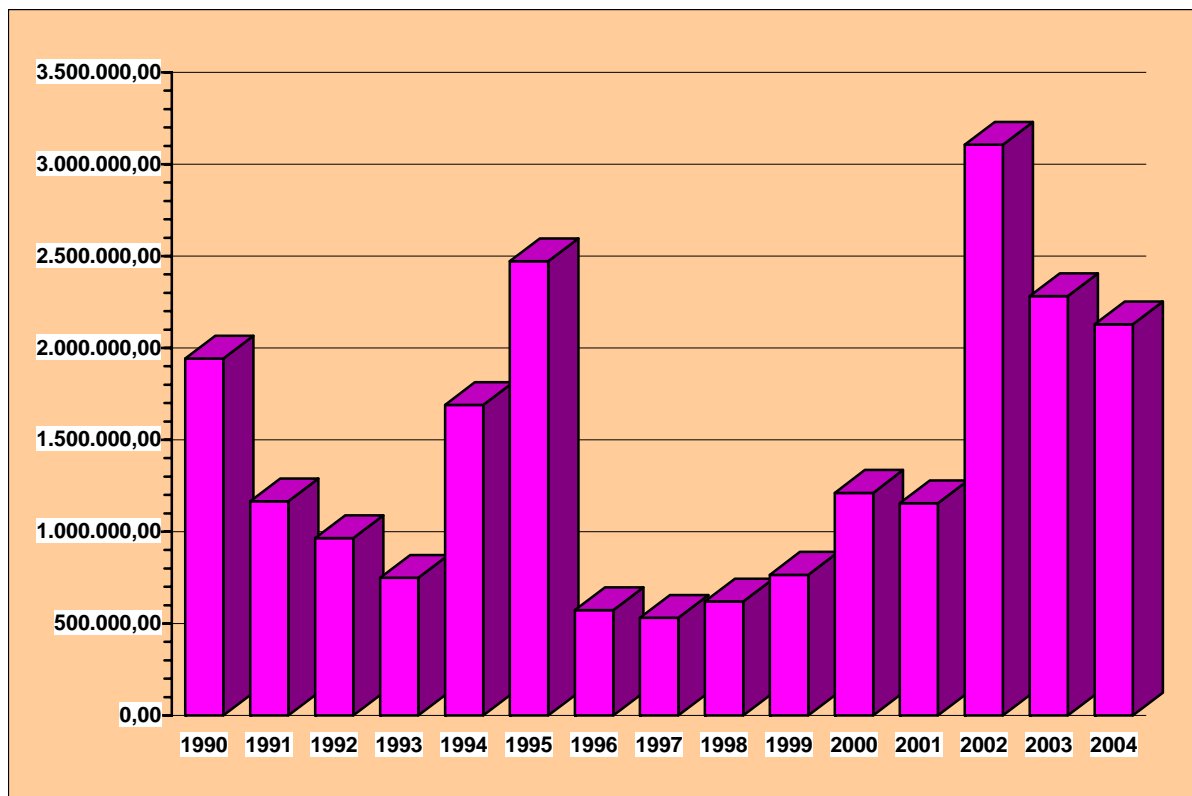
## Instandhaltung

Für Instandhaltung wurden insgesamt  
T€ 2.128,5 = 12,22 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(Vorjahr: T€ 2.282,7 = 13,09/m<sup>2</sup>)

ausgegeben. Dieser Aufwand entfiel  
auf folgende Arbeiten:

lfd. Reparaturen	€	813.989,57
planmäßige Instandhaltung:		
Dacherneuerung	€	27.678,39
Balkonerneuerungen	€	138.963,12
Haustürerneuerung	€	18.749,15
Treppenhausestrich	€	25.860,57
Fußbodenerneuerung	€	102.042,74
Elektroverstärkungen	€	100.395,75
Modernisierungen, die Erhaltungsaufwand darstellen:		
Bad- und Küchenmodernisierungen	€	455.716,61
Komplettmodernisierungen	€	88.600,75
Außenanlagen	€	85.328,45
Zentralhzg. und zent. WwVersorgung	€	203.314,08
Sonstiges	€	67.828,09
Gesamt	€	2.128.467,27

### Entwicklung der Instandhaltungskosten 1990 - 2004



## Wertverbesserungen

Die Investitionen für Modernisierungen, auch anlässlich von Mieterwechseln,

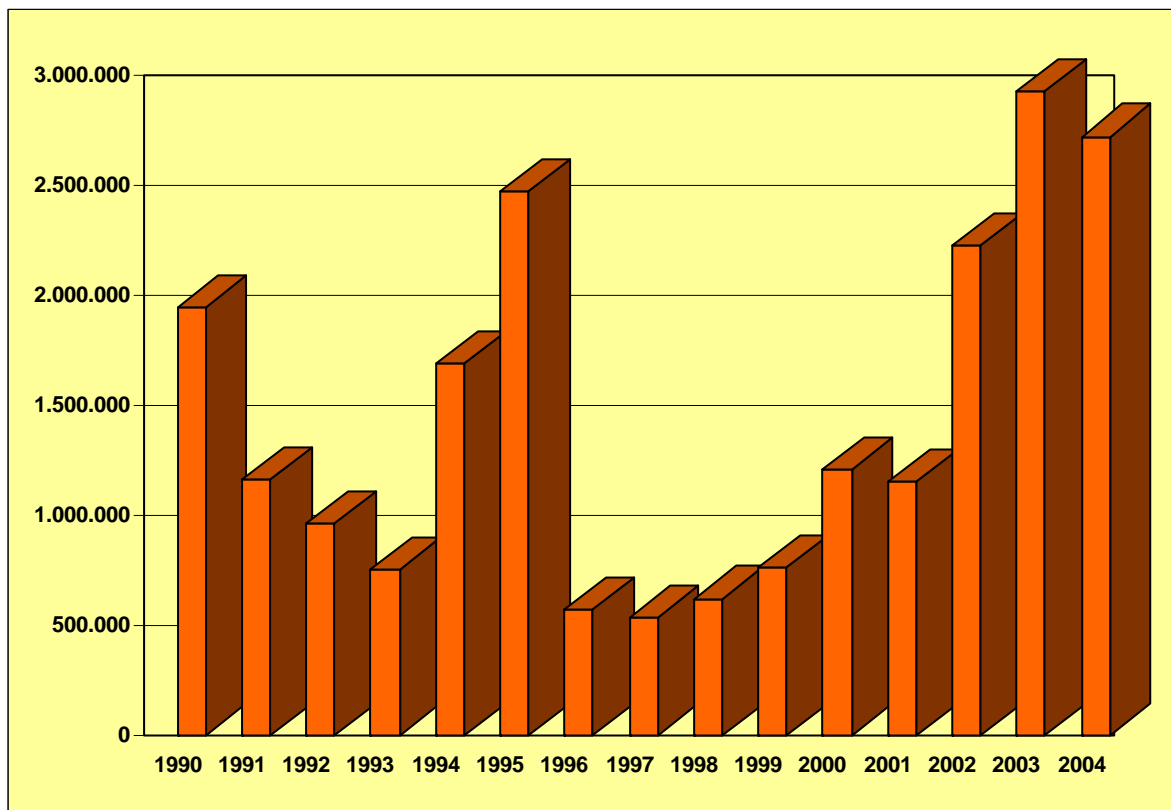
beliefen sich auf € 2.725.088,47. Von dieser Summe entfielen auf:

