



Jahresabschluss

2017

mit Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrates



WGO



Heger-Tor-Wall



Inhalt

Seite	1. Rahmenbedingungen und Unternehmen
5	1.1. Darstellung des Unternehmens
6	1.2. Organe der Genossenschaft
7	1.3. Mitgliedschaften und Beteiligungen
7	1.4. Tochterunternehmen
8	1.5. Wohnungsbestand
8	1.6. Grundstücke
	2. Lagebericht 2017
10–12	2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf
13–19	2.2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
13–14	2.2.1. Vermögenslage
14–16	2.2.2. Finanzlage
16–19	2.2.3. Ertragslage
19	2.3. Nachtragsbericht
20–21	2.4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
	3. Investitionen im Berichtsjahr
24	3.1. Investitionen
25	3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben
26	3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben
26–27	3.4. Neubau: Planung – Ausgaben
	4. Kennzahlen der Genossenschaft
27–28	4.1. Kennzahlen – Übersicht
29	4.2. Eigenkapitalentwicklung
29	4.3. Mitgliederwesen
30–31	4.4. Mietenentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle
	5. Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH
33	5.1. Handwerkertätigkeit
33	5.2. Photovoltaikanlagen
33	5.3. Handwerkerportal
35	6. Bericht des Aufsichtsrates
36–39	7. Wohnungsbestand der WGO
40–41	8. Bilanz zum 31. Dezember 2017
43	9. Gewinn- und Verlustrechnung
44–51	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2017

WGO



**Wohnungsbaugenossenschaft
Osnabrück eG**

1.1. Darstellung des Unternehmens

Gegründet 14.07.1949

Eingetragen im
Genossenschafts-Register Nr.: 221
Amtsgericht Osnabrück

Die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG ist ein Unternehmen, dessen Zweck es ist, ihre Mitglieder mit sicherem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der Hauptsitz der Genossenschaft befindet sich an der Katharinenstr. 10 in Osnabrück.

Seit der Gründung im Jahr 1949 wurden insgesamt mehr als 10.000 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Wohnungen in Einfamilienhäusern geschaffen.

Heute verfügt die WGO über rd. 2.900 Mietwohnungen in Osnabrück, Melle, Georgsmarienhütte, Bad Iburg, Belm und Wallenhorst. Ergänzungen erfolgen durch gelegentliche Neubauten sowie durch gezielten Ankauf geeignet erscheinenden Fremdbestandes. Des Weiteren ist Hauptaufgabe der Genossenschaft, den Wohnungsbestand ständig durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den möglichst besten Zustand zu versetzen bzw. zu erhalten. Dafür werden jährlich mehrere Millionen Euro bereitgestellt.



Vorstand der WGO: Thomas Droit, Bernhard Hövelmeyer

1.2. Organe der Genossenschaft

Die Geschäftsführung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand

Bernhard Hövelmeyer, Kaufmann

Thomas Droit, Kaufmann

Als Aufsichtsgremium fungiert der Aufsichtsrat

Klaus Lukas-Nülle, Dipl. Pädagoge, – Vorsitzender –

Johannes Andrews, Stiftungsvorstand

Stefan Frankenberg, Kaufmann

Werner Flüssmeyer bis 13.06.2017, Dipl.-Ing.,

öffentl. Best. Vermessungsing.

Jürgen Gentemann seit 13.06.2017,

Bankkaufmann i.R.

Christoph Krause, Dipl. Ing.

Tamara Nahm, Rechtsanwältin

Der Aufsichtsrat wird gewählt von den Vertretern

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 – Stadt Osnabrück

1	Lidia Akimtschuk	49080 Osnabrück
2	Jörg Artmann	49080 Osnabrück
3	Karl-Heinz Baumann	49074 Osnabrück
4	Rüdiger Behncke	49088 Osnabrück
5	Andreas Bielecki	49084 Osnabrück
6	Iris Böhmer	49088 Osnabrück
7	Lisa Böhne	49084 Osnabrück
8	Rüdiger Böker	49074 Osnabrück
9	Anette Brandt	49080 Osnabrück
10	Helmut Brandt	49080 Osnabrück
11	Eckhard Buchholz	49088 Osnabrück
12	Peter Burchert	49084 Osnabrück
13	Ökkes Ciftci	49088 Osnabrück
14	Uwe Deppner	49088 Osnabrück
15	Melanie Detlef	49082 Osnabrück
16	Renate Düsing	49074 Osnabrück
17	Helmut B. Eckelkamp	49080 Osnabrück
18	Almut Edlich	49082 Osnabrück
19	Robert Engeholm	49090 Osnabrück
20	Sieglinde Evelin Fehring	49080 Osnabrück
21	Thomas Fehring	49080 Osnabrück
22	Norbert Feierabend	49082 Osnabrück
23	Edith Folgner	49088 Osnabrück
24	Hans-Ulrich Folgner	49088 Osnabrück
25	Rudolf Freier	49088 Osnabrück
26	Uwe Gademann	49084 Osnabrück
27	Oliver Gärtner	49080 Osnabrück
28	Martin Kroner	49082 Osnabrück
29	Günter Haßlage	49082 Osnabrück
30	Birgit Hoffmann	49082 Osnabrück
31	Christel Johannsen	49088 Osnabrück
32	Helmut Johannsen	49088 Osnabrück

33	Danuta Jonczyk	49084 Osnabrück
34	Marek Kaminski	49088 Osnabrück
35	Günter Kaulmann	49088 Osnabrück
36	Michael Kormeier	49084 Osnabrück
37	Holger Krus	49088 Osnabrück
38	Elvira Kunefke	49088 Osnabrück
39	Anne Lagrange	49080 Osnabrück
40	Andrea Leitmeyer	49088 Osnabrück
41	Jochen Lucas	49080 Osnabrück
42	Andrea Luttmann	49074 Osnabrück
43	Ekkehardt Lytze	49078 Osnabrück
44	Karl Heinz Maier	49080 Osnabrück
45	Lauffrey Nabo	49084 Osnabrück
46	Eberhard Petersen	49080 Osnabrück
47	Katharina Riedel	49090 Osnabrück
48	Jean-Pierre Rug	49088 Osnabrück
49	Annette Sander	49086 Osnabrück
50	Katharina Scherer	49084 Osnabrück
51	Irene Schubert	49088 Osnabrück
52	Heinz Schuhmann	49088 Osnabrück
53	Wolfgang Schulz	49088 Osnabrück
54	Helmut Stockreiter	49086 Osnabrück
55	Karin Stoffels	49080 Osnabrück
56	Nobert Dieter Wallenhorst	49088 Osnabrück
57	Wolfgang Leo Wittig	49080 Osnabrück
58	Hasan Yilmaz	49082 Osnabrück
59	Eva Elisabeth Zimny	49082 Osnabrück

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 2 – Stadt Rheine

1	Egon Veerkamp	48429 Rheine
---	---------------	--------------

1.3. Mitgliedschaften und Beteiligungen der Genossenschaft

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
Heinrichstraße 169b, 40239 Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften
in Nordwest Niedersachsen
Edzardstraße 62, 26789 Leer

Arbeitsgemeinschaft der größeren Wohnungsbaugenossenschaften
in Niedersachsen/Bremen
Celler Straße 66–69, 37114 Braunschweig

Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, 22281 Hamburg

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland
Neuer Graben 38, 49074 Osnabrück

Münchner Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, 80539 München

Volksbank Osnabrück eG
Johannisstraße 32, 33, 49074 Osnabrück

Unternehmerkreis Wohnungswirtschaft in Rheine e. V.
Sprickmannstraße 97, 48431 Rheine

1.4. Tochterunternehmen

WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH,
Katharinenstraße 10, 49074 Osnabrück

1.5. Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr wurde der in Osnabrück gelegene Bestand um 34 WE aufgestockt, indem zum 01.01. das MFH Rheiner Landstr. 150/150a mit 16 WE erworben sowie zum 01.09. der Neubau Koksche Str. 87b+c mit ebenfalls 16 WE fertiggestellt werden konnte. Zwei weitere WE entstanden durch den nachträglichen Ausbau des DG an der Parkstr. 17b. Weitere Bestandsveränderungen ergaben sich nicht.

Der Bestand per 31.12.2017 beläuft sich somit auf 2.903 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 171.341,02 m² in 363 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

Osnabrück	2.728
Melle	109
Georgsmarienhütte	36
Wallenhorst	6
Belm	4
Bad Iburg	20

Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft:	
Gewerbliche und sonstige Einheiten	45
(davon 38 selbst genutzt)	
Garagen- und TG-Plätze	658
sonst. Abstellplätze	427
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fanden zwei Grundstückskäufe statt. Insgesamt wurden Flächen mit 2.352m² hinzuerworben. Per 31.12.2017 ergab sich somit folgender Bestand:

Eigentumsgrundstücke	190.655 m ²
Erbbaurechte	127.378 m ²
Gesamt	318.033 m²



Zur Wetterwarte 2–4, Osnabrück



2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2017 über 2.903 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 171.341,02 m² in insgesamt 363 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.728 Wohneinheiten befindet sich in der Stadt Osnabrück. Danach folgt mit 109 Einheiten die Stadt Melle. Die restlichen Wohnungen befinden sich in den angrenzenden Landkreisgemeinden Georgsmarienhütte (36), Bad Iburg (20), Wallenhorst (6) und Belm (4). Zusätzlich werden 45 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 39 eigengenutzt), 658 Garagen und TG Stellplätze, 427 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Bestand per Saldo um 34 WE. Die Veränderungen betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand, wo wir unser Neubauvorhaben Koksche Str. 87b+c mit insgesamt 16 WE termingerecht abschließen konnten. Ferner erfolgte ein Zukauf des Hauses Rheiner Landstr. 150/150a mit ebenfalls 16 WE nebst Garagen und Stellplätzen. Zwei weitere WE entstanden im Objekt Parkstr. 17b, wo wir uns anlässlich energetischer Komplett-Modernisierung zum Ausbau des bis dahin ungenutzten DG entschieden hatten.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung vermietet. Lediglich bei Zukauf von Bestandsbauten müssen bestehende Mietverhältnisse übernommen und fortgeführt werden, sofern die betroffenen Mieter eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft ablehnen. Hier von betroffen sind – bezogen auf den Gesamtbestand – 15 WE in verschiedenen Häusern. Möglichst hohe Mieten und Gewinnmaximierung werden unter diesen Voraussetzungen nicht angestrebt. Im Vordergrund steht die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die die überlassene Wohnung pfleglich behandeln und in funktionierenden Mietergemeinschaften leben möchten. Aktuell beträgt die durchschnittliche Verweildauer in den Wohnungen 9,5 Jahre.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist ungebrochen hoch und wir gehen davon aus, dass dies auch in den nächsten Jahren so bleibt. Insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung, des weiterhin anhaltenden Trends zu Singlehaushalten bei gleichzeitiger Reurbanisierung sowie der Verpflichtung im Bereich energetischer Modernisierung wird sich das diesen Anforderungen entsprechende Angebot weiter reduzieren und die Nachfrage steigen. Wie bereits in den zurückliegenden Jahren werden wir mit erheblichen Investitionen sowohl im Bestand als

auch im Neubaubereich versuchen, ein marktgerechtes Angebot zu schaffen.

Grundsätzlich hat sich der Wohnungsmarkt im Genossenschaftsgebiet bei weiter leicht steigenden Mieten erneut positiv entwickelt. In der Stadt Osnabrück können freiwerdende Wohnungen bei Neuvermietung weiterhin mit Aufschlägen vermietet werden. Allerdings ist wie in den Jahren zuvor die Entwicklung in den Stadtteilen unterschiedlich. Die größte Nachfrage besteht weiterhin in den Innenstadtbezirken mit unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen. Hier sind moderate Mietsteigerungen bei nachlassender Dynamik zu erwarten. Insgesamt scheint ein Mietenniveau erreicht, auf dem weitere Preissteigerungen nicht mehr akzeptiert werden. Erneut musste festgestellt werden, dass die weitaus größte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besteht, also Wohnraum deutlich unterhalb der aktuellen Angebotsmieten.

In den übrigen Stadtteilen ist die Mietpreissteigerungsrate so gut wie ausgeschöpft. Dort können abhängig von Größe, Lage und Ausstattung bis zu 6,20 €/m² Wohnfläche erzielt werden. Hinzu kommt ein möglicher Modernisierungszuschlag von 0,50 – 1,50 €/m², falls die Häuser nach ENEV/KfW-Standard saniert worden sind.

Unsere Wohnungsbestände in Melle und den Stadtrandgemeinden bleiben von vorbeschriebener Entwicklung weiterhin ausgeschlossen. Freiwerdende Wohnungen können nur mit geringfügigen Aufschlägen neu vermietet werden. Die Bestandsmieten liegen bei ca. 5,17 €/m² Wohnfläche. Investitionen in die energetische Modernisierung sind aufgrund der konkurrierenden Angebote und der verhaltenen Nachfrage häufig unwirtschaftlich. Unsere Einschätzung des Vorjahres, dass durch das eingeschränkte Angebot an bezahlbarem Wohnraum innerhalb der Stadt Osnabrück ein Ausweichen auf die Stadtrandgemeinden erfolgt und dort zu einer Nachfragebelebung führt, können wir erneut bestätigen.

