



Jahresabschluss 2016

mit Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrates





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 2016
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
20–21	2.3. 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 2016
43	9. Gewinn- und Verlustrechnung
44–51	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Eine Wohnanlage



Wohnungsbaugenossenschaft
Osnabrück eG



gut und sicher wohnen

WGO

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 Katharinenstraße 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.



Verwaltungsgebäude in Osnabrück, Katharinenstraße 10

1.2. Organe der Genossenschaft

Die Geschäftsführung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand

Bernhard Hövelmeyer, Kaufmann

Thomas Droit, Kaufmann

Als Aufsichtsgremium fungiert der Aufsichtsrat

Johannes Andrews, Stiftungsvorstand

Werner Flüssmeyer, Dipl.-Ing., öffentl. best. Vermessungsingenieur

Stefan Frankenberg, Kaufmann

Tamara Nahm, Rechtsanwältin

Christoph Krause, Dipl. Ingenieur

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

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 Bielezki	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	Ökkes Ciftci	49088 Osnabrück
13	Uwe Deppner	49088 Osnabrück
14	Melanie Detlef	49082 Osnabrück
15	Renate Düsing	49074 Osnabrück
16	Helmut Bernhard Eckelkamp	49080 Osnabrück
17	Almut Edlich	49082 Osnabrück
18	Robert Engeholm	49090 Osnabrück
19	Sieglinde Evelin Fehring	49080 Osnabrück
20	Thomas Fehring	49080 Osnabrück
21	Norbert Feierabend	49082 Osnabrück
22	Edith Folgner	49088 Osnabrück
23	Hans-Ulrich Folgner	49088 Osnabrück
24	Rudolf Freier	49088 Osnabrück
25	Uwe Gademann	49084 Osnabrück
26	Oliver Gärtner	49080 Osnabrück
27	Jürgen Gentemann	49088 Osnabrück
28	Birgit Hoffmann	49082 Osnabrück
29	Christel Johannsen	49088 Osnabrück
30	Helmut Johannsen	49088 Osnabrück
31	Danuta Jonczyk	49084 Osnabrück
32	Marek Kaminski	49088 Osnabrück

33	Günter Kaulmann	49088 Osnabrück
34	Michael Kormeier	49084 Osnabrück
35	Holger Krus	49088 Osnabrück
36	Elvira Kunefke	49088 Osnabrück
37	Anne Lagrange	49080 Osnabrück
38	Andrea Leitmeyer	49088 Osnabrück
39	Jochen Lucas	49080 Osnabrück
40	Andrea Luttmann	49074 Osnabrück
41	Ekkehardt Lytze	49078 Osnabrück
42	Karl Heinz Maier	49080 Osnabrück
43	Mario Meyer	49594 Alfhausen
44	Lauffrey Nabo	49084 Osnabrück
45	Carolin Oeljeklaus	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	Norbert Dieter Wallenhorst	49088 Osnabrück
57	Wolfgang Leo Wittig	49080 Osnabrück
58	Hasan Yilmaz	49084 Osnabrück
59	Eva Elisabeth Zimny	49082 Osnabrück

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 2 – Stadt Rheine

1	Robert Benner	48431 Rheine
2	Siegfried Gäth	48429 Rheine
3	Kerstin Richter	48429 Rheine
4	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 reduzierte sich der Bestand durch den Verkauf der in Rheine gelegenen Objekte um insgesamt 180 WE.

Der in Osnabrück gelegene Bestand wurde hingegen um 74 WE aufgestockt, indem zum 01.02./16.02.2017 der Neubau an der Bramscher Str. 143/145 mit 70 WE fertiggestellt und das MFH Am Riedenbach 2 mit 8 WE zum 01.04. erworben werden konnte. Zwei weitere WE entstanden durch den nachträglichen Ausbau des DG an der Sutthausen Str. 29.

Gleichzeitig reduzierte sich der Bestand durch den Abriss der Gebäude Zur Wetterwarte 2-4 mit noch 6 WE. Für das laufende Jahr ist dort die Schaffung eines Ersatzneubaus geplant.

Der Bestand per 31.12.2016 beläuft sich somit auf 2.869 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 169.263,43 m² in 359 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

Osnabrück	2.694
Melle	109
Georgsmarienhütte	36
Wallenhorst	6
Belm	4
Bad Iburg	20
Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft:	
Gewerbliche und sonstige Einheiten	43
(davon 36 selbst genutzt)	
Garagen- und TG-Plätze	653
sonst. Abstellplätze	387
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr ergab sich eine deutliche Flächenreduzierung um insgesamt 20.575 m². Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Bestandes in Rheine mit 19.026 m² Eigentums- und 3.203 m² Erbbaurechtsfläche zurückzuführen. Mittels Kauf und Erbbaurechtsbestellung konnten zwei Grundstücksflächen mit insgesamt 1.599 m² hinzuerworben werden. Im Übrigen ergab sich nach Neuvermessung ein Flächenzuwachs um 55 m².