Zentralheizungsanlagen	€	178.963,81
Bad- und Küchenmodernisierungen	€	203.742,32
Außenwärmedämmung	€	607.878,82
Vorsatzbalkone	€	360.286,54
Elektroverstärkungen	€	155.265,68
Gegensprechanlagen	€	17.267,64
Grundrissänderungen	€	40.607,47
Komplettmodernisierungen	€	201.611,55
Fußbodenerneuerungen	€	136.597,70
Dacherneuerungen	€	261.652,41
sonstiges	€	<u>561.214,53</u>
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b><u>2.725.088,47</u></b>

Der Gesamtaufwand für Modernisierungen seit 1975 ist damit auf rd. € 45,8 Mio. gestiegen. Mit 2.987 von insgesamt 3.011 Wohnungen waren Ende 2004 99,20% unseres

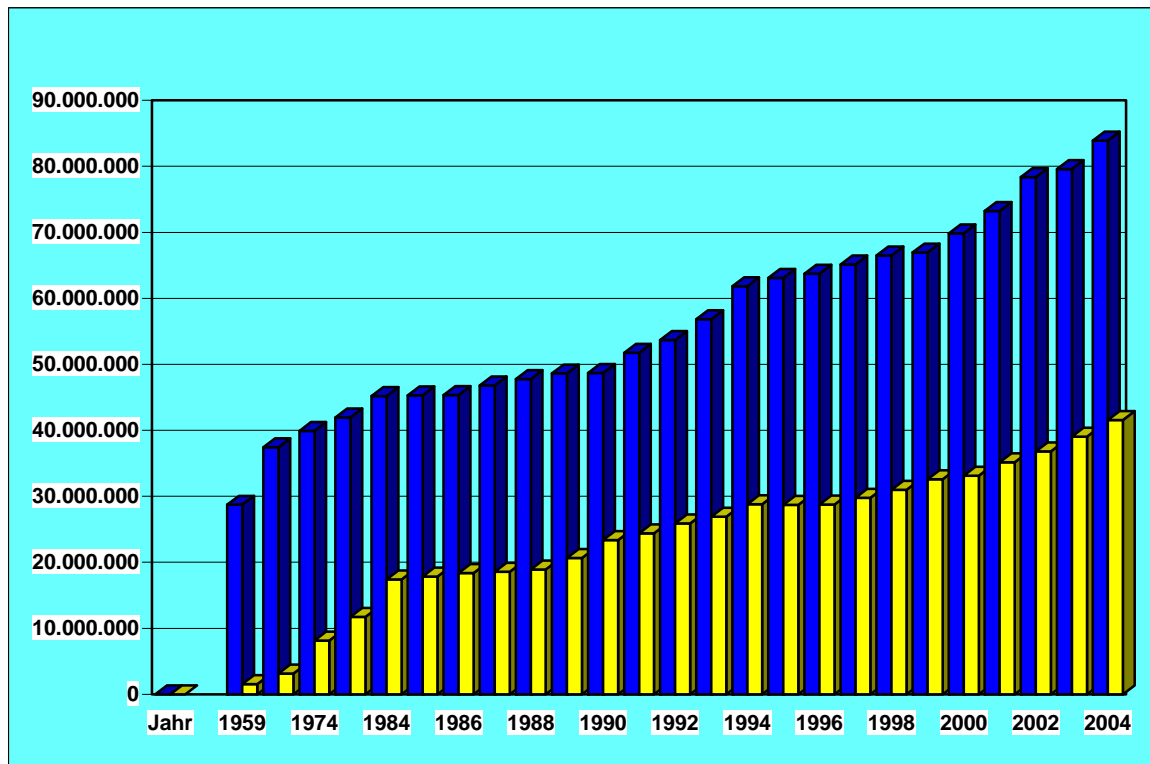
Wohnungsbestandes mit einer Zentralheizung (2.523 WE) oder einer Gasetagenheizung (464 WE) ausgestattet.

## Entwicklung der Modernisierungskosten 1990 - 2004



## Entwicklungsübersicht Bilanzsumme – Eigenkapital

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben	Bilanzsumme	Eigenkapital	%
1959	2.332	4.394	1.184.752 €	28.726.933 €	1.526.251 €	5,4
1969	2.888	5.571	2.222.875 €	37.446.106 €	3.136.288 €	8,9
1974	3.629	5.639	2.496.821 €	39.917.693 €	8.151.731 €	20,4
1979	3.676	5.320	3.127.579 €	41.963.213 €	11.750.357 €	29,7
1984	3.664	5.161	3.496.169 €	45.196.155 €	17.425.543 €	38,6
1985	3.625	4.611	3.507.343 €	45.298.373 €	17.851.449 €	39,4
1986	3.569	4.519	3.248.167 €	45.346.130 €	18.384.931 €	40,6
1987	3.535	4.386	3.208.279 €	46.793.881 €	18.574.211 €	39,7
1988	3.494	4.350	3.138.158 €	47.752.491 €	18.898.013 €	39,6
1989	3.277	4.135	3.141.642 €	48.615.069 €	20.664.373 €	42,5
1990	2.960	3.615	3.044.007 €	48.708.488 €	23.383.985 €	48,0
1991	3.052	3.682	2.826.135 €	51.730.658 €	24.386.987 €	47,1
1992	3.058	3.616	2.885.158 €	53.683.706 €	25.900.564 €	48,2
1993	3.078	3.665	2.962.767 €	56.817.336 €	26.919.927 €	47,3
1994	3.041	3.646	3.051.140 €	61.833.686 €	28.803.015 €	46,5
1995	3.066	3.622	3.066.405 €	63.081.140 €	28.702.546 €	45,5
1996	3.083	3.621	3.074.046 €	63.702.914 €	28.742.728 €	45,1
1997	3.077	3.575	3.094.661 €	65.150.601 €	29.791.593 €	45,7
1998	3.069	3.545	3.095.686 €	66.506.569 €	30.983.622 €	46,6
1999	3.011	3.461	3.069.579 €	66.947.392 €	32.577.432 €	48,7
2000	3.014	3.494	3.006.815 €	69.816.891 €	33.136.421 €	47,5
2001	2.999	3.570	3.055.308 €	73.242.805 €	35.164.100 €	48,0
2002	3.010	3.634	3.058.456 €	78.375.747 €	36.796.170 €	46,9
2003	3.036	3.664	3.061.078 €	79.622.680 €	39.959.517 €	48,9
2004	3.011	3.689	3.021.410 €	83.883.732 €	41.545.586 €	49,6



Fremdkapital



Eigenkapital

## Nachfrage-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

### - Nachfrage -

Die Einwohnerzahl Osnabrücks ist mit rd. 164.500 zum Jahresende relativ konstant, Dem gegenüber stand eine Zunahme an zu vermietenden Wohnungen im Berichtsjahr von rd. 260 auf nunmehr insgesamt 83.876 Einheiten. Gem. den amtlichen Statistiken wird die Anzahl der Haushalte mit rd. 79.000 angegeben. Im Ergebnis bedeuten diese Angaben, dass in Osnabrück ein Angebotsüberhang an zu vermietenden Wohnungen von mehr als 4.500 Wohnungen besteht. Wie viele dieser Wohnungen auch tatsächlich zur Vermietung anstehen oder bewusst aus dem Markt genommen worden sind, ist nicht bekannt.