Auf eine weitere Optimierung der Mieterlöse wird aus Gründen des Genossenschaftszweckes verzichtet. Mieterhöhungen in größerem Umfang wurden zuletzt in den Jahren 2010 und 2011 veranlasst. Im abgelaufenen Jahr erfolgte dies nur noch in Einzelfällen entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Erhöhungen aufgrund energetischer Modernisierung wurden auf 0,50 – 1,50 €/m² Wohnfläche unter Beachtung der Gesamtbelastung für den einzelnen Mieter begrenzt.

Der Mietzins betrug in 2017 durchschnittlich 5,99 €/m² nach 5,94 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch für die nächsten Jahre nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote lag bei leicht gestiegenem Wohnungsbestand mit 14,02 % zwar geringfügig unter dem Wert des Vorjahres (14,33 %), jedoch bestätigt dies insgesamt nur die Entwicklung der vergangenen Jahre, in denen wir ganz überwiegend und in nicht unerheblichem Umfang Appartements und Kleinstwohnungen angeschafft haben. In diesem Zusammenhang sind aber auch unsere vergangenen und aktuellen Neubauten zu betrachten, die wegen der hohen Nachfrage und der besseren Wirtschaftlichkeit fast ausschließlich über Kleinstwohnungen verfügen. Da die Wohnungen ganz überwiegend von Singles, Studenten und jungen Leuten nachgefragt werden, sind die Mietverhältnisse in aller Regel auf eine kürzere Verweildauer angelegt. Darüber hinaus mussten wir erneut eine erhöhte An-

zahl von altersbedingten Kündigungen langjähriger Mietverhältnisse feststellen. Zwar konnten sämtliche Wohnungen nach Sanierung kurzfristig zu marktüblichen Konditionen neu vermietet werden, dennoch versuchen wir, durch eine verstärkte Neubautätigkeit einem Verlust unserer langjährigen Mitglieder entgegen zu wirken, indem wir barrierefreie Kleinstwohnungen in der örtlichen Umgebung zur Verfügung stellen. Für die Zukunft gehen wir von einer Fluktuation ähnlich der Vorjahre aus. Unsere Annahme auf eine fallende Quote hat sich leider nicht erfüllt. Es ist zu vermuten, dass einem Großteil der ausziehenden Mieter trotz des engen Wohnungsmarktes Alternativen offenstehen. Der Vollständigkeit halber sei jedoch erwähnt, dass insgesamt 74 Kündigungen aufgrund eines Wohnungswechsels im Bestand sowie Umschreibung des Mietverhältnisses nach Todesfall auf den verbliebenen Ehepartner oder aufgrund Wechsels innerhalb einer Studenten-WG erfolgten.

Die für die Entwicklung der Genossenschaft wesentlichen Kennzahlen fassen wir nachstehend wie folgt zusammen:

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	12.734,0 T€	12.598,5 T€	12.344,2 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.651,0 T€	2.449,3 T€	2.334,6 T€
Zinsaufwendungen	1.815,0 T€	1.776,0 T€	1.897,8 T€
Jahresüberschuss	3.726,0 T€	3.501,9 T€	6.219,0 T€

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Die negative Planabweichung beim Jahresüberschuss resultiert auf der Einnahmenseite ganz überwiegend aus geringeren Mieterlösen. Gleichwohl liegen die Erlösschmälerungen weiterhin auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Im Übrigen ergaben sich Abweichungen im Bereich der Umlageabrechnung sowie der Bestandsveränderungen. Auf der Ausgabenseite kam es bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten zu deutlichen Minderausgaben. Beim Personalaufwand kam es hingegen zu einer deutlichen Kostensteigerung. Der insgesamt starke Rückgang des Jahresüberschusses ist auf den im Vorjahr getätigten Verkauf des Rheiner Wohnungsbestandes zurückzuführen. Dieser war stark ergebnissteigernd. Ohne den Verkauf wäre im Berichtsjahr ein um 118 T€ höherer Überschuss erzielt worden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 14,29 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 13,79 €/m²). Zusätzlich wurden 4.250,9 T€ (Vorjahr: 4.686,9 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und 3.855,0 T€ (Vorjahr: 2.207,0 T€) im Bereich Neubautätigkeit aufgewendet.

Der Zinsaufwand blieb gemäß unserer Erwartungen weiterhin rückläufig und ist gegenüber dem Vorjahr trotz Neuaufnahme von Darlehen im Bereich energetischer Modernisierung sowie Neubautätigkeit noch einmal um ca. 121,8 T€ gesunken. Dies

resultiert aus dem weiterhin günstigen Zinsumfeld und der uneingeschränkt guten Bonität der Genossenschaft. Aufgrund des hohen Finanzmittelbestandes erfolgten keine Prolongationen oder Umschuldungen, sondern wurden die vorhandenen Mittel sowohl zur Darlehenstilgung als auch zum Kauf des Gebäudes Rheiner Landstr. 150/150a sowie des Baugrundstückes Kommanderiestr. 18a eingesetzt. Dies und unsere Vorgehensweise in den Vorjahren, die ersparten Zinsen zur erhöhten Tilgung einzusetzen, werden uns aufgrund der Zinsdegression in den nächsten Jahren weitere Finanzierungsspielräume bei insgesamt fallendem Aufwand zur Verfügung stellen.

Trotz anhaltend und mittlerweile zum Teil stark steigender Bau- und Grundstückskosten beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft weiterhin positiv. Leider wird es immer schwieriger, rentabel in Mietwohnungsbau zu investieren. Die zu erzielenden Mieteinnahmen lassen eine Minimalrendite nur noch dann zu, wenn Grundstücke preisgünstig erworben oder im Bestand durch Abbruch oder entsprechende Nachverdichtung baureif gemacht werden können. Aber auch hier muss wegen der erneut gestiegenen Anforderungen im Bereich energetischer Effizienz und Barrierefreiheit eine optimale Grundstücksauslastung mit geringem Anteil an Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Trotz neuer StellplatzVO treiben auch die weiterhin hohen Anforderungen an den Stellplatznachweis die Kosten stark und erschweren die Schaffung neuer Mietwohnungen in der Stadt erheblich. Dies gilt insbesondere für den Abbruch von Bestandsgebäuden im innenstadtnahen Bereich, wo bisher keine oder nur wenige Stellplätze nachgewiesen werden mussten. Die aktuelle Nachweispflicht beläuft sich für Kleinstwohnungen bis 30 m² Wfl. auf 0,5 und für Wohnungen bis 120 m² Wfl. auf 1,0 Stellplätze. Im reinen Innenstadtbereich bestehen weitere Reduzierungsmöglichkeiten. Lediglich beim nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen verzichtet die Stadt auf einen Stellplatznachweis, sofern dieser nicht unmittelbar am Objekt geführt werden kann.

Schwierig ist auch ein Wachstum durch Zukauf geeigneter Bestandsimmobilien. Ausgehend von einem äußerst geringen Angebot ist der Preistrend ungebrochen, so dass für Objekte wenigstens das 16 – 20-fache der jährlichen Nettokaltmiete als Kaufpreis entrichtet werden muss. Hinzurechnen sind dann noch

Kaufnebenkosten, die in vielen Fällen die Marke von 10 % überschreiten. Wie im Neubau ist auch hier unser Auftrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums kaum mehr zu erfüllen, falls eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen sichergestellt werden soll.

Die energetische Modernisierung wird planmäßig vorangetrieben. Im Berichtsjahr sind sämtliche Maßnahmen wie geplant ausgeführt worden. Während die Ausgaben im Bereich Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, war die Entwicklung im Bereich der Modernisierung gemäß unserer Planung gegenläufig. Für das laufende Jahr werden sowohl in der aktivierten Modernisierung als auch in der Instandhaltung deutlich geringere Ausgaben als im Berichtsjahr erwartet. Im Rahmen unserer Neubautätigkeit kalkulieren wir allerdings eine deutliche Ausgabensteigerung, da wir wie angekündigt mit der Erstellung von zwei weiteren Neubauten begonnen haben und mit einer Fertigstellung und Bezug zum Ende des laufenden bzw. unmittelbar zu Beginn des nächsten Jahres rechnen.

Das Geschäftsjahr 2017 in Zahlen:

Jahresüberschuss	3.501.936,71 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	355.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.600.000,00 €
Bilanzgewinn	546.936,71 €
Rücklagen	74.726.369,85 €

Instandhaltung	2.449.306,93 €
Modernisierung	4.250.936,13 €
Neubaukosten	3.855.006,86 €

Geschäftsguthaben	4.771.249,84 €
Eigenkapital	80.044.556,40 €
Eigenkapitalquote	57,57 %
Bilanzsumme	139.050.570,98 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2017	176.947,09 €
Einstellung in die freie Rücklage	369.989,62 €

2.2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.1. Vermögenslage

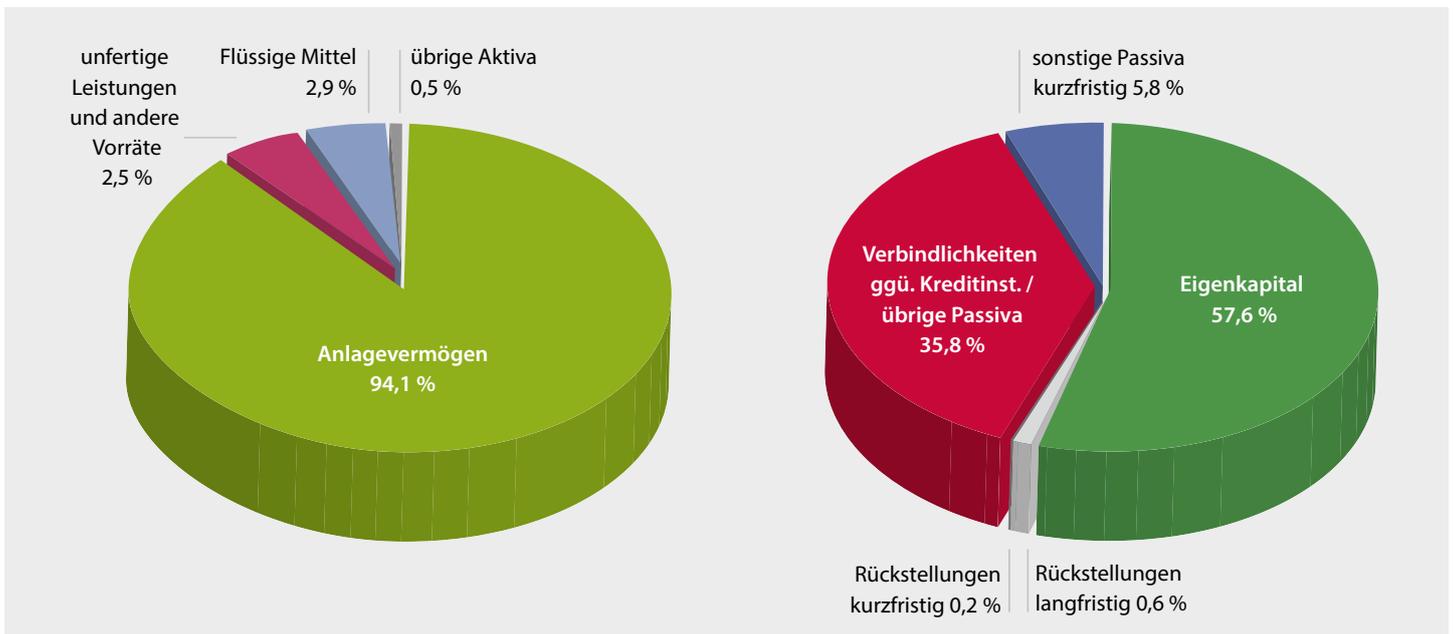
Die Gegenüberstellung von Aktiv- und Passivseite zum 31.12.2017/16 ergibt folgendes Bild:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	€	%	€	%	€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.148,37	0,0	62.739,94	0,1	-9.591,57
Sachanlagen	130.676.614,17	94,0	123.667.846,61	90,0	7.008.767,56
Finanzanlagen	101.598,87	0,1	116.988,79	0,1	-15.389,92
	130.831.361,41	94,1	123.847.575,34	90,2	6.983.786,07
Umlaufvermögen mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,0	0,51	0,0	0,00
übrige Aktiva	16.224,99	0,0	12.300,89	0,0	3.924,10
	16.225,50	0,0	12.301,40	0,0	3.924,10
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.517.342,53	2,5	3.612.611,96	2,6	-95.269,43
Flüssige Mittel	4.061.865,07	2,9	9.612.992,61	7,0	-5.551.127,54
übrige Aktiva	623.776,47	0,5	306.512,36	0,2	317.264,11
	8.202.984,07	5,9	13.532.116,93	9,9	-5.329.132,86
Gesamtvermögen	139.050.570,98	100,0	137.391.993,67	100,0	1.658.577,31
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.771.249,84	3,4	4.885.737,19	3,5	-114.487,35
Rücklagen	74.726.369,85	53,7	71.333.781,36	51,9	3.392.588,49
Bilanzgewinn	546.936,71	0,4	618.958,41	0,5	-72.021,70
	80.044.556,40	57,5	76.838.476,96	55,9	3.206.079,44
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	817.040,72	0,6	684.157,26	0,5	132.883,46
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinst.	49.748.849,37	35,8	52.086.787,87	37,9	-2.337.938,50
übrige Passiva	100.560,97	0,1	136.323,98	0,1	-35.763,01
	50.666.451,06	36,5	52.907.269,11	38,5	-2.240.818,05
kurzfristig					
Rückstellungen	242.749,39	0,2	240.143,23	0,2	2.606,16
Tilgung Folgejahr	2.523.848,16	1,8	2.441.663,96	1,8	82.184,20
Erhaltene Anzahlungen	4.142.638,69	3,0	4.123.465,47	3,0	19.173,22
übrige Passiva	1.430.327,28	1,0	840.974,94	0,6	589.352,34
	8.339.563,52	6,0	7.646.247,60	5,6	693.315,92
Gesamtkapital	139.050.570,98	100,0	137.391.993,67	100,0	1.658.577,31

Das Anlagevermögen beträgt 94,09 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 3.501,9 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 2.955 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 546,9 T€. Unter Berücksichtigung der Veränderung des Geschäftsguthabens um 114,4 T€ und der Divi-

dende für Jahr 2016 in Höhe von 181,4 T€ ist das Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.206,1 T€ auf 80.044,6 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist zum Vorjahr um 1,64 % auf nunmehr 57,57 % gestiegen.