Per 31.12.2016 ergab sich somit folgender Grundstücksbestand:

Eigentumsgrundstücke	188.303 m ²
Erbbaurechte	127.378 m ²
Gesamt	315.681 m²



1a
WGO



WGO

2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2016 über 2.869 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 169.263,43 m² in insgesamt 359 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.694 Wohneinheiten befindet sich in der Stadt Osnabrück. Danach folgt mit 109 Einheiten die Stadt Melle. Die restlichen Wohnungen befinden sich in den angrenzenden Landkreismunicipalitäten Georgsmarienhütte (36), Bad Iburg (20), Wallenhorst (6) und Belm (4). Zusätzlich werden 42 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 36 eigengenutzt), 653 Garagen und TG Stellplätze, 387 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich der Bestand per Saldo um 106 WE. Die Veränderungen resultieren in erster Linie aus dem Verkauf unserer Objekte in Rheine, wo wir insgesamt 180 WE in 31 Häusern an eine ortsansässige Wohnungsbaugesellschaft veräußerten. Grund für unsere Entscheidung war die hohe Neubautätigkeit vor Ort unter Verwendung öffentl. Fördermittel und das daraus resultierende niedrige Mietenniveau, so dass die in den nächsten Jahren erforderlichen Bestandsinvestitionen nicht mehr rentabel gewesen wären.

Des Weiteren betrafen die Veränderungen unseren Bestand in Osnabrück, wo wir ein Neubauvorhaben an der Bramscher Str. 143/145 mit insgesamt 70 WE termingerecht abschließen konnten. Ferner erfolgte ein Zukauf des energetisch sanierten Hauses „Am Riedenbach 2“ mit 8 WE nebst Garagen und Stellplätzen. Zwei weitere WE entstanden im Objekt Sutthausen Str. 29, wo wir uns anlässlich energetischer Komplett-Modernisierung zum Ausbau des bis dahin ungenutzten DG entschlossen hatten.

Das Objekt Zur Wetterwarte 2-4 wurde nach Freistellung der zuletzt verbliebenen 6 WE zum 01.09. abgebrochen. Für das laufende Jahr ist dort eine nachverdichtende Ersatzbebauung geplant.

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. Hiervon betroffen sind – bezogen auf den Gesamtbestand – 12 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 positiv entwickelt. In der Stadt Osnabrück freiwerdende Wohnungen können bei Neuvermietung mit zum Teil deutlichen Aufschlägen weiter vermietet werden. Zu beachten ist aber, dass je nach Stadtteil unterschieden werden muss. Die größte Nachfrage kann weiterhin in den Innenstadtbezirken mit unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen verzeichnet werden. Hier sind weitere Mietsteigerungen, aber mit erneut nachlassender Dynamik zu erwarten. Insgesamt scheint ein Mietenniveau erreicht, auf dem weitere Preissteigerungen kaum mehr akzeptiert werden. Insbesondere ist festzustellen, dass die weitaus größte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besteht, also Wohnraum deutlich unterhalb der aktuellen Angebotsmieten.

In den übrigen Stadtteilen scheint die Mietpreissteigerungsrate ganz überwiegend ausgeschöpft. Dort können abhängig von Größe, Lage und Ausstattung bis zu 6,00 €/m² Wohnfläche erzielt werden. Hinzu kommt ein möglicher Modernisierungszuschlag von 0,80 – 1,20 €/m², falls die Häuser nach ENEC/KfW-Standard saniert worden sind.

Unsere Wohnungsbestände in Melle und den Stadtrandgemeinden sind von vorbeschriebener Entwicklung weitestgehend ausgeschlossen. Freiwerdende Wohnungen können nur mit geringfügigen Aufschlägen neu vermietet werden. Die Bestandsmieten liegen bei ca. 5,00 €/m² Wohnfläche. Investitionen in die energetische Modernisierung sind aufgrund der konkurrierenden Angebote und der verhaltenen Nachfrage häufig unwirtschaftlich. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass durch das eingeschränkte Angebot an bezahlbarem

Wohnraum innerhalb der Stadt Osnabrück ein Ausweichen auf die Stadtrandgemeinden erfolgt ist und dies dort zu einer Nachfragebelebung geführt hat.

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 0,80 - 1,20 €/m² Wohnfläche unter Beachtung der Gesamtbelastung für den einzelnen Mieter begrenzt.

Der Mietzins betrug in 2016 durchschnittlich 5,94 €/m² nach 5,63 €/m² im Vorjahr. Grund für diese Steigerung war der Verkauf unserer Wohnungen in Rheine mit insgesamt niedrigen Durchschnittsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Zukauf und Neubau von vielen Kleinstwohnungen und Appartements mit hohen Durchschnittsmieten. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch für die nächsten Jahre nicht zu erwarten.

Die Fluktuationsquote lag trotz reduzierten Wohnungsbestandes mit 14,33 % geringfügig über dem Wert des Vorjahres.

Ursächlich hierfür ist der weiter gestiegene Anteil an Appartements und Kleinstwohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand. In diesem Zusammenhang sind auch unsere letztjährigen Zukäufe sowie unsere Neubauten zu betrachten. Die dort entstandenen Kleinstwohnungen werden überwiegend von Singles, Studenten und jungen Leuten mit entsprechend kurzer Verweildauer nachgefragt. Darüber hinaus mussten wir erneut eine erhöhte Anzahl 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 diesem Trend entgegen zu wirken, indem wir barrierefreie Kleinstwohnungen unseren älteren Mitgliedern in deren örtlicher Umgebung zur Verfügung stellen. Insgesamt gehen wir weiterhin von einer leicht fallenden Fluktuation aus, da ein Umzug in aller Regel mit einer steigenden Mietbelastung oder Einschnitten in der Wohnqualität verbunden ist. Dauerhaft rechnen wir wegen der 258 an Studenten, Auszubildende und Schüler überlassenen Wohnungen mit einer jährlichen Fluktuation von mindestens 12 %. Hierin enthalten sind auch 68 Kündigungen aufgrund eines Wohnungswechsels im Bestand sowie Umschreibung des Mietverhältnisses nach Todesfall auf den verbliebenen Ehepartner oder aufgrund Wechsel innerhalb einer Studenten-WG.