Da bekanntlich ein großes Angebot eine verstärkte Nachfrage nach sich zieht,

lässt auch bei uns die Nachfrage nach zu vermietendem Wohnraum keine Wünsche offen. Die Anzahl der zu führenden Bewerbergespräche und Besichtigungen bis zum Abschluss eines Dauernutzungsvertrages ist jedoch deutlich steigend. Dabei zeigt sich überdies immer mehr, dass die Notwendigkeit, in jeder Hinsicht „guten“ Wohnraum anzubieten ebenfalls immer weiter zunimmt.

Im Verlauf des Jahres wurden insgesamt 407 Wohnungen gekündigt. Gegenüber dem Vorjahr ist somit ein Rückgang um 62 Kündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote beträgt demnach noch 13,51 %. Ob hier von einer Trendwende gesprochen werden kann, bleibt abzuwarten.

### - Leerstand -

Unter Berücksichtigung der vorerwähnten Gegebenheiten ist es uns gelungen, in den meisten Fällen freiwerdende Wohnungen nach einer nur kurzen Angebotsphase weitervermieten zu können. Trotzdem lässt sich natürlich, haupt-

sächlich modernisierungsbedingt, der Leerstand von Wohnungen nicht vermeiden. Im Jahr 2004 standen gemäß der nachfolgenden Aufstellung bis zur Anschlussvermietung leer:

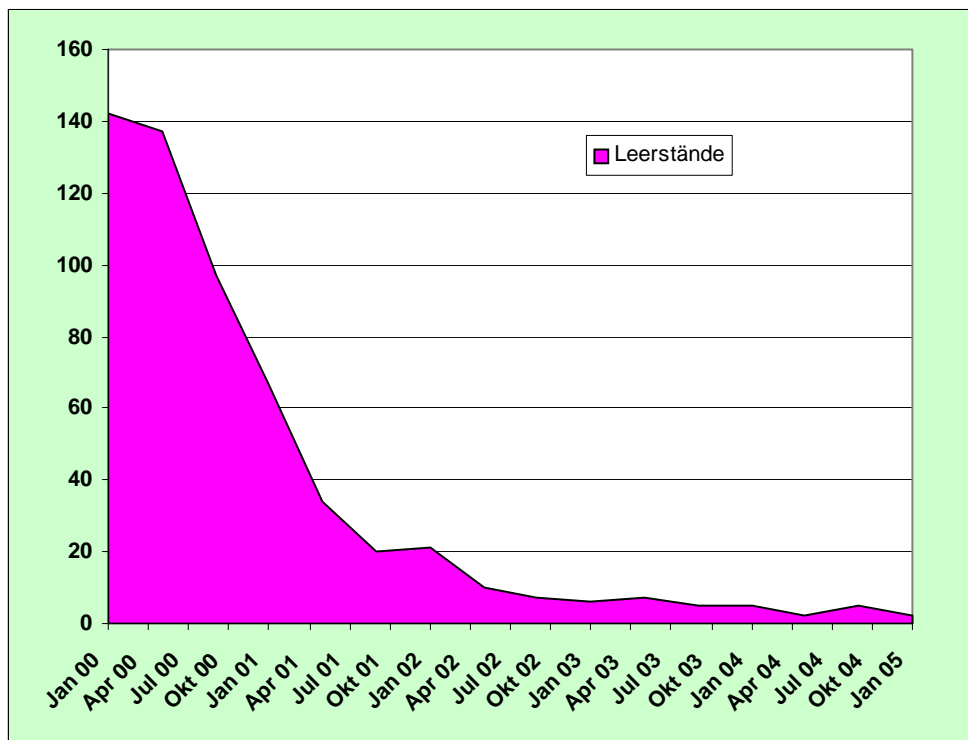
61 Wohnungen	1 Monat	1 Wohnung	4 Monate
6 Wohnungen	2 Monate	1 Wohnung	5 Monate
8 Wohnungen	3 Monate		

Die durchschnittliche Leerstandsquote sank im Berichtsjahr nochmals von 0,63% im Vorjahr auf nunmehr rd. 0,58% und betrug zum Jahresende 0,10% = 3 WE. Im Vergleich mit den entsprechenden Erhebungen im Stadtbereich von Osnabrück, wo der größte Anteil unseres Wohnungsbestandes liegt, ist das Ergebnis hervorragend, liegt doch hier die

durchschnittliche Leerstandsquote bei rd. 2,5%. Noch deutlicher wird der Gegensatz zu den Städten Melle und Rheine, in denen die Leerstände allgemein deutlich höher sind als in Osnabrück.

Die Entwicklung der Leerstandsquote für den Gesamtbestand ergibt sich in der nachstehenden Graphik:

Entwicklung der Leerstandsquote der WGO seit Januar 2000:



- Umsatzentwicklung -

Die erzielte Durchschnittsmiete aller WGO-Wohnungen ist von 4,59 €/m<sup>2</sup>/mtl. im Jahr 2004 auf nunmehr 4,60 €/m<sup>2</sup>/mtl. leicht gestiegen (incl. Zuschüsse). Dass auch in dieser Kategorie eine positive Entwicklung eingetreten ist, bestätigt die vorgenannten Aussagen.

Die langfristigen Mietrückstände sind sowohl aufgrund des weiter zurückgehenden Rückgangs der Wohnungsleerstände als auch aufgrund

offensichtlich verbesserter Zahlungsmoral erfreulicherweise zurückgegangen. Der erforderliche Abschreibungsbedarf konnte im Vergleich zu den Vorjahren ebenfalls gesenkt werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten 9 Vertragsverhältnisse (Vorjahr: 13) aufgrund von Zahlungsprozessen beendet werden. Durch 6 freiwillige Räumungen vor Vollstreckungen sind der WGO in diesen Fällen zumindest die Speditionskosten erspart geblieben.

Personal- und Sozialbereich

Die Genossenschaft beschäftigte Ende 2004

- 2 Vorstandsmitglieder
- 20 Angestellte (Vorjahr: 19)  
darunter 2 Teilzeitkräfte (Vorjahr: 2)
- 28 nebenberufliche Hauswarte (Vorjahr: 31).

Die Altersstruktur der Beschäftigten ergab Ende 2004 folgendes Bild:			
Alter	am 31.12.2004 insgesamt	davon Damen	Herren
bis 25 Jahre	0	0	0
bis 30 Jahre	2	2	0
bis 35 Jahre	2	0	2
bis 40 Jahre	6	4	2
bis 45 Jahre	4	1	3
bis 50 Jahre	3	1	2
bis 55 Jahre	4	1	3
bis 60 Jahre	1	0	1
bis 65 Jahre	0	0	0
<u>gesamt</u>	<u>22</u>	<u>9</u>	<u>13</u>

Das Durchschnittsalter aller Mitarbeiter beträgt 45 Jahre. Sie sind bei der

WGO durchschnittlich seit 11 Jahren beschäftigt.