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



2.2.2. Finanzlage

Wie auch in den Vorjahren wurden alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber unseren Geschäftspartnern termingerecht erfüllt. Mit Handwerkern und anderen Lieferanten, die sich unserem elektronischen Auftrags- und Rechnungsportal angeschlossen haben, wurde vereinbart, dass Zahlungen innerhalb von drei Tagen nach Rechnungseingang erfolgen. In aller Regel geschieht dies bereits am Tag nach der Rechnungsstellung. Dies führt zu hoher Akzeptanz unseres Portals und daraus folgend zu einer deutlichen Reduzierung des Verwaltungsaufwandes sowie der regelmäßigen Ziehung von Skonti.

Der Kapitaldienst gegenüber den finanzierenden Banken war jederzeit gesichert. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in €-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Auch werden keine Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ganz überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 10 Jahren. Lediglich im

Neubaubereich sind wir bei mittlerweile 5 Objekten von dieser Vorgehensweise abgerückt und haben uns bei entsprechend hohem Beleihungsauslauf für 20-jährige Zinsbindungsfristen mit Volltilgung entschieden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,34 % (Vorjahr: 3,50 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2017 auf 52.272,7 T€ (Vorjahr: 54.528,5 T€) und entspricht 37,60 % (Vorjahr: 39,69 %) der Bilanzsumme.

Trotz des weiterhin günstigen Zinsniveaus wurden im Berichtsjahr keine Prolongationen bzw. Forwarddarlehen abgeschlossen. Aufgrund der hohen Liquidität, insbesondere nach Verkauf des Rheiner Wohnungsbestandes, hatten wir uns u.a. zur Ablösung auslaufender Darlehen entschlossen. Gleichzeitig soll in diesem Zusammenhang eine Optimierung der Sicherheiten betrieben werden, da wir feststellen mussten, dass Tilgungsanteile, Investitionen und marktabhängige Wertsteigerungen im Rahmen der Prolongation nur ungenügend berücksichtigt wurden.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017 T€	2016 T€
+/- Jahresüberschuss /-fehlbetrag	3.501,9	6.219,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.746,3	2.631,6
+/- Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	132,8	-70,0
-/+ Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,4	-2.793,2
- Erträge aus Teilschulderlass	-413,2	-69,0
= Cashflow nach DVFA/SG*	5.969,2	5.918,4
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	187,2	307,2
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	573,6	-1.155,0
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	2,7	6,3
+ Zinsaufwendungen	1.776,0	1.871,3
- Zinserträge	0,0	-2,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.508,7	6.946,2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	7.700,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.746,8	-8.117,2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	15,4	3,8
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	0,0	2,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.731,4	-411,4
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	-114,4	63,1
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	4.140,5	3.305,0
- planmäßige Tilgungen	-2.466,8	-2.424,5
- außerplanmäßige Tilgungen	-3.930,3	-2.383,7
- Gezahlte Zinsen	-1.776,0	-1.871,3
- Auszahlungen für Dividenden	-181,4	-170,7
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.328,4	-3.482,1
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-5.551,1	3.052,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.613,0	6.560,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.061,9	9.613,0
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.613,0	6.560,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.508,7	6.946,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.731,4	-411,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.328,4	-3.482,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.061,9	9.613,0
Cashflow nach DVFA/SG* nach planmäßigen Tilgungen		
= Cashflow nach DVFA/SG*	5.969,2	5.918,4
- planmäßige Tilgungen	-2.466,8	-2.424,5
= Cashflow nach DVFA/SG* nach planmäßigen Tilgungen	3.502,4	3.493,9

Zwecks Abbau der Liquidität hatten wir uns ferner entschlossen, den Ankauf von Objekten aus Eigenmitteln zu finanzieren. Lediglich für unsere Neubauprojekte und die förderfähigen Modernisierungsaufwendungen wurden KfW-Mittel beantragt. Nach diversen Zinsanpassungen, Änderungen der Auszahlungsvoraussetzungen sowie Einführung einer Vorfälligkeitsentschädigung ist die Aufnahme weiterer KfW-Mittel gegenüber freien Kapitalmarktmitteln nicht mehr alternativlos.

Weiterhin gilt, dass wir eine Neubewertung unserer Sicherheiten anstreben, um mit den beteiligten Banken über den Abschluss von Forwarddarlehen verhandeln zu können. Dies insbesondere vor dem Hintergrund steigender, aber aktuell immer noch günstiger Zinsen. Zwar sind die langfristigen Zinsen bereits mehrfach gestiegen und haben sich ein gutes Stück von ihren Tiefstständen entfernt, jedoch gehen wir davon aus, dass frühestens zum Ende des laufenden Jahres und dann verstärkt ab 2019 mit weiteren Zinssteigerungen, insbesondere im 10-Jahresbereich, zu rechnen ist. Aller Voraussicht nach wird die EZB im Oktober die Anleihekäufe beenden und der amerikanischen Notenbank folgend mit einer Anhebung der Leitzinsen für die Eurozone beginnen. Hierfür sprechen auch die anziehende Inflation und die weiterhin positive Konjunktorentwicklung einiger Südländer im Euro-Raum. Trotz dieser Entwicklungen werden Forwarddarlehen mit 10-jähriger Festschreibung und bis zu 48 Monaten Vorlauf am Markt weiterhin angeboten. Die Zinskonditionen variieren derzeit im erstrangigen Bereich je nach Vorlaufzeit zwischen 1,32 % und 2,04 %. Wir werden in diesem Zeitraum auslaufende Verträge prüfen und zur vorzeitigen Prolongation ausschreiben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus vorstehender Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*. Danach reicht das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl für die planmäßige Tilgung und Dividendenzahlung in Höhe von 4 % als auch für einen großen Teil der Investitionstätigkeit im Bestand. Die liquiden Mittel nahmen um 5.551,1 T€ ab. Dies resultiert zum ganz überwiegenden Teil aus außerplanmäßigen Til-

2.2.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 konnte ein Jahresüberschuss von 3.501,9 T€ erwirtschaftet werden. Dies bedeutet eine Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um 2.717,1 T€. Insofern sind allerdings die sonstigen betrieblichen Erträge aus dem Verkauf des Rheiner Wohnungsbestandes zu beachten. Ohne diesen Effekt hätte eine

Steigerung in Höhe von 3.930,3 T€ sowie Zahlung eines Kaufpreises über 1.200 T€ aus Eigenmitteln. Umfinanzierungen fanden nicht statt.

Für Neubau und energetische Modernisierung riefen wir Mittel in Höhe von insgesamt 4.140,5 T€ ab. Hiervon entfielen 3.100 T€ auf unsere Neubauten „Koksche Str.“ und „Meller Str.“ Für unsere in 2016 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen riefen wir KfW-Mittel in Höhe von 1.040,5 T€ ab und beantragten im Berichtsjahr erneut Fördermittel in Höhe von 640 T€, die wir nach Abrechnung der Maßnahmen nunmehr kurzfristig abrufen werden. Für das laufende Jahr sollen entsprechend unseres Finanzplans KfW-Mittel in geschätzter Höhe von 752,0 T€ für die energetische Modernisierung und 2.600,0 T€ für unsere Neubauten „Ellerstraße“ und „Zur Wetterwarte“ mit KfW 55 Standard in Anspruch genommen werden. Ferner stand noch ein Teilbetrag über 100,0 T€ aus dem BV „Koksche Straße“ zum Abruf bereit, weil Carport und andere Unterstände eine Lieferzeit von 6 Monaten benötigten.

Für unser Bauvorhaben „Kommenderiestr.“ mit 8 WE sollen freie Kapitalmarktmittel in Höhe von 800 T€ aufgenommen werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird dieses Objekt in KfW 70 Bauweise errichtet. Fördermittel stehen demgemäß nicht zur Verfügung.

Bezüglich unserer in 2018 auslaufenden Darlehen ist beabsichtigt, diese zum ursprünglichen Nominalbetrag zu prolongieren. Dies hätte einen Mittelzufluss von 1.818 T€ zur Folge. Die Aufnahme weiterer Darlehensmittel haben wir nicht geplant. Für den Fall, dass uns interessante Neubauvorhaben oder Bestandsimmobilien angeboten werden, behalten wir uns jedoch eine abweichende Entscheidung vor.

Eine Kreditlinie wird nicht in Anspruch genommen. Durch die Mieten ist ein regelmäßiger Liquiditätszufluss und damit einhergehend die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft sichergestellt.

Steigerung um 118 T€ gegenüber dem Vorjahr erzielt werden können. Die Ergebnisse der einzelnen Unternehmenssparten einschließlich Vorjahresvergleich können nachstehender Erfolgsanalyse entnommen werden:

ERFOLGSANALYSE

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	12.651,4	12.398,1	253,3
Erlösschmälerung	-52,9	-53,9	1,0
	12.598,5	12.344,2	254,3
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	4.042,3	4.272,8	-230,5
Erlösschmälerungen	-20,0	-22,4	2,4
Bestandsveränderung	-106,9	-155,0	48,1
Gebühren u. a.	7,2	4,7	2,5
	3.922,6	4.100,1	-177,5
	16.521,1	16.444,3	76,8
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	2.449,3	2.334,6	114,7
Erstattung durch Mieter	-9,9	-6,0	-3,9
Verrechnung Instandhaltung	938,6	835,2	103,4
	3.378,0	3.163,8	214,2
Betriebskosten	3.550,2	3.710,0	-159,8
planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	2.610,2	2.501,4	108,8
Verrechnung Verwaltungskosten	1.209,7	1.160,8	48,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	1.735,3	1.871,2	-135,9
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	4,6	6,5	-1,9
Grundsteuer, umlagefähig	419,4	434,9	-15,5
Grundsteuer, nicht umlagefähig	3,5	3,5	0,0
Vertriebskosten	8,1	9,3	-1,2
Miet- und Räumungsklagen	3,2	2,6	0,6
Erbbauzinsen	145,6	142,1	3,5
Materialkosten Regiebetrieb/Hausbewirtschaftung	102,0	35,6	66,4
Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen)	38,2	0,2	38,0
	9.830,0	9.878,1	-48,1
	13.208,0	13.041,9	166,1
Ergebnis	3.313,1	3.402,4	-89,3
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	77,3	75,6	1,7
	77,3	75,6	1,7
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	77,3	75,6	1,7
	77,3	75,6	1,7
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	86,5	83,7	2,8
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	2,9	2,8	0,1
Sonstiges	26,1	26,0	0,1
	115,5	112,5	3,0
Aufwendungen			
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5,4	10,0	-4,6
Nebenkosten der Geldbeschaffung	11,5	10,1	1,4
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	144,6	120,6	24,0
	161,5	140,7	20,8
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-46,0	-28,2	-17,8
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	0,0	2,0	-2,0
Erträge aus der Ausleihung	0,8	1,2	-0,4
	0,8	3,2	-2,4
Ergebnis	0,8	3,2	-2,4
5. Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Tilgungszuschüssen	413,2	69,0	344,2
sonstige Erträge	6,3	4,8	1,5
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2.835,2	-2.835,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	33,2	9,6	23,6
	452,7	2.918,6	-2.465,9
Aufwendungen			
Verluste a. d. Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,4	42,0	-40,6
Aufwendungen fr. Jahre	5,5	6,5	-1,0
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	40,7	26,5	14,2
Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit	163,6	0,0	163,6
	211,2	75,0	136,2
Ergebnis	241,5	2.843,6	-2.602,1
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Erträge			
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen			
Ertragsteuern	1,9	2,0	-0,1
Ertragsteuern für frühere Jahre	5,6	0,0	5,6
	7,5	2,0	5,5
Ergebnis	-7,5	-2,0	-5,5
Jahresergebnis Gesamt	3.501,9	6.219,0	-2.717,1

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse um 254,3 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Zukauf des Objektes Rheiner Landstr. 150/150a mit 16 WE sowie der Fertigstellung unseres Neubaus „Koksche Str. 87a+b“ mit ebenfalls 16 WE. Ferner wirkten sich aus dem Vorjahr unser Zukauf „Am Riedenbach“ mit 8 WE und unser Neubau an der Bramscher Str. mit 70 WE erstmals ganzjährig aus. Im Übrigen wurden Mieterhöhungen nach energetischer Modernisierung ausgesprochen und wirkte sich die umfangreiche Modernisierungstätigkeit des vorangegangenen Geschäftsjahres fast vollständig aus. Weitere Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgten in besonderen Einzelfällen.