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

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	12.349,0 T€	12.344,2 T€	12.113,0 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.534,0 T€	2.334,6 T€	1.642,3 T€
Zinsaufwendungen	1.940,0 T€	1.897,8 T€	2.029,0 T€
Jahresüberschuss	6.094,0 T€	6.219,0 T€	3.760,6 T€

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Da die Umsatzerlöse aus Mieten geringfügig unter unseren Erwartungen lagen und die Mehreinnahmen aus Umlageabrechnung durch die Bestandsveränderungen hinsichtlich noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten deutlich überkompensiert wurden, resultiert die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss ganz überwiegend aus Minderausgaben im Bereich der Instandhaltung, der Personalkosten und des Zinsaufwandes. Die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf den Verkauf unseres Bestandes in Rheine zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 13,79 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 9,36 €/m²). Zusätzlich wurden 4.686,9 T€ (Vorjahr: 4.012,7 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und 2.207,0 T€ (Vorjahr: 5.952,4 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. 131,2 T€ gesunken. Dies resultiert aus dem weiterhin günstigen Zinsumfeld und der uneingeschränkt guten Bonität der Genossenschaft. Da wir im Bereich der Prolongation oder Umschuldung die ersparten Zinsen zur erhöhten Tilgung einsetzen, werden uns aufgrund der Zinsdegression in den nächsten Jahren weitere Finanzierungsspielräume bei insgesamt fallendem Aufwand zur Verfügung stehen.

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. Nachdem letztjährig wegen krankheitsbedingter Ausfälle sowie eines stark verzögerten Angebotsrücklaufs nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden konnten, sind im Berichtsjahr sämtliche Maßnahmen wie geplant ausgeführt worden. Die Ausgaben im Bereich Instandhaltung und Modernisierung sind deshalb wie erwartet gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Für das laufende Jahr werden im Bereich der aktivierten Modernisierung deutlich geringere und in der Instandhaltung ähnlich hohe Ausgaben wie im Berichtsjahr erwartet. Im Rahmen unserer Neubautätigkeit kalkulieren wir eine deutliche Ausgabensteigerung, da wir wie angekündigt mit der Erstellung zweier Neubauten begonnen haben und mit der Fertigstellung und Bezug noch im Laufe dieses Jahres rechnen.

Die Ertragslage konnte mit geringfügig verändertem Personalbestand erneut gestärkt werden. Eine Änderung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl ergab sich jedoch nicht.

Das Geschäftsjahr 2016 in Zahlen:

Jahresüberschuss	6.218.958,41 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	650.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	4.950.000,00 €
Bilanzgewinn	618.958,41 €
Rücklagen	71.333.781,36 €

Instandhaltung	2.334.616,53 €
Modernisierung	4.686.938,81 €
Neubaukosten	2.207.002,78 €

Geschäftsguthaben	4.885.737,19 €
Eigenkapital	76.838.476,96 €
Eigenkapitalquote	55,93 %
Bilanzsumme	137.391.993,67 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2016	181.369,92 €
Einstellung in die freie Rücklage	437.588,49 €

2.2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.1. Vermögenslage

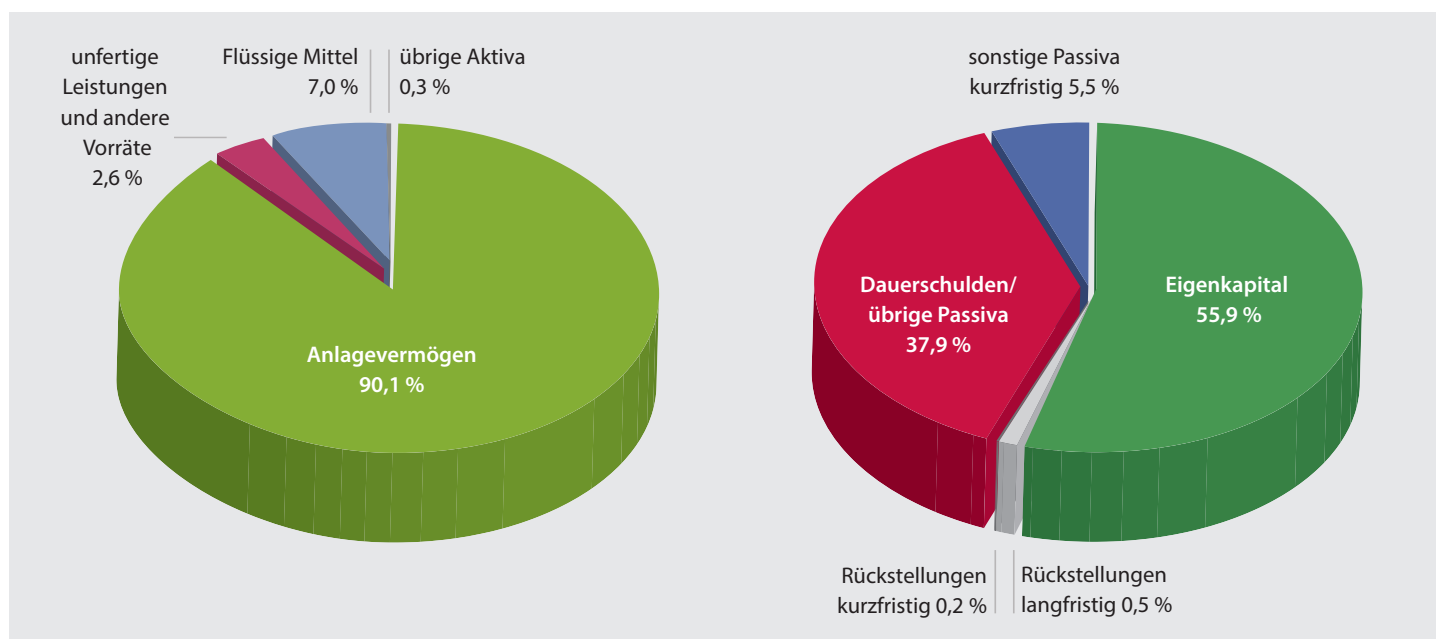
Die Gegenüberstellung von Aktiv- und Passivseite zum 31.12.2016/15 ergibt folgendes Bild:

	31.12.2016 €	%	31.12.2015 €	%	Veränderungen €
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	62.739,94	0,0	65.788,41	0,0	-3.048,47
Sachanlagen	123.667.846,61	90,0	123.085.918,29	91,9	581.928,32
Finanzanlagen	116.988,79	0,1	120.759,82	0,1	-3.771,03
	123.847.575,34	90,1	123.272.466,52	92,0	575.108,82
Umlaufvermögen mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,0	0,51	0,0	0,00
übrige Aktiva	12.300,89	0,0	420,60	0,0	11.880,29
	12.301,40	0,0	421,11	0,0	11.880,29
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.612.611,96	2,7	3.816.672,03	2,8	-204.060,07
Flüssige Mittel	9.612.992,61	7,0	6.560.318,85	4,9	3.052.673,76
übrige Aktiva	306.512,36	0,2	352.586,72	0,3	-46.074,36
	13.532.116,93	9,9	10.729.577,60	8,0	2.802.539,33
Gesamtvermögen	137.391.993,67	100,0	134.002.465,23	100,0	3.389.528,44
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.885.737,19	3,6	4.822.548,06	3,6	63.189,13
Rücklagen	71.333.781,36	51,9	65.303.894,02	48,7	6.029.887,34
Bilanzgewinn	618.958,41	0,4	600.634,96	0,5	18.323,45
	76.838.476,96	55,9	70.727.077,04	52,8	6.111.399,92
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	684.157,26	0,5	754.215,55	0,6	-70.058,29
Dauerschulden	52.086.787,87	37,9	53.691.387,36	40,1	-1.604.599,49
übrige Passiva	25.384,31	0,0	48.108,29	0,0	-22.723,98
	52.796.329,44	38,4	54.493.711,20	40,7	-1.697.381,76
kurzfristig					
Rückstellungen	240.143,23	0,2	233.816,58	0,2	6.326,65
Tilgung Folgejahr	2.441.663,96	1,8	2.338.725,83	1,7	102.938,13
Erhaltene Anzahlungen	4.123.465,47	3,0	4.258.689,74	3,2	-135.224,27
übrige Passiva	951.914,61	0,7	1.950.444,84	1,4	-998.530,23
	7.757.187,27	5,7	8.781.676,99	6,5	-1.024.489,72
Gesamtkapital	137.391.993,67	100,0	134.002.465,23	100,0	3.389.528,44

Das Anlagevermögen beträgt 90,14 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 6.111,4 T€ zu. Davon entfallen 6.048,2 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 63,2 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf

Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,53 % gestiegener Bilanzsumme 55,93 % (Vorjahr: 52,78 %).

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 Zahlung innerhalb von drei Tagen nach Rechnungseingang erfolgt. 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 drei Objekten von dieser Vorgehensweise abgerückt und haben uns bei entsprechend hohem Beleihungsauslauf für 20-jährige Zinsbindungsfristen entschieden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,50 % (Vorjahr: 3,65 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2016 auf 54.528,5 T€ (Vorjahr: 56.030,1 T€) und entspricht 39,69 % (Vorjahr: 41,81 %) 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 Verträge 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 2016

	2016 T€	2015 T€
+/- Jahresüberschuss /-fehlbetrag	6.219,0	3.760,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.631,6	2.485,7
+/- Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-70,0	46,7
-/+ Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.793,2	0,0
- Erträge aus Teilschulderlass	-69,0	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG*	5.918,4	6.293,0
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	307,2	-190,6
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-1.155,0	757,9
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	6,3	7,4
+ Zinsaufwendungen	1.871,3	1.967,4
- Zinserträge	-2,0	-15,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.946,2	8.819,7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.700,0	8,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.117,2	-16.576,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3,8	3,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	2,0	15,4
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-411,4	-16.549,5
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	63,1	249,4
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.305,0	11.314,6
- planmäßige Tilgungen	-2.424,5	-2.160,2
- außerplanmäßige Tilgungen	-2.383,7	-1.438,0
- Gezahlte Zinsen	-1.871,3	-1.967,4
- Auszahlungen für Dividenden	-170,7	-152,6
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.482,1	5.845,8
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	3.052,7	-1.884,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.560,3	8.444,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	9.613,0	6.560,3

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung

Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.560,3	8.444,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.946,2	8.819,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-411,4	-16.549,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.482,1	5.845,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	9.613,0	6.560,3

Cashflow nach DVFA/SG* nach planmäßigen Tilgungen

= Cashflow nach DVFA/SG*	5.918,4	6.293,0
- planmäßige Tilgungen	-2.424,5	-2.160,2
= Cashflow nach DVFA/SG* nach planmäßigen Tilgungen	3.493,9	4.132,8

(* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

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. Die hier extrem günstige Zinssituation möchten wir weiterhin nutzen, um den Anteil freier Kapitalmarktmittel im Bestand zu reduzieren.