Dauer der Betriebszugehörigkeit – dem Betrieb gehörten Ende 2003 an:			
	<u>insgesamt</u>	<u>davon Damen</u>	<u>Herren</u>
bis 5 Jahre	7	2	5
bis 10 Jahre	5	3	2
bis 15 Jahre	4	2	2
bis 20 Jahre	3	1	2
bis 25 Jahre	2	1	1
bis 30 Jahre	0	0	0
bis 40 Jahre	1	0	1

Die Bezüge der Angestellten richten sich nach den wohnungswirtschaftlichen Tarifen. Tarifliche Änderungen waren im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Es wurden 14 Gehälter gezahlt, wobei das Urlaubsgeld auf den 1996 gültigen Tarifansatz eingefroren ist. Der Jahresurlaub betrug 30 Tage bzw. gemäß dem Schwerbehindertengesetz in zwei Fällen 35 Arbeitstage. Aufgrund der Betriebsvereinbarung vom 1.4.1978 werden darüber hinaus bei besonderen

persönlichen Anlässen auf 1-3 Tage begrenzte Arbeitsbefreiungen gewährt. Für 15 Mitarbeiter, davon 2 gewerbliche, besteht eine Gruppenunfallversicherung. Für die Altersversorgung wurden außer der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 70.210,36 € Beiträge zur Gruppenlebensversicherung nebst anteiliger Versteuerung in Höhe von 81.771,78 € geleistet.

Die persönlichen Kosten beliefen sich für alle Beschäftigten einschl. Hauswarte auf insgesamt € 1.366.669,07 (Vorjahr: € 1.321.160,24).

## Weitere wesentliche Vorgänge des Geschäftsjahres

Im Herbst 2001 hatte die WGO einen Antrag auf Änderung des Bebauungs-

planes „Knollstrasse“ gestellt. Nach einer fast endlosen Bearbeitungszeit von rd. 3 ½

Jahren wurde im Frühjahr 2005 vom Rat der Stadt Osnabrück der förmliche Beschluss über die Änderung gefasst.

Nachdem der Beginn der Arbeiten des II. Bauabschnittes in diesem Bereich aufgrund der noch nicht beschlossenen Änderung immer wieder verschoben werden musste, wurde im Herbst des vergangenen Jahres nach Intervention bei der obersten Stadtspitze eine Baugenehmigung erteilt und mit der Maßnahme auch umgehend begonnen. Hierbei handelt es sich um ein 6-Familienhaus, dessen Fertigstellung im Juni 2005 vorgesehen ist. Ebenfalls inzwischen begonnen werden konnte mit dem III. Bauabschnitt, der aus insgesamt 4 Häusern mit 21 Wohnungen, davon 3 behindertengerechte Einheiten sowie einer Tiefgaragenanlage für insgesamt 30 PKW besteht. Mit der Fertigstellung ist in der zweiten Jahreshälfte 2006 zu rechnen.

Nach dem Abbruch von insgesamt 7 weiteren Anfang der 50iger Jahre erstellten kleinen Mehrfamilienhäusern sollen im Anschluss an die Fertigstellung des vorgenannten III. Bauabschnittes die abschließenden Abschnitte IV und V zügig durchgeführt werden. Die erforderlichen Planungsarbeiten werden in Kürze begonnen.

Mit Beginn des III. Bauabschnittes werden die neu zu erstellenden Häuser zukunftsweisend mit einer weiter verstärkten Dämmung sowie mit Sonnenkollektoren ausgestattet. Hierdurch sollen die immer weiter ausufernden Heiz- und Betriebskosten auf ein überschaubares Maß reduziert werden. Außerdem wird diese Art der Bauerstellung sicherlich seine positive Wirkung bei Mietern und Mietinteressenten und bei der Präsentation der WGO als innovatives Unternehmen nicht verfehlen.

Zusammen mit den übrigen Osnabrücker Wohnungsunternehmen wurde Mitte des Jahres in den Räumen der Sparkasse ein

für Jedermann auch nach Schalterschluss zugänglicher sogenannter Wohnzeiger aufgestellt.

An diesem Gerät können über einen Bildschirm Wohnungsangebote in allen Stadtteilen Osnabrücks von den Anbietern aufgerufen werden. Diese Angebote sind neben der Wohnungsbeschreibung auch mit den jeweiligen Grundrissen sowie den Bildern der Häuser versehen. Das Programm ist vielfältig auswertbar, sodass bereits nach einer relativ kurzen Zeit sehr konkrete Analysen ermöglicht werden, welche Wohnungsgrößen und welche Lagen am stärksten nachgefragt werden.

Der Einsatz des Gerätes ist darüber hinaus bei durchschnittlich mehr als 3.000 Exposéabrufen monatlich als voller Erfolg zu bewerten.

Anlässlich des geplanten Abbruches eines Nachbargebäudes wurde festgestellt, dass ein Gebäude der WGO komplett ohne eigene Giebelmauern errichtet worden war. Aufgrund seinerzeitiger Vereinbarungen mit den Eigentümern der damals schon bestehenden Nachbarhäuser wurde unser Gebäude schlicht nur angebaut. Glücklicherweise wurde diese Tatsache noch rechtzeitig festgestellt, sodass die Abbrucharbeiten zunächst gestoppt werden konnten, denn der teilweise Einsturz unseres Gebäudes wäre unvermeidbar gewesen. Nach umfangreichen Prüfungen der rechtlichen Gegebenheiten sowie der statischen Voraussetzungen und Möglichkeiten wurde eine Einigung dergestalt erzielt, dass die umfangreich erhöhten Abbruchkosten zu Lasten des Nachbarereigentümers gingen, die Kosten der Sicherung der Giebelwand geteilt wurden und die Kosten für die Herrichtung der bestehen bleibenden Giebelwand einzig von der WGO aufzubringen waren. Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Erwerb eines Grundstücksstreifens, auf dem diese Giebelwand steht, erforderlich. Das wird jedoch erst im Jahr 2005 erfolgen.

## Mitglieder und Geschäftsguthaben

Am 31.12.2004 hatte die Genossenschaft 3.689 Mitglieder mit insgesamt 9.266 Geschäftsanteilen.

	Mitglieder		Geschäftsanteile	
	2003	2004	2003	2004
Stand am 1. Januar	3.634	3.664	9.273	9.224
Zugänge:				
Neuaufnahmen	505	450	505	450
Übernahme weiterer Anteile			708	680
	<u>4.139</u>	<u>4.114</u>	<u>10.486</u>	<u>10.364</u>
Abgänge:				
Kündigungen	388	355	996	901
Kündigung weiterer Anteile			19	20
Übertragungen	10	13	27	38
Tod	42	29	131	75
Tod in früheren Jahren	9	13	19	29
Ausschlüsse	<u>26</u>	<u>15</u>	<u>70</u>	<u>25</u>
	475	425	1.262	1.088
gesamt	<u>3.664</u>	<u>3.689</u>	<u>9.224</u>	<u>9.266</u>
	=====	=====	=====	=====
Abgang/Zugang		+ 25		+ 42

Bedingt durch die wiederum abgenommene Anzahl der Leerstände ist die Anzahl der Mitglieder um 25 gestiegen, die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich per Saldo um netto € 19.141,44 auf € 2.723.932,61.

Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 2004 € 55.867,39 (Vorjahr: € 62.408,00). Der

Rückstand beruht vor allem auf Ratenzahlungsvereinbarungen.

An ausgeschiedene Mitglieder und nach Kündigung freiwillig übernommener Geschäftsanteile müssen nach Bilanzfeststellung durch die Vertreterversammlung innerhalb der satzungsmäßigen Frist € 297.478,00 Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt werden. Die entsprechenden Zahlungen beliefen sich im Vorjahr auf € 356.286,00.

## Finanzlage

Eine Neuverschuldung erfolgte im vergangenen Jahr durch die Aufnahme zusätzlicher Darlehen in Höhe von 2.345.000,00 €. Im Darlehensbereich waren ansonsten lediglich noch Umschuldungsmaßnahmen erforderlich. Ansonsten hat es die finanzielle Situation der Genossenschaft ermöglicht, nicht nur die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 4.853,5

sondern auch die angefallenen Neubaukosten von T€ 2.143,2 aus den zu erzielenden Mieten und den vorhandenen Barmitteln zu finanzieren.

Eine größere Anzahl von Objekten ist weiterhin nicht belastet; sie könnten kurzfristig in einer Größenordnung von rd. € 30 Mio. beliehen werden.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

Die Gegenüberstellung von Aktivseite und Passivseite zum 31.12.2004/03 ergibt folgendes Bild :

Das Bilanzvolumen hat sich im Berichtsjahr um T€ 4.261,0 = 5,10 % erhöht (2003 Steigerung um T€ 1.246,9 = 1,6 %).

	<u>31.12.04</u>		<u>31.12.03</u>		<u>Bewegung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b><u>Aktivseite</u></b>					
Anlagevermögen	76.213,0	90,9	73.570,3	92,4	2.642,7
Umlaufvermögen					
lang- und mittelfristig	119,1	0,1	129,8	0,2	- 10,7
kurzfristig	7.551,6	9,0	5.922,6	7,4	1.629,0
	<u>83.883,7</u>	<u>100,0</u>	<u>79.622,7</u>	<u>100,0</u>	<u>4.261,0</u>

	<u>31.12.04</u>		<u>31.12.03</u>		<u>Bewegung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b><u>Passivseite</u></b>					
Eigenkapital	41.545,6	49,6	38.959,5	48,9	2.586,1
Fremdkapital					
Lang- und mittelfristig	36.696,6	43,7	35.632,5	44,8	1.064,1
kurzfristig	4.590,9	5,5	3.963,2	5,0	627,7
Rückstellungen	1.050,6	1,2	1.067,5	1,3	- 16,9
	<u>83.883,7</u>	<u>100,0</u>	<u>79.622,7</u>	<u>100</u>	<u>4.261,0</u>

Die Fremdkapitalquote liegt bei 50,4 %. Damit sind nach interner Ermittlung die Möglichkeiten zur Aufnahme von grundbuchlich zu sichernden Darlehen nur

zu ca. 40 % ausgeschöpft. Erforderliche Fremdfinanzierungen sind somit auf sehr lange Zeit gesichert.

### Ertragslage

Im Jahr 2004 hat sich das Jahresergebnis deutlich um TEUR 464,2 auf TEUR 2.734,5 zum Vorjahr verbessert. Es wurde im Wesentlichen im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, erzielt. Die

Verbesserung im sonstigen Geschäftsbetrieb um TEUR 103,1 auf TEUR 504,8 beruht überwiegend aus den Erträgen aus Anlageverkäufen.

## Übersicht über Vermögen und Kapital

	31.12.04	31.12.03	Veränderung
	EURO	EURO	EURO
<b>Aktivseite</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.693,33	21.143,07	4.550,26
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.673.761,45	70.828.456,56	3.845.304,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.303,70	418.590,70	-14.287,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	640.283,40	1.013.750,23	-373.466,83
Technische Anlagen und Maschinen	192,67	543,61	-350,94
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.628,09	58.905,38	-8.277,29
Anlagen im Bau	280.683,82	1.181.730,64	-901.046,82
Bauvorbereitungskosten	63.543,25	15.031,63	48.511,62
Geleistete Anzahlungen	29.973,06	0,00	29.973,06
	76.143.369,44	73.570.311,49	2.626.360,69
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	43.596,25	31.819,28	11.776,97
Anderer Finanzanlagen	355,17	340,39	14,18
	43.951,42	32.159,67	11.791,75
Anlagevermögen gesamt	76.213.014,19	73.750.311,49	2.642.702,7
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	0,51	0,00
	0,51	0,51	0,00
<b>Lang- und mittelfristige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	4.084,23	14.809,87	-10.725,64
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	115.017,16	115.017,16	0,00
	119.101,39	129.827,03	-10.725,64
<b>Kurzfristige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>			
Unfertige Leistungen	3.826.039,11	3.012.540,28	813.498,83
Anderer Vorräte	80.969,14	61.819,89	19.149,25
Forderungen aus Vermietung	42.839,68	60.006,97	-17.167,29
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	111.550,37	117.860,93	-6.310,56
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.489.523,02	2.669.680,51	819.842,51
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	694,83	632,33	62,50
	7.551.616,15	5.922.540,91	1.629.075,24
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>83.883.732,24</b>	<b>79.622.679,94</b>	<b>4.261.052,30</b>

	31.12.04	31.12.03	Veränderung
	EURO	EURO	EURO
<b>Passivseite</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	292.677,76	351.847,37	-59.169,61
der verbleibenden Mitglieder	2.723.932,61	2.704.791,17	19.141,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.800,00	4.439,22	360,78
	3.021.410,37	3.061.077,76	-39.667,39
	3.021.410,37	3.061.077,76	-39.667,39
<b>Gewinn-/Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	6.135.275,21	5.860.275,21	275.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.680.038,65	12.680.038,65	0,00
Andere Gewinn/Ergebnisrücklagen	17.249.400,53	15.315.273,16	1.934.127,37
	36.064.714,39	33.855.587,02	2.209.127,37
<b>Bilanzgewinn</b>			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	2.459.460,77	2.042.852,56	416.608,21
	2.459.460,77	2.042.852,56	416.608,21
	41.545.585,53	38.959.517,34	2.586.068,19
<b>Rückstellungen, lang- und mittelfristig</b>			
Rückstellungen für Pensionen	762.971,48	782.909,64	-19.938,16
Sonstige Rückstellungen	116.573,88	116.573,88	0,00
	879.545,36	899.483,52	-19.938,16
<b>Rückstellungen, kurzfristig</b>			
Rückstellungen für Pensionen	90.148,52	86.217,36	3.931,16
Steuerrückstellungen	11.209,41	5.904,41	5.305,00
Sonstige Rückstellungen	69.760,53	75.860,53	-6.100,00
	171.118,46	167.982,30	3.136,16
<b>Verbindlichkeiten, lang- und mittelfristig</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.320.407,58	20.981.378,66	339.028,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.319.220,67	14.614.269,37	704.951,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.986,81	0,00	21.986,81
Sonstige Verbindlichkeiten	34.990,91	36.866,10	-1.895,19
	36.696.605,97	35.632.534,13	1.064.071,84
<b>Verbindlichkeiten, kurzfristig</b>			
Erhaltene Anzahlungen	4.201.578,52	3.307.236,19	894.342,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.748,90	73.170,04	-2.421,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.454,23	392.776,19	-285.321,96
Sonstige Verbindlichkeiten	211.095,27	189.980,23	21.115,04
	4.590.876,92	3.963.162,65	627.714,27
<b>Gesamtkapital</b>	<b>83.883.732,24</b>	<b>79.622.679,94</b>	<b>4.261.052,30</b>