Im Bereich der Instandhaltung lagen die Ausgaben geringfügig über denen des Vorjahres. Die Abweichung zum Plan resultiert aus dem Umstand, dass ein größerer Teil dieser Kosten als aktivierungsfähiger Aufwand gebucht werden konnte.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen. Die Betriebskosten waren wegen der stagnierenden Preise für Gas und Heizöl sowie des milden Winters rückläufig. Wegen des weiterhin günstigen Zinsumfeldes kam es trotz Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zu geringeren Ausgaben im Kapitaldienst.

Das neutrale Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig. Ursächlich ist der dortige Verkauf des Rheiner Wohnungsbestandes mit 180 WE in 31 Häusern. Das aktuell ausgewiesene Ergebnis resultiert ganz überwiegend aus Tilgungszuschüssen der KfW. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Die Personalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Dies resultiert aus Veränderungen im Personalbestand, Bildung einer Rückstellung für Altersteilzeit sowie der üblichen Zuführung zur Pensionsrückstellung. Insofern ist allerdings die letztjährige Bewertungsumstellung auf einen 10-Jahres-Durchschnittszinssatz zu beachten, so dass dort Rückstellungen nur in sehr geringem Umfang gebildet werden mussten. Die Änderungen im Personalbestand betrafen die Einstellung eines Buchhaltungsleiters, eines Auszubildenden sowie einer Mitarbeiterin für das Sekretariat. Im Übrigen erfolgte eine Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif.

Aufgrund umfangreicher Investitionstätigkeit und der Tilgung auslaufender Darlehen kam es zu einer deutlichen Reduzierung unseres Barmittelbestandes. Zinseinnahmen konnten in der aktuellen Niedrigzinsphase aus dem immer noch hohen Restbestand nur in sehr geringem Umfang erwirtschaftet werden.

2.3. Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01.01. dieses Jahres haben wir als Erbbauberechtigte die Grundstücke Ebertallee 25-41, Wesereschstr. 46-66 und Sutthäuser Str. 114 in Osnabrück erworben. An den Grundstücken waren zu unseren Gunsten Erbbaurechte bestellt. Ferner wurden für die Grundstücke Zur Wetterwarte 2-4, 6-14 sowie

Hauswörmannsweg 47-57 in Osnabrück zum 01.07. die Erbbaurechte vorzeitig verlängert.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht ergeben.

2.4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen unseres Risikomanagements sind insgesamt 24 branchenspezifische Risiken identifiziert, analysiert und bewertet worden. 12 dieser Risiken werden für das Unternehmen als nicht vorhanden angesehen. Bei 9 Risiken gehen wir von einer lediglich geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus.

Für das Risiko Baukostenentwicklung wird eine mittlere bis hohe Eintrittswahrscheinlichkeit gesehen. In diesem Zusammenhang sei auf die erneut gestiegenen Anforderungen nach der EnEV hingewiesen, zu deren Umsetzung wir im Bereich Neubau und Großmodernisierung verpflichtet sind. Allerdings wird es immer schwieriger, diese Maßnahmen im Geschäftsgebiet über entsprechende Mietforderungen der gewünschten Rentabilität zuzuführen. Ähnliches gilt im Bereich der Wohnungsmodernisierung, die im Zuge der demografischen Entwicklung stetig steigende Investitionen erfordert. Sollte sich die Entwicklung der Mieterlöse und die anzunehmende Wende am Kapitalmarkt zum weiteren Nachteil des Unternehmens auswirken, müssten der Umfang der jährlichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit deutlich reduziert werden.

Im Bereich der Risiken Beleihung und Bestandsportfolio sind wir bereits seit längerem tätig, um frühzeitig die Entwicklung in unserem Sinne beeinflussen zu können:

Das Beleihungsrisiko resultiert aus unseren mit der Klosterkammer Hannover vereinbarten Erbbaurechten und deren Bestellung in den Jahren 2031-2038 auslaufen wird. Bereits jetzt wird ein Teil der dort errichteten Gebäude von den Banken nicht mehr als Sicherheit akzeptiert, so dass im Rahmen von Prolongationen die Stellung von Ersatzsicherheiten gefordert wird. Die Aufnahme von Fremdmitteln ist hierdurch erschwert. Aus diesem Grunde führen wir mit der Klosterkammer Gespräche über eine vorzeitige Verlängerung und konnten nun bzgl. mehrerer Verträge eine Einigung zu für uns vertretbaren Konditionen herbeiführen. Ausgehend von dem Modell ermäßigter Bodenwertverzinsung sowie Berücksichtigung des sich aus den Altkonditionen ergebenden Zinsvorteils versuchen wir weitere Vorteile für uns zu generieren, die z.B. aus einer Nachverdichtung dieser Flächen oder einer Ersatzbebauung resultieren können. Hinsichtlich der übrigen, häufig mit privaten Eigentümern vereinbarten Erbbaurechtsverträge haben wir uns entschlossen, sowohl bestehende Ankaufsrechte auszuüben als auch verstärkt über den freihändigen Erwerb der Grundstücke zu verhandeln.

Das Portfoliorisiko resultiert aus der umfangreichen Bautätigkeit in den 50er Jahren. Mehr als die Hälfte aller Häuser stammt aus

dieser Zeit, so dass neben erhöhten Bestandsinvestitionen auch über den Abriss diverser Objekte entschieden werden muss. Bereits seit Jahren wird alter Bestand durch neuen ersetzt. Aktuell ist dies für die Genossenschaft aufgrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage und des günstigen Zinsumfeldes rentabel. Steigende Zinsen und Baukosten sowie fallende oder stagnierende Mieterlöse führen langfristig jedoch zu Verkäufen oder ersatzlosem Abriss.

Veränderungen in der Risikobeurteilung gegenüber dem Vorjahr sehen wir bei den Finanzierungsbedingungen, den Baukosten und den regulatorischen Maßnahmen zur Bauland- und Mietenentwicklung, die sich allesamt weiter nachteilig entwickeln werden. Trotzdem erwarten wir weiterhin eine gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen. Ein Liquiditäts- und Ausfallrisiko sowie ein Risiko aus Zahlungsschwankungen bestehen nicht. Um das Zinsänderungsrisiko bzgl. unserer Fremdmittel möglichst gering zu halten, wurden die Zinsbindungsfristen über einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt. Durchschnittlich steht deshalb ein Betrag von jährlich ca. 4.690 T€ zur Prolongation oder Umschuldung an. Weiterhin soll der Einsatz von Forward-Darlehen mit bis zu 48 Monaten im Voraus zur Zinssicherung genutzt werden. Risiken, die bestandsgefährdend wären oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf immer noch historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ermöglicht weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb geeigneter Bestandsimmobilien. Neben den ohnehin steigenden Tilgungsanteilen bei Annuitätendarlehen nutzen wir bei Prolongation und Umschuldung die Möglichkeit, den ersparten Zinsaufwand für eine nochmals höhere Tilgung einzusetzen.

Weiterhin entwickelt sich der Wohnungsmarkt – insbesondere in der Stadt Osnabrück – zu unserer vollsten Zufriedenheit. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Bei Neuvermietung können wir in der Regel höhere Mietforderungen durchsetzen, weil die Interessenten auf gut ausgestatteten und gepflegten Wohnraum treffen und der Mietzins im Verhältnis zum freien Markt moderat kalkuliert ist. Zwar konnte eine verstärkte Neubautätigkeit im Stadtgebiet festgestellt werden, jedoch werden diese Aktivitäten wohl nicht ausreichen, eine Trendumkehr herbeizuführen. Wegen der ständig steigenden Baukosten und der im Neubaubereich stagnierenden Mieten lohnt sich Mietwohnungsbau für Investoren nur eingeschränkt. Als Kapitalanleger treten verein-

zelt Versicherungsgesellschaften auf. Ansonsten werden fast ausschließlich Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz geplant und gebaut. Aber auch hier scheinen sich Preisobergrenzen zu bilden. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich eine verstärkte Bautätigkeit zwar dämpfend auf das Mietenniveau auswirken wird, jedoch unser Geschäftsmodell zur Schaffung und Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitglieder nicht wirklich beeinträchtigen kann. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung dürfte sogar mit einer weiteren Nachfragesteigerung zu rechnen sein.

Von den Auswirkungen der Mietpreisbremse sind wir in der aktuellen Form nicht betroffen. Sollte allerdings eine Ausdehnung des Mietenspiegels auf die letzten acht oder sogar zehn Jahre beschlossen werden, würde dies dazu führen, dass Mieterhöhungen sowohl anlässlich Neuvermietung als auch im Bestand in den nächsten Jahren nicht mehr im gewohnten Umfang durchgesetzt werden können. Hiervon bliebe die Wohnungsnachfrage allerdings unberührt, da die Tendenz zu immer kleineren Haushaltsgrößen bei gleichzeitiger Zunahme des Flächenmaßes weiterhin intakt ist und sicherlich noch einige Jahre andauern wird.

Dies gilt insbesondere für die Stadt Osnabrück wegen Universität und Fachhochschule. Weiterhin versucht die Stadt durch Ausweisung von Gewerbeflächen vom Trend zu profitieren, dass die Menschen aufgrund der deutlich gestiegenen Mobilitätskosten in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen und die Möglichkeiten einer günstigen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Theater) nutzen möchten. Der weiterhin positive Trend bzgl. "Wohnen in der Stadt" wird hiermit noch einmal verstärkt.

Aus vorgenannten Gründen rechnen wir auch nach Einführung der Mietpreisbremse weiterhin mit leicht steigenden Mieten. Eingeschränkt gilt dies für unsere Wohnungsbestände in Melle sowie den Stadtrandgemeinden. Hier scheint das Mietpotenzial aufgrund schwächerer Nachfrage weitestgehend ausgeschöpft, so dass Investitionen in den Bestand bei weiter steigenden Baukosten einer wirtschaftlichen Rentabilität kaum mehr zugeführt werden können.

Die Leerstandsquote und die Erlösschmälerungen werden unverändert niedrig bleiben. Die Liquidität ist durch die regelmäßig eingehenden Mieten gesichert. Auch rechnen wir für die nächsten Jahre mit eher moderat steigenden Zinsen, so dass die Investitionstätigkeit nach jetzigem Kenntnisstand unverändert

fortgeführt werden kann. Für 2018 kalkulieren wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 12.903,0 T€, die Zinsaufwendungen mit 1.629,0 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 2.021,0 T€.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Jahr 2018 einen Betrag von 3.799 T€, der nach Abzug der Dividende erneut zur weiteren Stärkung unseres Eigenkapitals und unserer Investitionstätigkeit beitragen soll. Dieser Annahme liegt wie im Berichtsjahr eine konservative Prognose zugrunde. Verkäufe im laufenden Jahr sind nicht geplant. Bzgl. der Mieterlöse kalkulieren wir eine weitere Steigerung mit konstant 1 % sowie dem individuellen Zu-/Abfluss aus unserer umfangreichen Neubau- und Ankaufstätigkeit. Die Abschreibungen auf unser Anlagevermögen steigen aufgrund der getätigten Investitionen in Neubau und Bestand.

Für das Jahr 2019 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber ansonsten gleichen Bedingungen einen Überschuss von 4.037,0 T€.

Osnabrück, den 20. März 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand

Bernhard Hövelmeyer

Thomas Droit



WGO



3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2017 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 10.539,0 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 2.651,0 T€, Modernisierung 3.575,0 T€ und Neubautätigkeit 4.313,0 T€.

Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 10.555,2 T€ und entsprachen somit fast vollständig unserer Planung. Zu beachten ist jedoch, dass es bei der Instandhaltung zu Minderausgaben und bei den Investitionen zu Mehrausgaben gekommen ist, die sich im Ergebnis fast vollständig ausgeglichen haben. Wie im Vorjahr konnten alle planmäßigen Maßnahmen in vollem Umfang ausgeführt werden.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 3.855,0 T€. Die Planabweichung erklärt sich aus einer verspäteten Fertigstellung unseres Projektes „Meller Straße“ sowie eines verzögerten Baubeginns unserer aktuellen Bauvorhaben. Hier ergibt sich eine Verschiebung der Baukosten in das laufende Jahr. Im Übrigen entfielen Kosten auf unseren planmäßig fertiggestellten Neubau „Koksche Straße“.