Sobald wir eine Regelung mit den beteiligten Banken bzgl. Neubewertung unserer Sicherheiten gefunden haben, werden wir wegen des immer noch günstigen Zinsniveaus auch den Abschluss von Forwarddarlehen wieder in Erwägung ziehen. Zwar sind die langfristigen Zinsen bereits gestiegen und haben sich ein gutes Stück von ihrem Tiefststand im Berichtsjahr entfernt, jedoch gehen wir davon aus, dass frühestens ab 2018 mit weiteren, moderaten Zinssteigerungen, insbesondere im 10-Jahresbereich, zu rechnen ist. Aller Voraussicht nach wird sich die EZB dann den Leitzinsanhebungen der amerikanischen Notenbank anschließen und ihrerseits die Zinsen in der Eurozone anheben müssen. Hierfür spricht auch die mittlerweile positive Konjunktorentwicklung und dem folgend die stabile Entwicklung der Arbeitsmärkte einiger Südländer im Euro-Raum. Welche Auswirkungen der Brexit und mögliche Wahlergebnisse in Frankreich und Deutschland insoweit haben werden, bleibt abzuwarten. 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 1,51 % und 1,99 %. Wir beabsichtigen, in diesem Zeitraum auslaufende Verträge zu prüfen und ggfls. zur vorzeitigen Prolongation auszuschreiben.

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 Investi-

tionstätigkeit im Bestand.

Durch den Verkauf des Rheiner Wohnungsbestandes nahmen trotz außerplanmäßiger Tilgungen in Höhe von 2.383,7 T€ die liquiden Mittel um 3.052,7 T€ zu.

Im Rahmen von Umfinanzierungen wurden Darlehen in Höhe des ursprünglichen Grundschuldbetrages neu valutiert. Dies ergab nach Ablösung bestehender Restvaluten einen Mittelzufluss von 847,7 T€. Ferner riefen wir KfW-Mittel in Höhe von 920,0 T€ für unsere in 2015 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ab und beantragten im Berichtsjahr Fördermittel in Höhe von 1.050 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 736,0 T€ für die energetische Modernisierung und 3.200,0 T€ für unsere Neubauten „Koksche Straße.“ und „Meller Straße“ mit KfW 55 Standard in Anspruch genommen werden.

Für unsere Neubauvorhaben „Ellerstraße“ und „Zur Wetterwarte“ mit insgesamt 26 WE, mit deren Bau im laufenden Jahr begonnen werden soll, haben wir weitere KfW-Mittel beantragt. Aktuell gehen wir bei Einhaltung des KfW 55 Standards von einer Fördersumme in Höhe von 2.600 T€ aus. Ein entsprechender Mittelabruf wird jedoch frühestens in 2018 erfolgen. 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.

Die bei der DKB AG bestehende Kreditlinie über 1.000 T€ wurde zum 31.12.2016 von uns gekündigt, weil eine entsprechende Gebührenpflicht eingeführt werden sollte. Die Kreditlinie wurde zu keiner Zeit in Anspruch genommen. Durch die Mieten ist weiterhin ein regelmäßiger Liquiditätszufluss und damit einhergehend die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft sichergestellt.

2.2.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 konnte ein Jahresüberschuss von 6.219,0 T€ erwirtschaftet werden. Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 2.458,4 T€.

Die Ergebnisse der einzelnen Unternehmenssparten einschließlich Vorjahresvergleich können nachstehender Erfolgsanalyse entnommen werden:

(* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

ERFOLGSANALYSE

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	12.398,1	12.163,4	234,7
Erlösschmälerung	-53,9	-50,4	-3,5
	12.344,2	12.113,0	231,2
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	4.272,8	4.069,3	203,5
Erlösschmälerungen	-22,4	-26,5	4,1
Bestandsveränderung	-155,0	36,0	-191,0
Gebühren u. a.	4,7	2,8	1,9
	4.100,1	4.081,6	18,5
	16.444,3	16.194,6	249,7
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	2.334,6	1.642,3	692,3
Erstattung durch Mieter	-6,0	-6,0	0,0
Verrechnung Instandhaltung	835,2	822,1	13,1
	3.163,8	2.458,4	705,4
Betriebskosten	3.710,0	3.717,0	-7,0
planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	2.501,4	2.395,6	105,8
Verrechnung Verwaltungskosten	1.160,8	1.116,9	43,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	1.871,2	1.967,4	-96,2
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	6,5	11,7	-5,2
Grundsteuer, umlagefähig	434,9	431,3	3,6
Grundsteuer, nicht umlagefähig	3,5	4,1	-0,6
Vertriebskosten	9,3	16,4	-7,1
Miet- und Räumungsklagen	2,6	4,2	-1,6
Erbbauszinsen	142,1	140,1	2,0
Materialkosten Regiebetrieb/Hausbewirtschaftung	35,6	0,3	35,3
Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen)	0,2	69,0	-68,8
	13.041,9	12.332,4	709,5
Ergebnis	3.402,4	3.862,2	-459,8
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	75,6	77,9	-2,3
	75,6	77,9	-2,3
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	75,6	77,9	-2,3
	75,6	77,9	-2,3
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	83,7	72,5	11,2
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	2,8	1,5	1,3
Sonstiges	26,0	8,1	17,9
	112,5	82,1	30,4
Aufwendungen			
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	10,0	8,7	1,3
Nebenkosten der Geldbeschaffung	10,1	16,3	-6,2
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	120,6	112,9	7,7
	140,7	137,9	2,8
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-28,2	-55,8	27,6
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	2,0	15,4	-13,4
Erträge aus der Ausleihung	1,2	1,9	-0,7
	3,2	17,3	-14,1
Ergebnis	3,2	17,3	-14,1
5. Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Tilgungszuschüssen	69,0	0,0	69,0
sonstige Erträge	4,8	6,7	-1,9
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.835,2	0,0	2.835,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9,6	3,9	5,7
	2.918,6	10,6	2.908,0
Aufwendungen			
Verluste a. d. Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	42,0	0,0	42,0
Aufwendungen fr. Jahre	6,5	3,2	3,3
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	26,5	61,6	-35,1
	75,0	64,8	10,2
Ergebnis	2.843,6	-54,2	2.897,8
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Erträge			
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,0	5,4	-5,4
Aufwendungen			
Ertragsteuern	2,0	14,3	-12,3
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,0	0,0	0,0
Ergebnis	-2,0	-8,9	6,9
Jahresergebnis Gesamt	6.219,0	3760,6	2.458,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Obwohl zum 01.04. insgesamt 180 WE in Rheine veräußert worden waren, konnten die Mieterlöse noch einmal um 231,2 T€ gesteigert werden. Dies resultiert ganz überwiegend aus der Fertigstellung unseres Neubaus an der Bramscher Str. 143/145 mit 70 WE, dem Erwerb des MFH Am Riedenbach 2 mit 8 WE sowie der erstmals ganzjährigen Auswirkung unserer Zukäufe aus 2015 hinsichtlich der Objekte Bramscher Str. 2-4 und Natruper Str. 51 mit insgesamt 59 WE. 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 deutlich über denen des Vorjahres, wo aus unterschiedlichen Gründen nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden konnten. Die Abweichung zum Plan resultiert aus dem Umstand, dass ein größerer Teil dieser Kosten als aktivierungsfähige Ausgaben gebucht werden konnte.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen. Die Betriebskosten bewegen sich wegen der stagnierenden bzw. fallenden Preise für Gas und Heizöl auf Vorjahresniveau. Wegen des weiterhin günstigen Zinsumfeldes kam es trotz Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zu geringeren Ausgaben im Kapitaldienst.