<b>Entwicklung der Ertragslage</b>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<b>1. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>			
Umsatzerlöse			
Sollmieten Mietwohnungen	9.621,1	9.510,2	110,9
gewerbl. u. sonstige Einheiten	38,0	32,3	5,7
Garagen und Einstellplätze	205,8	198,2	7,6
Pacht	0,0	0,0	0,0
Erlösschmälerung	-66,1	-75,6	9,5
Zins-u.Aufwendungszuschüsse	58,4	63,8	-5,4
	<u>9.857,2</u>	<u>9.728,9</u>	<u>128,3</u>
Betriebskosten			
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	2.730,4	4.208,4	-1.478,0
Bestandsveränderung	813,5	-690,4	1.503,9
Betriebskosten	-3.219,8	-3.216,6	-3,2
umlegbare Grundsteuer	-351,3	-321,9	-29,4
	<u>-27,2</u>	<u>-20,5</u>	<u>-6,7</u>
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	-2.128,5	-2.283,9	155,4
Sonstiges	0,0	0,0	0,0
	<u>-2.128,5</u>	<u>-2.283,9</u>	<u>155,4</u>
Andere aktivierte Eigenleistungen			
Architekten-u. Verwaltungsleistungen für Modernisierung	76,6	145,1	-68,5
Architekten-u. Verwaltungsleistungen für Anlagen im Bau	122,7	0,0	122,7
	<u>199,3</u>	<u>145,1</u>	<u>54,2</u>
Sonstige Aufw. u. Erträge für Hausbewirtschaftung			
Miet-und Räumungsklagen	-6,6	-22,9	16,3
Erbauzinsen	-151,1	-152,9	1,8
Vertriebskosten	-30,1	-33,0	2,9
Personalkosten	-1.366,6	-1.321,2	-45,4
planm. Abschreibung	-1.631,2	-1.614,1	-17,1
sächl. Verwaltungskosten	-410,4	-492,1	81,7
Freiwillige soziale Aufwendungen	-12,0	-11,7	-0,3
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	-16,6	-25,1	8,5
Zinsen und ähnl.Aufw. für Darlehen	-2.046,7	-2.028,2	-18,5
	<u>-5.671,3</u>	<u>-5.701,2</u>	<u>29,9</u>
	<u>2.229,5</u>	<u>1.868,4</u>	<u>361,1</u>
<b>2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT</b>			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	0,2	0,2	0,0
	<u>0,2</u>	<u>0,2</u>	<u>0,0</u>
<b>3. SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB</b>			
Sonstige betriebliche Erträge			
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8,9	6,2	2,7
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	616,6	203,3	413,3
Erträge aus Instandhaltung	95,2	90,8	4,4
Sonstiges	61,4	44,1	17,3
	<u>782,1</u>	<u>344,4</u>	<u>437,7</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Verlust aus Abgang AV	-297,4	0,0	-297,4
Aufwendungen frühere Jahren	-3,1	-0,9	-2,2
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,5	-11,1	1,6
Abschreibung auf andere Forderungen	0,0	-0,6	0,6
Nebenkosten der Geldbeschaffung	-9,1	-5,3	-3,8
	<u>-319,1</u>	<u>-17,9</u>	<u>-301,2</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
Steuern ohne umlagefähige Grundsteuer	70,9	89,9	-19,0
Grundsteuern Verwaltungsgebäude	-27,6	-13,3	-14,3
	<u>-1,5</u>	<u>-1,4</u>	<u>-0,1</u>
	<u>41,8</u>	<u>75,2</u>	<u>-33,4</u>
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	<u>504,8</u>	<u>401,7</u>	<u>103,1</u>
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<u>2.734,5</u>	<u>2.270,3</u>	<u>464,2</u>

<u>Kennzahlen</u>		2004	2003	2002
<b>Finanzkraft</b>				
<u>Cashflow</u>	4.347,0			
Fremdkapital	41.287,5 =	10,53 %	9,82 %	8,23%
<b>Anlagendeckungsgrad</b>				
<u>Eigenkapital+lgfr.Rückst.+langfr.Fremdkapital</u>	79.099,7			
Anlagevermögen	73.570,3 =	107,52 %	92,87 %	97,44%
<b>Zinsaufwand pro m² Wohnfläche</b>				
<u>Jahreszinsen u.a.Aufw.f.lgfr.Fremdkapital</u>	2.044,1			
Summe der Wohn-Nutzfl.x12 Monate	2.110,9 =	0,97 €	0,96 €	1,01 €
<b>Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete</b>				
<u>Jahreszinsen u.a.Aufw.f.lgfr.Fremdkapital</u>	2.044,1			
Jahres-Netto-Kaltmiete	9.864,9 =	20,72 %	20,80 %	22,08%
<b>Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete</b>				
Zinsen u.a. Aufwendungen f.lgfr.Fremdkapital	2.044,1			
+ <u>Tilgungsleistung f.lgfr. Fremdkapital</u>	1.078,1			
Netto-Kaltmiete	9.864,9 =	31,65 %	31,01 %	31,42%
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>				
<u>Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel</u>	37.798,0			
Cashflow	4.347,0 =	869,52 %	950,11 %	1037,43%
<b>Eigenkapitalquote</b>				
<u>bilanziertes Eigenkapital</u>	41.545,6			
Bilanzsumme	83.883,7 =	49,53 %	48,39 %	46,95%
<b>Anlageintensität</b>				
<u>Anlagevermögen</u>	76.213,0			
Bilanzsumme	83.883,7 =	90,86 %	92,40 %	87,17%
<b>Fremdkapitalkostensatz</b>				
<u>Zinsen u.a. Aufw. für langfr. Fremdkapital</u>	2.044,1			
langfristiges Fremdkapital	29.893,8 =	6,84 %	6,90 %	7,11%
<b>Fremdfinanzierung des Umsatzes</b>				
<u>langfristiges Fremdkapital</u>	29.893,8			
Umsatzerlöse	12.587,7 =	2,37	2,11	2,47
<b>Leerstandsquote</b>				
<u>Anzahl der leerstehenden WE</u>	3			
Anzahl der Gesamt WE	3.011 =	0,10 %	0,33 %	0,56 %
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>				
<u>Jahresüberschuß vor Ertragssteuern</u>	3.114,8			
durchschnittliches Eigenkapital	40.252,6 =	7,74 %	6,88 %	5,72 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>				
<u>Jahresüberschuß v. Ertragsst.+Fremdkapitalzinsen</u>	5.161,5			
durchschnittliches Eigenkapital + Fremdkapital	81.540,1 =	6,33 %	5,98 %	5,46 %
<b>Umsatzrentabilität</b>				
<u>Umsatzerlöse</u>	12.587,9			
durchschnittliches Eigenkapital	40.252,6 =	31,27 %	36,80 %	33,43 %
<b>Erlösschmälerungsquote</b>				
<u>Erlösschmälerungen</u>	66,1			
gesamte Sollmiete	9.864,9 =	0,67 %	0,78 %	1,09 %
<b>Vergabequote</b>				
<u>Anzahl a. Kündigungen des Geschäftsjahres</u>	407			
Anzahl a.Wohnungsvergaben d.Geschäftsjahres	423 =	0,96	0,91	0,99
<b>Kosten der IH/Sanierung</b>				
<u>IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten</u>	4.776,9			
Summe Wohn- und Nutzfläche	175,9 =	27,16 €	29,70 €	34,83 €