Die Ausgaben im Bereich Wohnungsinstandhaltung und –modernisierung lagen deutlich über Plan. Ursächlich hierfür war eine Vielzahl von Kündigungen langjähriger Mietverhältnisse mit anschließend hohem Sanierungsbedarf.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	1.711,0	1.254,7
Aufwand	1.711,0	1.254,7
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	2.535,0	3.023,0
Neubautätigkeit	4.313,0	3.855,0
Investitionen	6.848,0	6.878,0
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	940,0	1.194,6
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	1.040,0	1.227,9
Gesamtausgaben	10.539,0	10.555,2

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

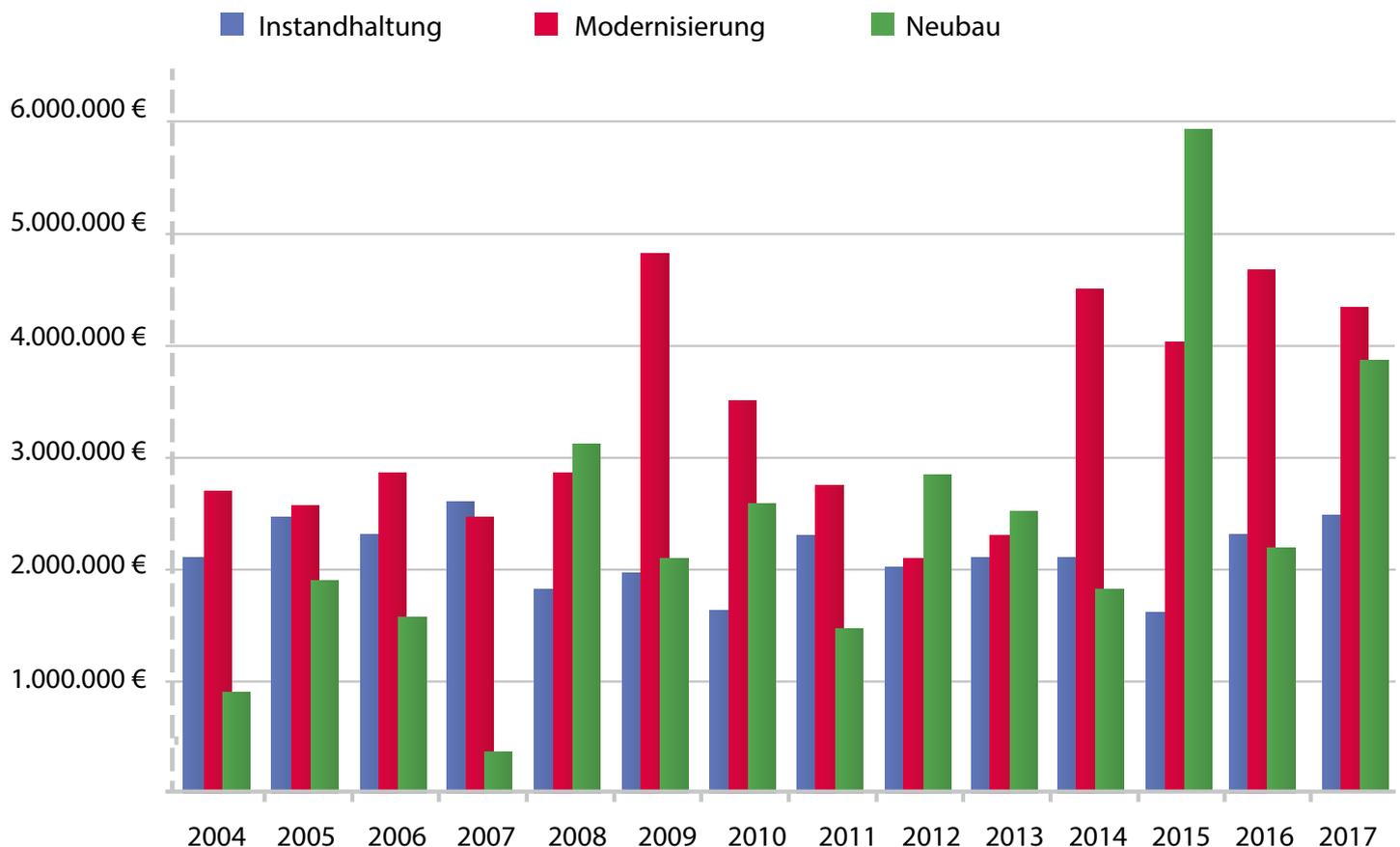
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 2.449,3 T€ und lagen damit (201,7 T€) unter unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich im Plan (2.533,50 T€) eine geringfügige Unterschreitung, bzgl. der tatsächlichen Kosten (2.334,6 T€) wurde der Wert jedoch leicht überschritten. Für das laufende Jahr gehen wir von 2.021,0 T€ aus.

Unsere Erwartungen in eine leicht fallende Fluktuation hatten sich leider nicht erfüllt, so dass in deutlich mehr Wohnungen über Instandsetzungsmaßnahmen zu entscheiden war. Aufgrund der vielfach umfänglichen Sanierung lagen die Ausgaben für Instandhaltung schließlich über unserer Planung und übertrafen ebenfalls das Vorjahresniveau (815,8 T€) deutlich. Insge-

samt mussten in 118 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden. Trotz dieser Unwägbarkeiten planen wir für das laufende Jahr Ausgaben über 950,0 T€.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten ergaben sich gegenüber dem Plan sowie gegenüber den Ausgaben des Vorjahres deutliche Minderausgaben. Da alle Maßnahmen laut Plan ausgeführt werden konnten, bedeutet dies im Ergebnis, dass ein Großteil dieser Ausgaben als aktivierungsfähige Modernisierung gebucht werden konnte. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 1.071,0 T€ und liegen damit leicht über den Planzahlen des Berichtsjahres.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2004–2017



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 4.250,9 T€ und fielen damit um 675,9 T€ höher aus als geplant. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (4.613,0 T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Kosten (4.686,9 T€) eine deutliche Unterschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 3.319,0 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung überstiegen die Ausgaben unsere Planung deutlich und lagen auch über dem Vorjahreswert (1.101,3 T€). Ursächlich war die weiterhin recht hohe Anzahl von Wohnungskündigungen mit anschließendem Sanierungsbedarf. Die hierdurch entstehenden Kosten konnten zu einem großen Teil als aktivierungsfähige Modernisierung gebucht werden. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 1.050,0 T€.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten wurde unsere Planung ebenfalls deutlich übertroffen. Der Vorjahreswert (3.585,6 T€) wurde hingegen nicht erreicht. U.a. ist für diese Entwicklung ursächlich, dass die Kosten der energetischen Modernisierung aufgrund ihres Volumens schnell zu größeren Verschiebungen führen. Für das laufende Jahr haben wir 2.268,5 T€ eingeplant.

Wie bereits in den Vorjahren ziehen die Kosten für Gebäudedämmung inklusiv aller Nebengewerke weiterhin stark an. Hauptgründe sind die gute Auftragslage der Unternehmen, die ständig steigenden Preise des Großhandels sowie die Handwerkslöhne wegen des hohen Mangels an Fachpersonal.

Insgesamt sollen in diesem Jahr 7 Häuser aufwändig energetisch modernisiert, 3 Häuser teilmodernisiert und in 4 Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Hierzu werden wir voraussichtlich KfW-Mittel in Höhe von 752 T€ beantragen.

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 3.855,0 T€ und blieben damit deutlich hinter unserer Planung zurück. Ursprünglich waren wir von 4.313,0 T€ ausgegangen. Im Verhältnis zum Vorjahr bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (2.219,0 T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Kosten (2.207,0 T€) eine erhebliche Steigerung. Für das laufende Jahr gehen wir von 4.248,0 T€ aus.

Unser Neubau „Koksche Straße“ konnte erwartungsgemäß fertiggestellt und alle Wohnungen zeitnah vermietet werden. Leider gelang dies bei unserem Neubau „Meller Straße“ nicht, weil es in der Genehmigungsphase zu Verzögerungen gekommen war und erst verspätet im November des Vorjahres mit dem Aushub der Baugrube begonnen werden konnte. Witterungsbedingt musste der Rohbau dann unterbrochen werden, weshalb eine Fertigstellung im Berichtsjahr nicht mehr gelang. Ein Großteil der Schlussrechnungen wurde deshalb erst im laufenden Jahr gestellt, so dass es zu Kostenverschiebungen gekommen ist.

Entsprechend unserer Planung hatten wir mit dem Bau der Häuser „Ellerstraße“ und „Zur Wetterwarte“ begonnen. Bei Ersterem handelt es sich um ein MFH mit 10 WE, bei Letzterem um zwei Doppelhäuser mit insgesamt 16 WE. Leider kam es bei beiden

Objekten zu Verzögerungen durch eine aufwendige Kampfmitelondierung bzw. durch baurechtlich bedingte Umplanungen in der Genehmigungsphase. Erst im Herbst konnten wir mit dem Aushub der Baugruben beginnen. Hieraus erklären sich weitere Abweichungen bzgl. des Mittelabflusses gegenüber unserer Planung. Für beide Projekte rechnen wir im laufenden Jahr mit der Fertigstellung und einem Mittelabfluss in Höhe von 2.753,0 T€. Die Gesamtherstellungskosten kalkulieren wir aktuell mit 3.905,0 T€.

Im laufenden Jahr wollen wir ferner mit unserem Neubau „Kommanderiestraße“ beginnen. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zu unseren Bestandsgebäuden. Der Abbruch der Altbausubstanz erfolgte im Berichtsjahr. Es sollen ein Vorder- und ein Hinterhaus mit insgesamt 8 WE errichtet werden. Da wir auf Zugeständnisse des Nachbarn in Form von Baulastbestellung und Parkplatznutzung zwecks Baustellenabwicklung angewiesen sind, ist es auch hier zu Verzögerungen gekommen. Wir hoffen, Mitte des Jahres mit den Bauarbeiten beginnen zu können, und rechnen für das Objekt mit Baukosten in Höhe von 1.370,0 T€. Für das laufende Jahr kalkulieren wir Ausgaben in Höhe von 810,0 T€. Bei unserem Projekt „Frankensteiner Weg/Prießnitzhof“ rechnen

wir weiterhin mit einem Baubeginn frühestens im Laufe des Jahres 2020. Sowohl die B-Planänderung als auch die Schaffung einheitlicher Grundstücksverhältnisse und die Freistellung von insgesamt 4 Häusern mit 27 WE bedingen einen langfristigen

Planungsvorlauf. Insgesamt sollen in bis zu 4 Bauabschnitten 50 neue Wohnungen mit gemeinschaftlicher Tiefgarage errichtet werden.

Investitionen Neubauten	Planung 2017 in €	2017 in €	2016 in €
Bramscher Str. 143-145	-	-	1.350.165,43
Koksche Str. 87 b + c	1.363.000,00	1.498.449,47	667.755,12
Anlagen im Bau Koksche Str. /Ertmanplatz Einstellplätze	-	1.695,77	123,00
Anlagen im Bau Meller Str. 234 a + b	1.200.000,00	1.559.958,65	136.523,43
Anlagen im Bau Meller Str. Einstellplätze	-	5.107,50	-
Anlagen im Bau Zur Wetterwarte 2-4	800.000,00	415.435,79	32.796,40
Anlagen im Bau Ellerstraße 39	750.000,00	335.334,97	19.639,40
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg / Prießnitzhof	-	-	-
Bauvorbereitung Kommenderiestraße 18	200.000,00	39.024,71	-
Gesamt	4.313.000,00	3.855.006,86	2.207.002,78

4.1. Kennzahlen – Übersicht

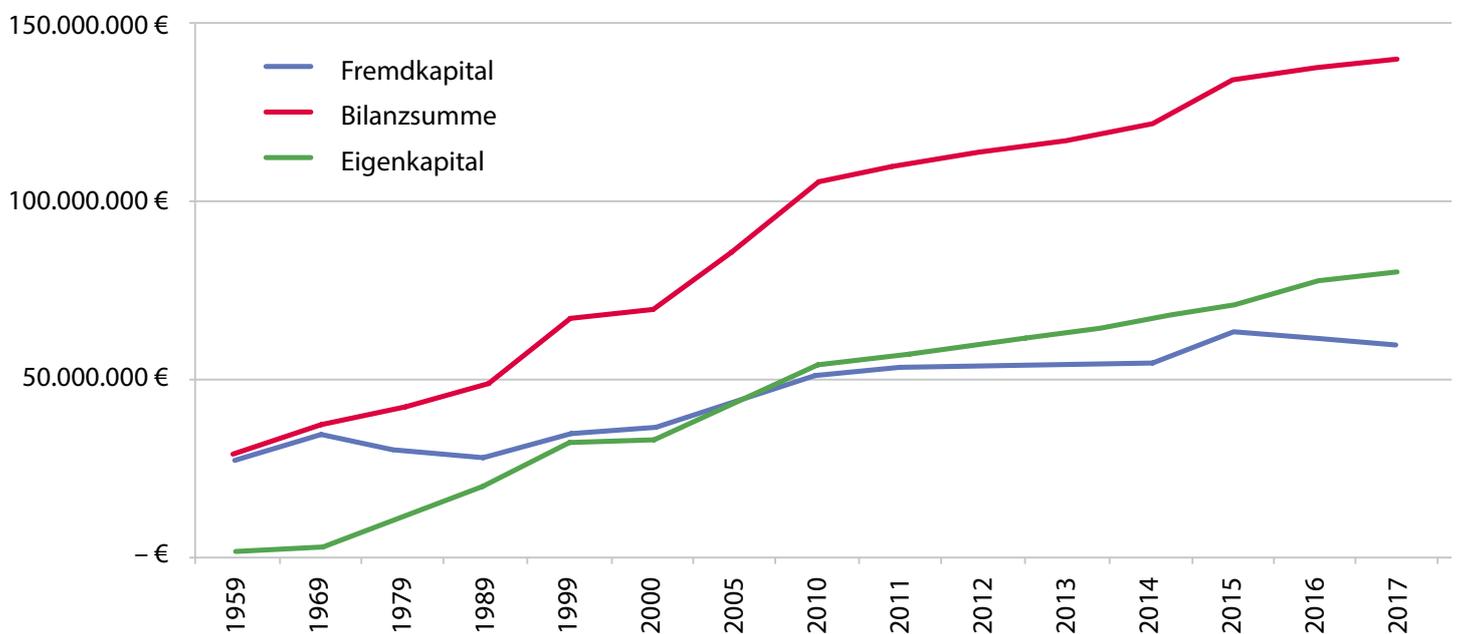
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	80.044,6	=	57,57 %	55,93 %	52,78 %	54,98 %	53,91 %
Bilanzsumme	139.050,6						
Anlageintensität							
Anlagevermögen	130.831,4	=	94,09 %	90,14 %	91,99 %	89,78 %	88,83 %
Bilanzsumme	139.050,6						
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	1.735,3	=	4,51 %	4,54 %	4,51 %	5,24 %	5,39 %
Igfr. Fremdkapital	38.507,8						
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	38.507,8	=	2,30 %	2,47 %	2,69 %	2,40 %	2,39 %
Umsatzerlöse	16.717,4						
Finanzkraft							
Cashflow	5.969,2	=	11,42 %	10,85 %	11,23 %	11,56 %	11,27 %
Fremdkapital	52.272,7						
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	130.711,0	=	99,91 %	104,67 %	101,58 %	104,35 %	105,03 %
Anlagevermögen	130.831,4						
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.735,3	=	0,84 €	0,92 €	0,93 €	0,95 €	0,97 €
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.056,1						
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.735,3	=	13,77 %	15,16 %	16,24 %	17,06 %	17,64 %
(Jahres-) Netto-Kaltmiete	12.598,5						