Das neutrale Ergebnis weist entgegen dem Vorjahr einen hohen Gewinn aus. Ursache war der Verkauf unseres Rheiner Wohnungsbestandes mit 180 WE in 31 Häusern. Des Weiteren flossen Tilgungszuschüsse aus KfW-Mitteln zu. Geringfügige Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen resultieren aus dem Abbruch unserer Gebäude Zur Wetterwarte 2-4. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Die Personalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr noch einmal reduziert, weil für die Bewertung von Altersvorsorgerückstellungen erstmalig ein 10-Jahres-Durchschnittszinssatz zugrunde gelegt werden konnte und dies zu entsprechend reduzierten Rückstellungen geführt hat. Zahlenmäßige Veränderungen im Personalbestand haben nicht stattgefunden, so dass es nur zu einer unerheblichen Kostensteigerung gekommen ist. Im Übrigen erfolgte eine Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif.

Aufgrund des Verkaufs unserer Häuser in Rheine kam es trotz umfangreicher Investitionstätigkeit zu einer deutlichen Aufstockung unseres Barmittelbestandes. Zinseinnahmen konnten hieraus wegen der aktuellen Niedrigzinsphase nur in sehr geringem Umfang erwirtschaftet werden.

Mit Wirkung zum 01.01. dieses Jahres wurden die Gebäude Rheiner Landstr. 150/150A in Osnabrück erworben. Es handelt sich um ein Objekt mit 16 WE nebst Garagen und Stellplätzen.

Ferner wurde das Grundstück Kommenderiestr. 18 in Osnabrück mit abgängiger Gebäudesubstanz erworben. Hier sind nach bereits erfolgter Freistellung der kurzfristige Abbruch und die anschließende Ersatzbebauung geplant.

Im Übrigen beabsichtigen wir den Ankauf der Grundstücksflächen „Ebertallee/Wesereschstr.“, an denen zu unseren Gunsten Erbbaurechte bestellt sind. Mit der Stadt Osnabrück als Eigentümerin konnte insoweit Einigung über den Kaufpreis erzielt werden. Jedoch bedarf es abschließend noch eines zustimmenden Ratsbeschlusses.

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

2.3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen unseres Risikomanagements sind insgesamt 24 branchenspezifische Risiken identifiziert, analysiert und bewertet worden. 21 dieser Risiken werden für das Unternehmen als nicht vorhanden (12) bzw. mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit (9) bewertet.

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 Bestelung 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 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 Zahlungsstromschwankungen besteht 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. 4.600 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 herbeizu-

führen. Wegen der ständig steigenden Baukosten und der im Neubaubereich stagnierenden Mieten lohnt sich Mietwohnungsbau für Investoren nicht. Es werden fast ausschließlich Anlagen nach dem WEG 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 2017 kalkulieren wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 12.734,0 T€, die Zinsaufwendungen mit 1.815,0 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 2.651,0 T€.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Jahr 2017 einen Betrag von 3.726 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. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Berichtsjahr ist ausschließlich auf den ergebnissteigernden Verkauf des Rheiner Wohnungsbestandes zurückzuführen. Verkäufe im laufenden Jahr sind jedoch nicht geplant. Bzgl. der Mieterlöse kalkulieren wir gleichwohl 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.

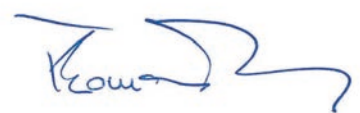
Für das Jahr 2018 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber ansonsten gleichen Bedingungen einen Überschuss von 4.525,0 T€.