## Risikomanagement

Das bei der WGO bereits in den vergangenen Jahren eingerichtete und zu Beginn dieses Jahr vervollständigte Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungssanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Ggf. wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der

Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen der gültigen Mietspiegel im Vergleich zu den effektiv bei uns gezahlten Nutzungsentschädigungen kurz- und mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2004 0,66 % und im Jahresdurchschnitt der letzten fünf Jahre 1,60 % der Mieterlöse. 95 % der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen gutgebracht.

## Vorgänge von wesentlicher Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2004 hat die WGO den An- und Verkauf von Häusern und damit den gezielten Austausch von Teilen des Bestandes fortgeführt. Es wurde 1 Haus mit 6 Wohneinheiten angekauft. Gleichzeitig konnte für ein Haus mit 5 WE, für dessen Verkauf bereits 2002 der notarielle Vertrag beurkundet worden war, nach Klärung der äußerst komplizierten Erbbaurechts-Vertragsangelegenheiten nach Zahlung des Kaufpreises nunmehr der Eigentumsübergang vereinbart werden.

Aufgrund der Tatsache, dass eine Bebauung der freien Baugrundstücke Am Tannenhof und Bödekerstraße in

absehbarer Zeit aufgrund der vorrangigen Neubautätigkeit nach jeweiligen Abbrüchen der Altsubstanz im Bereich Knollstr. und der Strasse Blumenesch mit Sicherheit nicht zu realisieren ist, wurde der Beschluss gefasst, diese Grundstücke zu veräußern und damit erhebliche gebundene finanzielle Mittel frei zu setzen.

Ein entsprechender Beschluss ist für den Verkauf des Hauses nebst Grundstück gefasst worden, dessen Giebelwand nach Abbruch des Nachbargebäudes aufwändig wiederhergestellt werden musste (siehe auch Seite 16 dieses Berichtes).

Zum Berichtszeitpunkt steht das Neubauvorhaben Knollstr. 146 mit insgesamt 6 Wohnungen kurz vor der Fertigstellung. Die erforderlichen Abstellplätze werden in der Tiefgaragenanlage des

bereits in Bau befindlichen nächsten Bauabschnittes nachgewiesen. Der prognostizierte Erstbezug – Juli 2005 – kann eingehalten werden..

## Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft - Ausblick

Die Entwicklung der WGO war schon in früheren Jahren positiv. Dieser Trend hat sich in den vergangenen 5 Jahren noch spürbar weiterentwickelt. Hinsichtlich Leer- und Vermietungsstand, Mieten und Mietausfällen sowie dem Zustand der Wohnungen und Häuser nimmt die WGO, ohne überheblich klingen zu wollen, eine führende Position der Wohnungsunternehmen im Verbandsgebiet ein.

Das Ende der Entwicklungsmöglichkeiten ist jedoch sicherlich noch nicht erreicht. Ziel muss es bleiben, eintretende Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt hinsichtlich der Nachfrage und damit des Angebotes frühzeitig zu erkennen und entsprechend darauf zu reagieren. Dass die WGO dazu in der Lage ist, hat sie in der Vergangenheit bereits bewiesen. Die teilweise vorgenommene Umstrukturierung des Bestandes

- Verkauf von schlecht zu vermietenden Wohnungen in minderwertigen

Wohnlagen und Erwerb von Objekten in ausschließlich stark nachgefragten Wohngebieten

- der Anbau von Vorsatzbalkonen
- Abbruch bestehender Altsubstanz und anschließende Neubebauung

sind nur einige Beispiele hierfür.

Während der Verkauf nicht rentabler Objekte dem Ende entgegengeht, stehen wir bezüglich Abbruch und Neubebauung erst am Anfang eines sicherlich langen Weges. Der weitere Erwerb interessanter Mietobjekte wird im Rahmen der Möglichkeiten immer ein Thema sein. Das Wichtigste bleibt jedoch nach wie vor, den Bestand in einem optimalen Zustand zu erhalten und die möglichst umfassende und intensive Pflege der Mieter wozu ein motivierter und fähiger Mitarbeiterstamm erforderlich ist, über den die WGO glücklicherweise verfügt.

Für das Jahr 2005 wurden folgende Planzahlen beschlossen:

1. Instandhaltung	€ 2.381.700,00
2. Modernisierung	€ 1.418.300,00
	€ 3.800.000,00
3. Neubau	€ 1.830.000,00
gesamt	€ 5.630.000,00

Der für das Geschäftsjahr 2005 aufgestellte Wirtschaftsplan weist einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von € 2.218.000,-- aus; nach dem entsprechenden Finanzplan wird ein Deckungsmittelüberschuss von € 2.005.000,-- er-

wartet, soweit im Jahresverlauf keine dieses Ergebnis verändernden Maßnahmen eintreffen werden.

Für das Geschäftsjahr 2005 sind keine außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die

die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Berücksichtigt ist hierbei eine gegenüber dem Vorjahr in etwa unveränderte Mietausfallquote.

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, der Vertreterversammlung zu empfehlen,

den sich nach einer Vorwegzuweisung in Höhe von € 275.000,-- zur gesetzlichen Rücklage für das Geschäftsjahr 2004 aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4% Dividende auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2004  
Einstellung in die freie Rücklage

107.843,67 €

2.351.617,10 €

2.459.460,77 €

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und für ihren Einsatz bei der Erfüllung unserer genossenschaftlichen Selbsthilfeaufgaben auch im abgelaufenen Jahr.

**Der Vorstand**

**Otten      Gottwald**

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2004 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich dazu vom Vorstand regelmäßig eingehend über die Lage der Genossenschaft und die wesentlichen Einzelvorgänge unterrichten lassen; die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Diese betrafen vor allem den Wirtschafts- und Finanzplan sowie das Bauvolumen.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2003, der keine Beanstandungen enthält, mit dem Vorstand beraten. Über das

Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung am 08.06.2005 berichten.