			2017	2016	2015	2014	2013
Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.735,3						
+ Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	2.466,8	=	33,35 %	34,80 %	34,08 %	33,96 %	35,71 %
Netto-Kaltmiete	12.598,5						
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	48.210,8	=	807,66 %	758,91 %	786,11 %	713,89 %	717,48 %
Cashflow	5.969,2						
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	3	=	0,10 %	0,00 %	0,03 %	0,00 %	0,03 %
Anzahl der ges. WE	2.903						
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	3.938,7	=	5,02 %	9,03 %	6,12 %	5,97 %	5,30 %
durchschnittliches Eigenkapital	78.441,5						
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	5.674,0	=	4,34 %	6,65 %	4,95 %	5,17 %	4,83 %
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	130.714,2						
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	16.717,4	=	21,31 %	22,61 %	23,59 %	24,22 %	25,18 %
durchschnittliches Eigenkapital	78.441,5						
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	52,9	=	0,42 %	0,43 %	0,41 %	0,40 %	0,30 %
gesamte Sollmieten	12.651,4						
Vergabequote							
Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres	407	=	0,99	1,00	0,99	1,00	1,05
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	410						
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	6.622,9	=	38,48 €	40,88 €	31,65 €	37,86 €	25,82 €
Summe Wohn- u. Nutzfläche	172,1						
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnungsfläche							
Umsatzerlöse	12.315.472,21	=	5,99 €	5,94 €	5,63 €	5,47 €	5,37 €
Gesamtwohnfläche	171.341,0						
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	407	=	14,02 %	14,33 %	13,28 %	13,76 %	11,74 %
Wohnungsbestand	2.903						
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	171.341	=	59,02 m ²	59,00 m ²	58,96 m ²	59,39 m ²	59,28 m ²
Wohnungsbestand	2.903						
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	125.593.914,6	=	733,01 €	711,84 €	644,55 €	610,80 €	595,35 €
Wohnfläche	171.341,0						

4.2. Eigenkapitalentwicklung

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben €	Bilanzsumme €	Eigenkapital €	%
2010	2.899	3.578	3.476.323	105.447.706	54.374.213	51,6
2011	2.920	3.629	3.656.245	110.345.123	56.868.002	51,5
2012	2.913	3.614	3.863.347	113.845.141	60.128.514	52,8
2013	2.904	3.626	4.074.463	116.985.829	63.062.265	53,9
2014	2.907	3.655	4.573.191	121.616.666	66.869.694	55,0
2015	2.975	3.858	4.822.548	134.002.465	70.727.077	52,8
2016	2.869	3.773	4.885.737	137.391.994	76.838.477	55,9
2017	2.903	3.842	4.771.250	139.050.571	80.044.556	57,6



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2017 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.842 Mitglieder mit 15.038 Geschäftsanteilen.

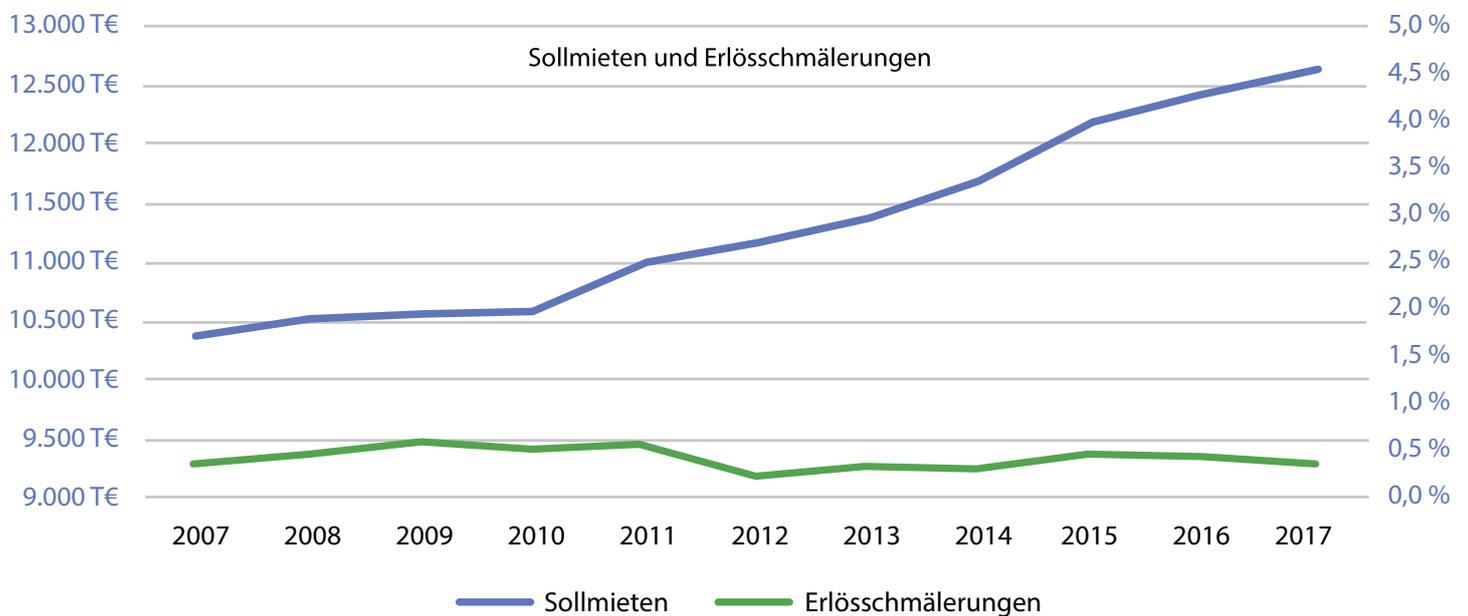
Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2017		3.773	14.855
	Zugang	459	1.154
	Abgang	390	971
Ende 2017		3.842	15.038
	Veränderungen	69	183

Aufgrund der Niedrigzinsphase können Anteile nur noch bei Neuabschluss eines Mietverhältnisses als Pflichtanteile gemäß Satzung gezeichnet werden. Es liegt weiterhin nicht im Bestreben der Genossenschaft, die Geschäftsanteile überproportional zur Anzahl der Mitglieder zu steigern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhte sich sowohl die Anzahl der Mitglieder als auch die Anzahl der Geschäftsanteile. Ursächlich hierfür war der durch Neubau und Zukauf erweiterte Wohnungsbestand.

4.4. Mietentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Trotz reduziertem Wohnungsbestand ist es uns gelungen, auch im Jahr 2017 die Mieterlöse ggü. dem Vorjahr zu steigern. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen der Zukauf des Objektes „Rheiner Landstraße“ sowie die Fertigstellung unseres Neubaus „Koksche Straße“. Im Übrigen trugen unsere Zukäufe und Neubauten der vergangenen Jahre sowie die Vereinbarung marktüblicher Mieten anlässlich Neuvermietung und letztlich die Mieterhöhungen sowohl nach Mietpreisspiegel als auch nach

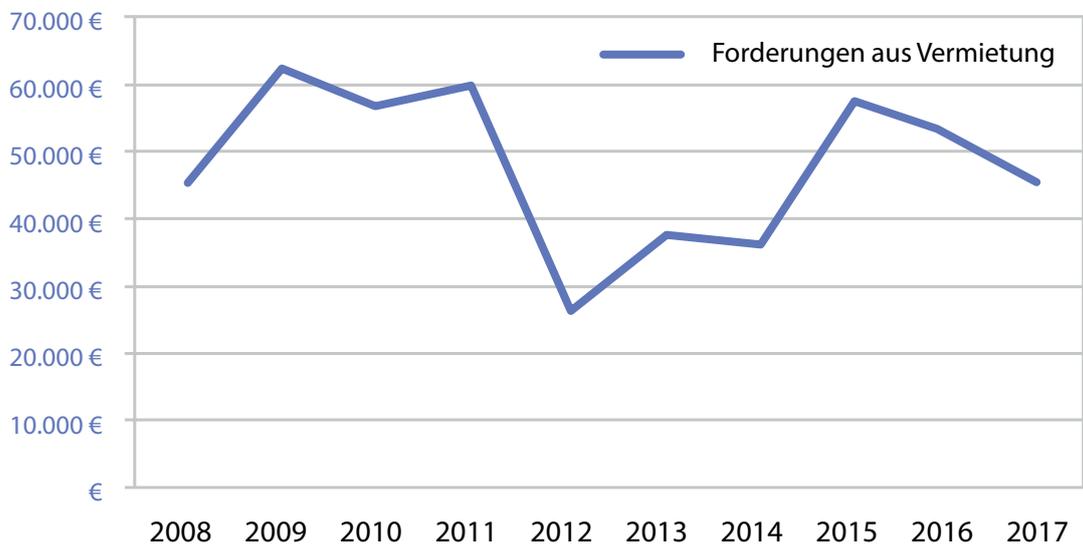
energetischer Modernisierung zu dieser positiven Entwicklung bei. Letztere wurden allerdings auf 0,50 – 1,50 €/m² Wfl. und Monat begrenzt, weil trotz steigender Kosten unter Beachtung der Gesamtbelastung für die betroffenen Mieter eine weitere Steigerung nicht unserem Satzungszweck entsprechen würde. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wäre eine Erhöhung um durchschnittlich 4,43 €/m² Wfl. zulässig gewesen. Die Mieterlöse belaufen sich nunmehr auf insgesamt 12.598,5 T€.



Sutthäuser Str. 29, Osnabrück

Die Leerstandsquote blieb ggü. dem Vorjahr nahezu unverändert. Zum Stichtag 31.12. waren drei Wohnungen nicht vermietet. Dank der weiterhin regen Wohnungsnachfrage gelingt ganz überwiegend eine nahtlose Anschlussvermietung. Hier zahlen sich die Investitionen der letzten Jahre aus, so dass ein überdurchschnittlich gut erhaltener und ausgestatteter Wohnungs-

bestand angeboten werden kann. Es hat sich mittlerweile herumgesprochen, dass alle Wohnungen der Genossenschaft einen Mindeststandard aufweisen, der in dieser Form nicht selbstverständlich ist und im Geschäftsgebiet seinesgleichen sucht. Die Betreuung und Interessentenauswahl durch unsere Vermietungsabteilung tut ein Übriges.



Die Forderungsausfälle bewegen sich weiterhin auf konstant niedrigem Niveau.



Bröckerweg 30–38, Osnabrück

WGO



5.1. Handwerkertätigkeit

Die WGO GmbH erzielte im vergangenen Jahr Umsatzerlöse in Höhe von 1.176.438,47 € und einen Jahresfehlbetrag per 31.12.2017 von 2.261,03 €.

Durch die Direktabnahme und die gewährten Rabattsätze der verbauten Materialien sowie den deutlich günstigeren Lohnkosten konnten erhebliche Einsparungen seitens der WGO eG generiert werden.

Der Einsatz für die Genossenschaft im Bereich der Instandhaltungsmaßnahmen wurde stetig erweitert. Insgesamt werden 11 gewerbliche Mitarbeiter in der GmbH beschäftigt. Der prozentuale Anteil an den gesamten Instandhaltungskosten beträgt 18,6 %, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 39,2 %. In den Bereichen Neubau und Modernisierung der Wirtschaftseinheiten ist die GmbH in aller Regel nicht aktiv. Der hohe Anteil bestätigt die gute Entwicklung der Vorjahre.