Osnabrück, den 30. März 2017

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand



Bernhard Hövelmeyer



Thomas Droit



Kleines Bild: Meller Straße (Rückansicht), Osnabrück; Großes Bild: Koksche Straße (Vorderansicht), Osnabrück



3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2016 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 9.365,5 T€ geplant.

Hiervon entfielen auf Instandhaltung 2.533,5 T€, Modernisierung 4.613,0 T€ und Neubautätigkeit 2.219,0 T€.

Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 9.228,5 T€ und entsprachen somit fast vollständig unserer Planung. Die Differenz zu den Planzahlen über 137,0 T€ resultiert ganz überwiegend aus Minderausgaben im Bereich der Instandhaltung und höheren aktivierungsfähigen Ausgaben, insbesondere bei der Wohnungsmodernisierung, als ursprünglich angenommen.

Entgegen dem Vorjahr konnten die planmäßigen Maßnahmen in vollem Umfang ausgeführt werden.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 2.207,0 T€ und entsprachen damit ebenfalls der Planung. Ein Großteil der Ausgaben entfiel hierbei noch auf unser Projekt „Bramscher Straße“, welches zu Beginn des Berichtsjahres fertiggestellt werden konnte. Im Übrigen entfielen Ausgaben auf unsere Neubauten „Koksche Straße“ und „Meller Straße“, die im laufenden Jahr fertiggestellt werden sollen.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	1.503,5	1.423,9
lfd. Instandhaltung	100,0	94,9
Aufwand	1.603,5	1.518,8
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	3.583,0	3.585,6
Neubautätigkeit	2.219,0	2.207,0
Investitionen	5.802,0	5.792,6
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	930,0	815,8
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	1.030,0	1.101,3
Gesamtausgaben	9.365,5	9.228,5

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

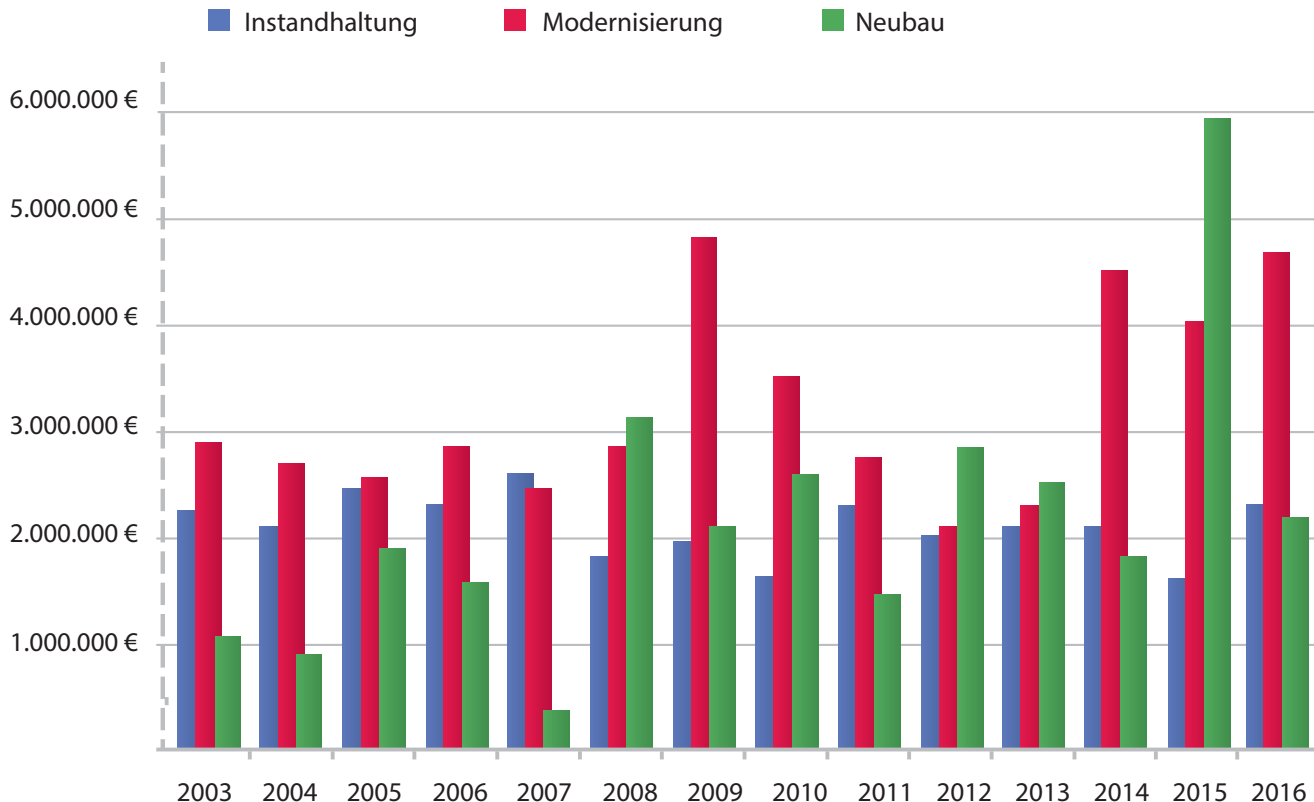
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 2.334,6 T€ und lagen damit (198,9 T€) unter unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich im Plan (2.470,0 T€) eine geringfügige Unterschreitung, bei den tatsächlichen Kosten (1.642,3 T€) wurde der Wert jedoch deutlich überschritten. Für das laufende Jahr gehen wir von 2.651,0 T€ aus.