Dem Vorstand und der Belegschaft spricht der Aufsichtsrat für die im abgelaufenen Jahr wiederum mit nachhaltigem Einsatz geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2004 und den Lagebericht des Vorstandes festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie vom Vorstand vorgeschlagen zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2004  
04.05.2005

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**

**Lukas-Nülle**

# Anhang für das Geschäftsjahr 2004

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt. Die angegebenen Beträge sind vergleich-

bar. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

**Bewertungsmethoden:**

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20% bewertet. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens sind die Abschreibungen wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,
- in wenigen Fällen erfolgt die Abschreibung aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen auf eine kürzere Gesamtnutzungsdauer. Bei einigen vollmodernisierten Objekten wurde die Nutzungsdauer auf bis zu 110 bzw. 130 Jahren verlängert,
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten linear mit 2% bzw. 3%,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung linear zeitanteilig mit 20%,

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

### I. Bilanz

1. Unter den "Unfertigen Leistungen" werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen, denen die von

- geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe und als Abgang dargestellt.

Die Ausleihungen wurden auf der Grundlage der Nennwerte der Forderungen bewertet.

Beim Umlaufvermögen erfolgte die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten zum Erinnerungswert, die unfertigen Leistungen zu den Herstellungskosten.

Das unter "Andere Vorräte" ausgewiesene Heizmaterial ist zu den Anschaffungskosten durch Anwendung des Fifo - Verfahrens bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurden, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Eine Pauschalwertberichtigung zu den Forderungen aus Vermietung wurde aktivisch vom Nennwert abgesetzt.

Rückstellungen sind für alle erkennbaren Risiken in ausreichender Höhe gebildet. Die Barwerte der Pensionsrückstellungen wurden auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Zinsfuß von 6% ermittelt.

Die Verbindlichkeiten sind zu den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

2. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position "Erhaltene Anzahlungen" gegenüberstehen.

- Wagnisse	116.573,88 €
- Prüfungskosten	20.000,00 €
- Vertreterversammlung/Veröffentlichungen	8.500,00 €
- interne Jahresabschlusskosten	14.060,53 €
- Steuerberatung	2.800,00 €
- Resturlaubsverpflichtungen	14.400,00 €
- Berufsgenossenschaft	<u>10.000,00 €</u>
	<u>186.334,41 €</u>

3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		insgesamt		Restlaufzeit über 1 Jahr	
		EURO		EURO	
Forderungen aus Vermietung	Vorjahr	74.816,84	14.809,87		
	2004	46.923,91	4.084,23		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	Vorjahr	115.017,16	115.017,16		
	2004	115.017,16	115.017,16		
Sonstige Vermögensgegenstände	Vorjahr	117.860,93			
	2004	111.550,37			
Gesamtbetrag	Vorjahr	307.694,93	129.827,03		
	2004	273.491,44	119.101,39		

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Insgesamt EURO	Davon					
			Restlaufzeit			gesichert		Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre			
			EURO	EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten.....	Vorjahr	20.981.378,66	688.014,44	2.994.733,87	17.298.630,35	20.981.378,66	Grundpfand- rechte	
	2004	21.320.407,58	749.011,82	3.270.853,76	17.300.542,00	21.320.407,58		
Verbindlichkeiten gegen- über a. Kreditgebern.....	Vorjahr	14.614.269,37	366.988,35	2.197.883,66	12.049.397,36	14.608.699,55	Grundpfand- rechte	
	2004	15.319.220,67	404.949,38	2.321.026,58	12.593.244,71	15.314.035,18		
Erhaltene Anzahlungen.....	Vorjahr	3.307.236,19	3.307.236,19					
	2004	4.201.578,52	4.201.578,52					
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	Vorjahr	73.710,04	73.170,04					
	2004	70.748,90	70.748,90					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	Vorjahr	392.776,19	392.776,19					
	2004	129.441,04	107.454,23	21.986,81				
Sonstige Verbindlichkeiten...	Vorjahr	226.866,33	189.980,23	20.000,00	16.886,10			
	2004	246.086,18	211.095,27	20.000,00	14.990,91			
Gesamtbetrag.....	Vorjahr	39.595.696,78	5.018.165,44	5.212.617,53	29.364.913,81	34.590.078,21	Grundpfand- rechte	
	2004	41.287.482,89	5.744.838,12	5.633.867,15	29.908.777,62	36.634.442,76		

## 5. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2004	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.590,94	13.071,40	17.269,12			12.699,89	25.693,33	8.519,61
	42.590,94	13.071,40	17.269,12			12.699,89	59.693,33	8.519,61
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.069.535,72	3.996.476,64	1.334.857,18	2.143.200,89		28.200.594,62	74.673.761,45	1.581.793,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäft- und anderen Bauten	756.315,15					352.011,45	404.303,70	14.287,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.013.750,23		13.482,22	-359.984,61			640.283,40	
Maschinen	24.210,14					24.017,47	192,67	350,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.707,22	17.993,47	63.734,25			213.338,35	50.628,09	26.270,76
Anlagen im Bau	1.181.730,64	601.485,64		280.683,82 -1.783.216,28			280.683,82	
Bauvorbereitungskosten	15.031,63	340.021,78	10.826,34	.280.683,82			63.543,25	
Geleistete Anzahlungen	0,00	29.973,06					29.973,06	
	101.370.280,73	4.985.950,59	1.422.899,99	0,00		28.789.961,89	76.143.369,44	1.622.702,57
Finanzanlagen sonstige Ausleihungen	31.819,28	25.000,00	13.223,03				43.596,25	
Andere Finanzanlagen	340,39	14,78					355,17	
	32.159,67	25.014,78	13.223,03				43.951,42	
Gesamt	101.445.031,34	5.024.036,77	1.453.392,14	0,00		28.802.661,78	76.213.014,19	1.631.222,18

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Erträge setzen sich im wesentlichen aus den Abgängen des Anlagevermögens ( 616,6 T€ ) sowie den Kostenerstattungen ( 95,2 T€ ) zusammen.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich im wesentlichen aus den Ver-

waltungskosten ( 410,4 T€ ), dem Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens ( 297,4 T€ ) sowie den Abschreibungen aus Mietforderungen ( 16,6 T€ ) zusammen.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung gemäß § 416 BGB: 4.740,76 €

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	2
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	28
	<u>18</u>	<u>30</u>

## 3. Mitgliederbewegung

Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2004		3.664	9.224
	Zugang	450	1.130
	Abgang	425	1.088
Ende 2004		3.689	9.266
	weniger	25	42

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.141.44 € erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dieter Otten  
Herbert Gottwald

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Lukas-Nülle	- Vorsitzender -	Dipl.Pädagoge
Thomas Droit		Kaufmann
Werner Flüssmeyer		Dipl.-Ing., öffentl.best.Vermessungsing.
Stefan Frankenberg		Kaufmann
Petra Stolzenburg-Guhe		Dipl.-Kauffrau
Dr. Axel Thümler		Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

## E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 31.12.2004	107.843,67 €
Einstellung in die Freie Rücklage	<u>2.351.617,10 €</u>
	<u>2.459.460,77 €</u>

Osnabrück, den 04. April 2005

**Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG**

**Vorstand**

**Otten      Gottwald**