5.2. Photovoltaikanlagen

Die GmbH verfügt über 9 Photovoltaikanlagen auf Dächern von Häusern der Genossenschaft, die zu diesem Zweck angemietet wurden.

Diese Anlagen haben eine Gesamtleistung von rd. 215 kWp und haben im vergangenen Jahr insgesamt rd. 198.527 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 58.561 € ausgezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich somit ein Überschuss von 18.446,41 €.

5.3. Handwerkerportal

Aufgrund der hohen Akzeptanz der externen Handwerkerfirmen entwickelte sich die Sparte Handwerkerportal weiterhin positiv. Im Jahr 2017 wurden Umsatzerlöse durch in Rechnung gestellte Nutzungsgebühren von 22.688,38 € erwirtschaftet.

WGO



6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 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 2016, der keine Beanstandungen enthält, mit dem Vorstand beraten. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung am 06. Juni 2018 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 2017 und den Lagebericht des Vorstandes festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2017 / 08.05.2018



Vorsitzender des Aufsichtsrates
Lukas-Nülle

7. Wohnungsbestand

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Osnabrück							
Ameldungstraße 21	1	4			1	1	1953
Am Galgesch 29	1	4					1955
Am Pappelgraben 17	1	7			5		1968
Am Riedenbach 2	1	8			4	4	1936
An der Schützenburg 1–9	5	40			4		1954–55
Arndtstr. 23	1	8			8		2004
Augustenburger Str. 15	1	6					1950
Auguststr. 17	1	6			1		1976
August-Hölscher-Str. 21	1	6			1		1972
Blumenesch 2–12	10	76		4	48		1951/ 2012/2013
Blumenstraße 1A	1	8					1960
Bohmter Straße 43	1	8					1955
Brinkstraße 103–109	4	24			6	2	1959
Bröckerweg 30–38	5	36			13	22	1953
Bramscher Str. 2–4	1	35				16	2015
Bramscher Str. 143/145	2	70				70	2016
Carl-Diem-Straße 8	1	11		1	3		1972
Dammer Hof 1–13	13	78			22		1959
Diepholzer Straße 1–4	4	144		2	59		1960–62
Ebertallee 25–41	9	54			6		1950–51
Ellerstraße 15–37, 87	16	135			4	76	1959–60
Erich-Maria-Remarque-Ring 1B	1	8			6	7	1956
Ertmanplatz 1–17	9	80			1		1956–57
Eschenweg 61/63	2	19			18	4	1991
Frankensteiner Weg 2, 4, 5, 6, 7	5	36			8		1963
Friesenhof 47/49	2	7				8	1991
Große Gildewart 24–26	1	13				6	1987
Gustav-Tweer-Straße 15	1	7					1953
Hauswörmannsweg 47–57	6	47			8	19	1955
Heinrichstraße 54/54A	2	19			5		1957
Hermannstraße 17–19	2	16				1	1954

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Hesselkamp 1	1	9			3		1958
Hiärm-Gruppe-Straße 35	1	7			2		1965
Humboldtstraße 16	1	42			4		1956
Johannistorwall 21–25	4	31		2	19		1955–57
Kanoneweg 9–15, 18, 21, 22–24	9	54			8		1954–59
Katharinenstraße 8/21	2	11				4	1951/60
Katharinenstr. 10–Bürogebäude	1	1					1953
Kiwittstraße 12	1	8					1954
Klingensberg 14	1	9					1960
Knollstraße 108–114, 165	5	44	2		4		1952–58
Knollstraße 132–146	8	64	1	1	65	12	2004/9
Knollstraße 148–152	3	15			9	9	2002
Koksche Straße 7, 25, 31, 87A/89	5	40				3	1954–70
Kolpingstraße 11	1	23			25	3	2010
Kommenderiestr. 13, 16, 19, 117	4	32				5	1953–55
Konrad-Adenauer-Ring 33	1	8					1955
Kreuzstraße 1	1	6			1		1963
Laischaftsstraße 65	1	6					1950
Lange Straße 12, 61, 64, 68, 79, 98, 108, 110	8	63					1953–57
Lerchenstraße 107–109	2	12					1963
Limberger Straße 31	1	3					1950
Lotter Straße 98	1	7	1				1957
Lüstringer Straße 5, 11	2	13					1954–55
Meller Straße 22, 32, 230–234	5	35					1957–59
Möllmannstraße 24–25	2	8					1955
Moorlandstraße 27, 48	2	14			14		1960
Natruper Straße 51	1	24				14	2013
Nienort 36/38	2	15		3		15	1994
Neelmeyerstraße					14		
Ohnesorgestraße 7	1	7			4		1970
Oststraße 57	1	6					1955
Overbergstraße 14	1	6					1955

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Parkstraße 17B	1	10			10		1956
Prießnitzhof 2–4	2	12					1963
Prießnitzhof 6–8	2	12					1930
Potthoffweg 4	1	6					1973
Quellwiese 73–79	4	24		3		24	1993
Rehmstraße 5, 28, 58, 63A, 63B	5	40	1	3	45		1954–65
Rheiner Landstraße 156	1	5					1953
Rütenbrocker Straße 2–8	4	20			5		1972
Richard-Wagner-Straße 59–71	7	42					1950
Rosenplatz 13	1	8			2		1958
Rostocker Straße 11–33	13	120			25		1971–73
Rotenburger Straße 21	1	6					1960
Rudolfstraße 8, 25, 27	3	18			10	1	1957
Ruwestraße 2–18, 6A–18A	12	72			25		1965–73
Sandstraße 29, 30	2	11			5		1961/3
Schillerstraße 12, 12A	2	19					1958–59
Schloßstraße 78, 85, 87, 90	4	32		1	27		1960
Schloßwall 40, 42, 44	3	29					1952–53
Schmidtstraße 1	1	8					1957
Schnatgang 14, 14A, 16, 52	4	30		1	12	5	1950/2004
Spichernstraße 21–25	3	24			16	7	1955
Spindelstraße 11/12, 25	2	16					1956–57
Sutthausen Straße 29, 31, 33, 38, 42, 114	6	57	1		7	10	1956–60
Uhlandstraße 33	1	6		1			1906
Voxtruper Straße 7, 11	2	13			8		1961–92
Wartenbergstraße 19/21/23	3	9			1		1953/59
Weidnerstraße 10	1	6					1959
Wesereschstraße 26, 46–66, 75–101	30	221			23	26	1950–61
Westfalenhof 18	1	15					1978
Wiesenstraße 6, 15, 17–18	4	35					1957–62
Wiesenbachstraße 13, 13A, 17, 19	4	26					1957
Wilhelmstraße 13	1	6			6		1966
Wissinger Straße 8, 10	2	15					1955–59

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstell- plätze	Baujahr
Wörthstraße 79, 83	2	12			3		1951
Wüstenstraße 19	1	6		1	4		1956
Zum Schäferhof 64, 66	2	22		1	13	9	1991
Zur Wetterwarte 6–14	5	38					
Bad Iburg							
Roberts-kamp 14, 16, 18, 19, 20	5	20					1954
Belm							
Neue Straße 5	1	4					1959
Georgsmarienhütte							
Hermannstraße 9, 11	2	16				4	1971
Roggenkamp 84, 86	2	20					1968
Melle							
An der Berglust 14, 16, 18	3	21					1962–63
Bruchstraße 16	1	6					1959
Buddenkamp/Regenwalder Str.	2	20		1			1964
Danziger Straße 13, 15	2	6					1966
Im kleinen Kamp 3–65	2	32		11			1966
J.-S.-Bach-Straße 40–44	3	12					1957
Suerburgstraße 11, 12	2	12					1959
Wallenhorst							
Leyer Straße 3	1	6			3		1997
	363	2903	6	39	658	427	

Stand 31. Dezember 2017

8. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		53.148,37	62.739,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.593.914,62		120.488.799,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.824.883,78		1.768.962,11
3. Grundstücke ohne Bauten	287.692,76		20.951,50
4. Maschinen	47.152,09		54.104,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	295.495,71		329.114,01
6. Anlagen im Bau	2.545.235,17		877.378,30
7. Bauvorbereitungskosten	66.632,71		80.043,80
8. Geleistete Anzahlungen	<u>15.607,33</u>	130.676.614,17	48.493,07
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00		75.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	26.228,87		41.618,79
3. Andere Finanzanlagen	<u>370,00</u>	101.598,87	370,00
		<u>130.831.361,41</u>	<u>123.847.575,34</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	3.439.735,11		3.546.613,35
3. Andere Vorräte	<u>77.607,42</u>	3.517.343,04	65.998,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	45.533,94		52.380,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.060,16		83.994,66
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>504.552,83</u>	638.146,93	181.628,70
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.061.865,07</u>	4.061.865,07	9.612.992,61
		<u>8.217.355,04</u>	<u>13.543.609,05</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.854,53	809,28
		<u>139.050.570,98</u>	<u>137.391.993,67</u>

		Geschäftsjahr	PASSIVSEITE
	€	€	Vorjahr
			€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	283.870,70		426.660,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.487.079,14		4.429.077,19
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00	4.771.249,84	30.000,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 21.159,28 €)			(23.407,15)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	10.065.275,21		9.710.275,21
(davon aus Jahresüberschuss 2017: 355.000,00 €)			(650.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	37.335.038,65		34.735.038,65
(davon aus Jahresüberschuss 2017: 2.600.000,00 €)			(4.950.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	27.326.055,99	74.726.369,85	26.888.467,50
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 437.588,49 €)			(429.887,34)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.501.936,71		6.218.958,41
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-355.000,00		-650.000,00
3. Einstellung Bauerneuerungsrücklage	-2.600.000,00	546.936,71	-4.950.000,00
		80.044.556,40	76.838.476,96
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	648.064,00		657.234,00
2. Steuerrückstellungen	300,00		12.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	411.426,11	1.059.790,11	255.066,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.763.897,21		46.739.508,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.508.800,32		7.788.943,79
3. Erhaltene Anzahlungen	4.142.638,69		4.123.465,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.952,64		39.358,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.019.211,89		688.899,87
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.348,97		88.031,43
7. Sonstige Verbindlichkeiten	389.374,75	57.946.224,47	161.008,69
(davon aus Steuern: 1.554,61 €)			(487,49)
(davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 1.041,00 €)			(728,01)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		139.050.570,98	137.391.993,67



27

1985

2128

WGO

9. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.627.985,35		16.599.348,34
b) aus der Betreuungstätigkeit	86.498,77		83.726,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.899,21		2.858,05
		16.717.383,33	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-106.878,24	-155.011,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		77.360,00	75.652,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		512.029,53	2.964.863,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.258.443,91	6.234.235,46
Rohergebnis		10.941.450,71	13.337.202,14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.528.766,60		1.308.270,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen (davon für Altersversorgung 91.670,64 €)	438.430,95	1.967.197,55	317.835,55 (83.982,89)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.746.388,58	2.631.585,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		514.044,78	523.049,64
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	819,03		1.195,93
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	819,03	2.030,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon a. d. Aufzinsung von Rückstellungen 40.676,00 €)		1.775.985,73	1.897.788,66 (26.540,00)
Ergebnis vor Steuern		3.938.653,10	6.661.898,17
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.451,51	1.972,55
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.931.201,59	6.659.925,62
13. Sonstige Steuern		429.264,88	440.967,21
Jahresüberschuss		3.501.936,71	6.218.958,41
14. Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		355.000,00	650.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.600.000,00	4.950.000,00
Bilanzgewinn		546.936,71	618.958,41

10. Anhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG ist ein mittelgroßes Unternehmen und es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Es wurden teilweise die Erleichterungsvorschriften des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch genommen. Die Genossenschaft ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Osnabrück (Reg. Nr. 221).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet.

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

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

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

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 werden die Abschreibungen wie folgt vorgenommen:

- > Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren;
- > In einigen Fällen, infolge von umfangreichen Modernisierungen, wurde die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt;
- > aktivierte nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der unveränderten Restnutzungsdauer abgeschrieben;
- > Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten linear mit 2 % bzw. 3 %;
- > Betriebs- und Geschäftsausstattung nach den maßgeblichen AfA-Tabellen;
- > geringwertige Anlagegüter im Jahr des Zugangs bis 150,00 € wurden als Aufwand gebucht.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen erfolgte die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten und die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen. Eine Pauschalwertberichtigung zu den Forderungen aus Vermietung wurde aktivisch vom Nennwert abgesetzt.

Die flüssigen Mittel sind jeweils zu Nennwerten angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde nach dem PUCM-Verfahren „Project Unit Credit-Methode“ auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Rententrend, den wir mit 2,00 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % (§ 253 Abs. 2 HGB Stand 31.12.2017) und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 0 % zugrunde gelegt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages, d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen.

Die Rückstellung für Dienstjubiläen ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der PUCM und unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 2,80 % (Stand 31.12.2017) und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 2 % zugrunde gelegt.

Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit liegt ein mathematisches Berechnungsprogramm zugrunde, wobei eine Gehaltssteigerung von 2 % p.a.; eine durchschnittliche Restlaufzeit von sechs Jahren und ein Zinssatz von 1,88 % angenommen worden ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibung €
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	133.026,78	16.126,33	-21.830,47	0,00	0,00
	133.026,78	16.126,33	-21.830,47	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.455.463,52	6.955.541,93	0,00	749.284,73	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.443.185,51	108.603,67	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	21.017,17	265.684,00	0,00	1.319,95	0,00
Maschinen	84.944,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	643.782,82	28.831,78	-80.281,05	0,00	0,00
Anlagen im Bau	877.378,30	2.317.532,68	0,00	-649.675,81	0,00
Bauvorbereitungskosten	80.043,80	39.024,71	0,00	-52.435,80	0,00
Geleistete Anzahlungen	48.493,07	15.607,33	0,00	-48.493,07	0,00
	174.654.308,84	9.730.826,10	-80.281,05	0,00	0,00
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	41.618,79	0,00	-15.389,92	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	116.988,79	0,00	-15.389,92	0,00	0,00
Gesamt	174.904.324,41	9.746.952,43	-117.501,44	0,00	0,00

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betrifft den Kauf des Objekts Rheiner Landstraße 150/150a und der Erwerb eines Abrisshauses Kommenderiestraße 18a sowie die Fertigstellung des Objekts Koksche Straße 87 b/c. Ferner wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für die Bauvorhaben Frankensteiner Weg/Prießnitzhof und Kommenderiestraße 18 in Osnabrück.

1. Unter den „Unfertigen Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüberstehen.

AfA Anfangsbestand	AfA Abgang	AfA Geschäftsjahr	AfA Endstand	Buchwert am 01.01.2017	Buchwert am 31.12.2017
€	€	€	€	€	€
-70.286,84	20.447,14	-24.334,57	-74.174,27	62.739,94	53.148,37
-70.286,84	20.447,14	-24.334,57	-74.174,27	62.739,94	53.148,37
-49.966.664,04	0,00	-2.599.711,52	-52.566.375,56	120.488.799,48	125.593.914,62
-674.223,40	0,00	-52.682,00	-726.905,40	1.768.962,11	1.824.883,78
-65,67	0,00	-262,69	-328,36	20.951,50	287.692,76
-30.840,31	0,00	-6.952,25	-37.792,56	54.104,34	47.152,09
-314.668,81	80.276,52	-62.445,55	-296.837,84	329.114,01	295.495,71
0,00	0,00	0,00	0,00	877.378,30	2.545.235,17
0,00	0,00	0,00	0,00	80.043,80	66.632,71
0,00	0,00	0,00	0,00	48.493,07	15.607,33
-50.986.462,23	80.276,52	-2.722.054,01	-53.628.239,72	123.667.846,61	130.676.614,17
0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	41.618,79	26.228,87
0,00	0,00	0,00	0,00	370,00	370,00
0,00	0,00	0,00	0,00	116.988,79	101.598,87
-51.056.749,07	100.723,66	-2.746.388,58	-53.702.413,99	123.847.575,34	130.831.361,41

2. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		insgesamt	Restlaufzeit über 1 Jahr
		€	€
Forderungen aus Vermietung	Vorjahr	52.380,61	12.300,89
	2017	45.533,94	16.224,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	Vorjahr	83.994,66	0,00
	2017	88.060,16	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	Vorjahr	181.628,70	0,00
	2017	504.552,83	0,00
Gesamtbetrag	Vorjahr	318.003,97	12.300,89
	2017	638.146,93	16.224,99

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2016	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung Verbrauch	(A) (V)	Bestand am 31.12.2017
	€	€	€	€		€
Rückstellungen für Pensionen						
Pensionen	657.234,00	38.175,98	36.356,00	83.701,98	(A) (V)	648.064,00
Steuerrückstellungen						
Körperschaftsteuer	7.700,00	0,00	0,00	4.183,89 3.516,11	(A) (V)	0,00
Gewerbesteuer	4.300,00	0,00	0,00	0,00 4.000,00	(A) (V)	300,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	25.000,00	25.000,00	0,00	308,02 24.691,98	(A) (V)	25.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	10.000,00	10.000,00	0,00	1.394,24 8.605,76	(A) (V)	10.000,00
interne Jahresabschlusskosten	22.040,00	23.000,00	0,00	0,00 22.040,00	(A) (V)	23.000,00
Steuerberatungskosten	8.000,00	4.000,00	0,00	640,03 3.359,97	(A) (V)	8.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	18.000,00	26.500,00	0,00	0,00 18.000,00	(A) (V)	26.500,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	10.000,00	10.000,00	0,00	824,26 9.175,74	(A) (V)	10.000,00
Beiträge Altersteilzeit	0,00	163.596,93	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	163.596,93
Dämmung/Dachböden	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00 0,00	(A) (V)	0,00
Dienstjubiläen	111.101,00	19.371,30	4.320,00	0,00 1.472,30	(A) (V)	133.320,00
Aufwendungen für Messdienstleistungen	20.925,49	12.009,18	0,00	0,00 20.925,49	(A) (V)	12.009,18
Rückstellungen insgesamt	924.300,49	331.653,39	40.676,00	37.350,44 199.489,33	(A) (V)	1.059.790,11

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 33.144 €.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Verbindlichkeiten		Insgesamt		Davon			
				Restlaufzeit		gesichert	
		€	€	unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	Vorjahr	46.739.508,04	2.161.520,49	9.672.524,36	34.905.463,19	46.739.508,04	Grundpfand- rechte
	2017	44.763.897,21	2.233.986,86	9.977.453,99	32.552.456,36	44.763.897,21	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	Vorjahr	7.788.943,79	280.143,47	1.221.218,72	6.287.581,60	7.788.943,79	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2016	7.508.800,32	289.861,30	1.263.618,60	5.955.320,42	7.508.800,32	
Erhaltene Anzahlungen	Vorjahr	4.123.465,47	4.123.465,47				
	2017	4.142.638,69	4.142.638,69				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Vorjahr	39.358,93	39.358,93				
	2017	36.952,64	36.952,64				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Vorjahr	688.899,87	577.960,20	110.939,67			
	2017	1.019.211,89	943.458,38	75.753,51			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	Vorjahr	88.031,43	88.031,43				
	2017	85.348,97	85.348,97				
Sonstige Verbindlichkeiten	Vorjahr	161.008,69	135.624,38	20.000,00	5.384,31		
	2017	389.374,75	364.567,29	20.000,00	4.807,46		
Gesamtbetrag	Vorjahr	59.629.216,22	7.406.104,37	11.024.682,75	41.198.429,10	54.528.451,83	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2017	57.946.224,47	8.096.814,13	11.336.826,10	38.512.584,24	52.272.697,53	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten 620,7 T€ für Bautätigkeit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (85,3 T€) setzen sich aus offenen Handwerkerrechnungen und Hauswartkosten zusammen.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse umfassen neben den Mieterträgen, abgerechnete Nebenkosten und Erlöse aus Verwaltungsbetreuung.

In den anderen aktivierten Eigenleistungen sind ausschließlich Verwaltungs- und Architektenleistungen (77,4 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen größtenteils aus Instandhaltungsaufwendungen (2.449,3 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 129,8 T€. In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus einem Tilgungszuschuss der KfW (413,2 T€) sowie Umsatzvergütungen (9,6 T€) und Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (23 T€) enthalten.

Hauptbestandteil der sonstigen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (472,9 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft hält seit dem Dezember 2008 100 % des gezeichneten Kapitals in Höhe von 75.000,00 € an der Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH. Der Jahresfehlbetrag der GmbH für das Geschäftsjahr 2017 betrug bei der Erstellung der Bilanz 2.261,03 €.
2. Die Genossenschaft haftet für die von der Tochtergesellschaft WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH aufgenommenen Darlehen (KfW-Mittel) in Höhe von 518.000,00 € für die Photovoltaikanlagen (Bürgschaftserklärungen). Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da die Tochtergesellschaft aus den Einspeisevergütungen die Darlehen jederzeit bedienen kann.
3. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 145,6 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	6
Technische Mitarbeiter	5	1
Aushilfen und Hauswarte	0	1
	21	8

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2017	3.773	14.855
Zugang	459	1.154
Abgang	390	971
Ende 2017	3.842	15.038
Veränderungen	69	183

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 58.001,95 € verringert.

Eine Haftsumme ist gem. § 19 der Satzung ausgeschlossen.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.
7. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Bernhard Hövelmeyer
Thomas Droit

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Lukas-Nülle – Vorsitzender –	Dipl. Pädagoge
Johannes Andrews	Stiftungsvorstand
Stefan Frankenberg	Kaufmann
Werner Flüssmeyer bis 13.06.2017	Dipl.-Ing., öffentl. Best. Vermessungsing.
Jürgen Gentemann seit 13.06.2017	Bankkaufmann i.R.
Christoph Krause	Dipl. Ing.
Tamara Nahm	Rechtsanwältin

E. Weitere Angaben

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

	2017 in €	Vorjahr in €
der Jahresüberschuss beträgt	3.501.936,71	6.218.958,41
Entnahmen/Vorwegzuweisungen		
Gesetzliche Rücklage	355.000,00	650.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.600.000,00	4.950.000,00
Bilanzgewinn	546.936,71	618.958,41

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2017

176.947,09 €

Einstellung in die freie Rücklage

369.989,62 €

546.936,71 €

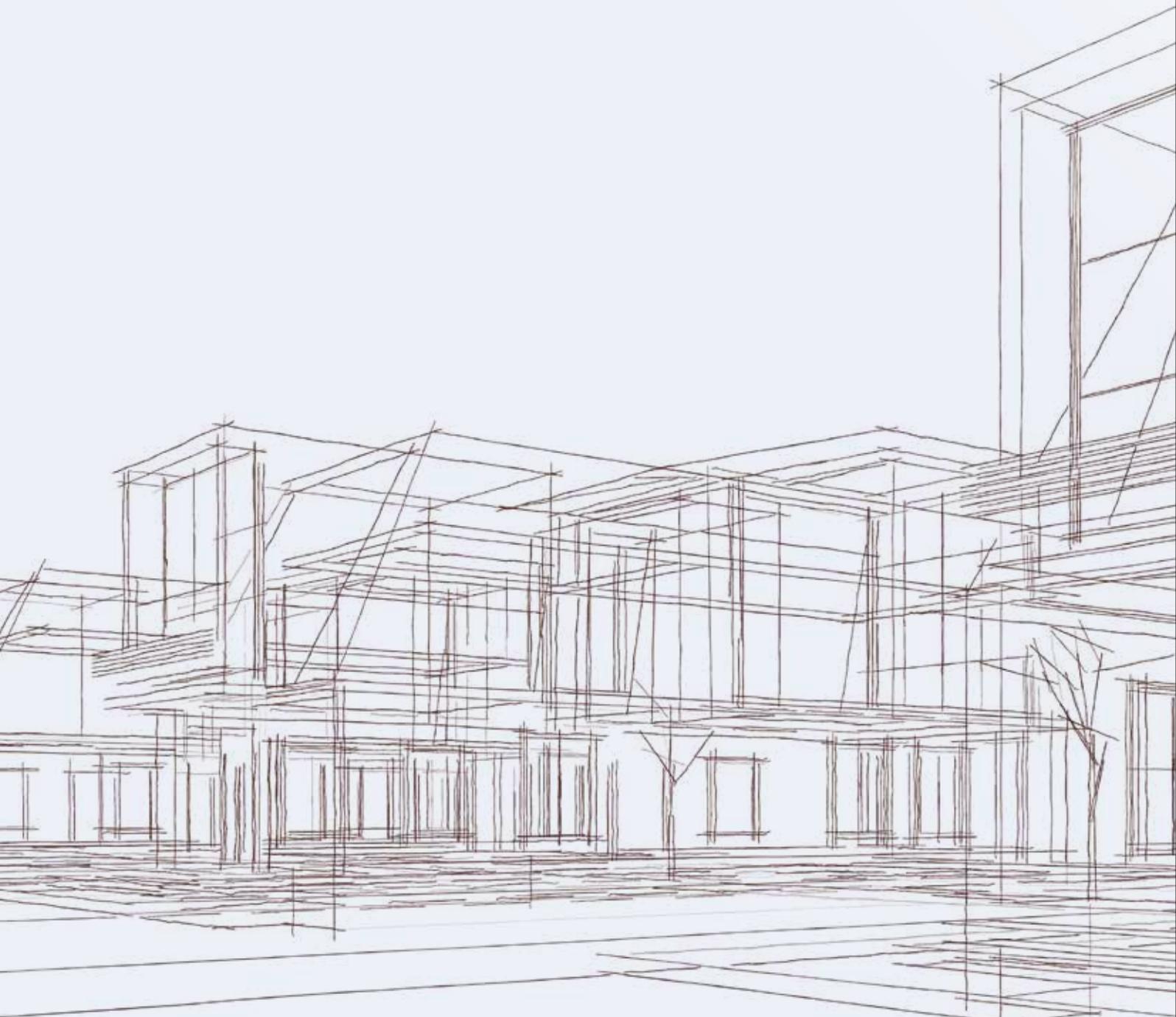
Osnabrück, 20. März 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

Der Vorstand


Bernhard Hövelmeyer


Thomas Droit



Katharinenstraße 10 . 49074 Osnabrück . Telefon: 05 41/3 35 34-0 . Telefax: 05 41/3 35 34-44 . E-Mail: info@wgo24.de