Trotz geringfügig gestiegener Fluktuationsquote blieben die Ausgaben im Bereich der Wohnungssanierung hinter unseren Erwartungen zurück und lagen auch leicht unter Vorjahres-

niveau (892,9 T€). Insgesamt mussten in 90 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben (940,0 T€) in ähnlicher Höhe.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten ergaben sich gegenüber dem Plan Minderausgaben. Gegenüber dem Vorjahr sind die Ausgaben jedoch deutlich gestiegen, da alle Maßnahmen laut Plan ausgeführt werden konnten. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 1.711,0 T€ und liegen damit leicht über den Planzahlen des Berichtsjahres.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2003–2016



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungsausgaben beliefen sich auf 4.686,9 T€ und fielen damit um 73,9 T€ höher aus als geplant. Gegenüber dem Vorjahresplan (4.803,0 T€) ergab sich eine geringfügige Unterschreitung. Bei den tatsächlichen Ausgaben (4.012,7 T€) jedoch eine deutliche Überschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 3.575,0 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung überstiegen die Ausgaben unsere Planung und lagen damit fast exakt auf Höhe des Vorjahreswertes (1.103,9 T€). Ursächlich war die weiterhin recht hohe Anzahl von Wohnungskündigungen mit anschließendem Sanierungsbedarf. Die hierdurch entstehenden Ausgaben konnten zu einem großen Teil als aktivierungsfähige Modernisierung gebucht werden. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 1.040,0 T€.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten entsprachen die Ausgaben nahezu vollständig unserer Planung und übertrafen den Wert des Vorjahres (2.908,8 T€) damit deutlich. Grund war auch hier, dass im Vorjahr nicht alle Maßnahmen zur energetischen Modernisierung umgesetzt werden konnten. Für das laufende Jahr haben wir 2.535,0 T€ eingeplant.

Wie bereits in den Vorjahren ziehen die Ausgaben für Gebäudedämmung inklusiv aller Nebengewerke weiterhin stark an. Hauptgrund ist die gute Auftragslage der Unternehmen, aber auch die ständig steigenden Preise des Großhandels. Insgesamt sollen in diesem Jahr 4 Häuser aufwändig energetisch modernisiert, 9 Häuser teilmodernisiert und in 10 Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Hierzu wollen wir voraussichtlich KfW-Mittel in Höhe von 736 T€ beantragen. Ca. 32% der zu vorbeschriebenen Maßnahmen entstehenden Kosten dürften als Aufwand zu buchen sein.

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubausausgaben beliefen sich auf 2.207,0 T€ und blieben damit geringfügig hinter unserer Planung zurück. Ursprünglich waren wir von 2.219,0 T€ ausgegangen. Im Verhältnis zum Vorjahr bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (6.761,0 T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Ausgaben (5.952,4 T€) eine deutliche Reduzierung. Für das laufende Jahr gehen wir von 4.313,0 T€ aus

Unser Neubau an der Bramscher Straße konnte erwartungsgemäß fertiggestellt und alle Wohnungen zeitnah vermietet werden. Die anteiligen Herstellungskosten fielen im Berichtsjahr um 458,2 T€ höher aus als erwartet. Ursächlich hierfür war die verspätete Stellung diverser Schlussrechnungen, so dass es zu Ausgabenverschiebungen kam. Insgesamt musste für das Jahr ein Betrag in Höhe von 1.350,2 T€ beglichen werden, womit wir unsere ursprünglich kalkulierten Gesamtherstellungskosten jedoch einhalten konnten.

Entsprechend unserer Planung hatten wir mit dem Bau der Häuser „Koksche Straße“ und „Meller Straße“ begonnen. Es handelt sich um je zwei Doppelhäuser mit insgesamt 32 Wohnungen. Während wir mit dem Projekt „Koksche Straße“ zu Beginn der zweiten Jahreshälfte termingerecht starten konnten,

kam es an der „Meller Straße“ im Genehmigungsverfahren leider zu Verzögerungen. Erst Ende des Jahres konnten wir mit dem Aushub der Baugrube beginnen. Hieraus erklärt sich die wesentliche Abweichung bzgl. des Mittelabflusses gegenüber unserer Planung. Für beide Projekte rechnen wir im laufenden Jahr mit der Fertigstellung und einem weiteren Mittelabfluss in Höhe von 2.563 T€. Die Gesamtherstellungskosten kalkulieren wir aktuell mit 4.671,4 T€.

Im laufenden Jahr wollen wir ferner mit unseren Neubauten „Ellerstraße“ und „Zur Wetterwarte“ beginnen. Es handelt sich bei ersterem um ein Haus mit 10 WE und bei letzterem um ein Doppelhaus mit insgesamt 16 WE. Wir hoffen Mitte des Jahres mit den Bauarbeiten beginnen zu können und rechnen für beide Objekte mit Baukosten in Höhe von 4.110,0 T€. Für das laufende Jahr kalkulieren wir Ausgaben in Höhe von 1.900,0 T€.

Ein weiteres Projekt planen wir an der „Kommenderiestraße“, in unmittelbarer Nähe zu unseren Bestandsgebäuden. Nach bereits erfolgter Freistellung soll hier kurzfristig mit dem Abbruch der aufstehenden Gebäudesubstanz und falls möglich noch in diesem Jahr mit dem Bau der 8 WE in einem Vorder- und Hinterhaus begonnen werden. Hierfür wurden in unserer Planung

insgesamt 450,0 T€ für das laufende Jahr bereitgestellt. Insgesamt rechnen wir mit Baukosten in Höhe von 1.100 T€. Bei unserem Projekt „Frankensteiner Weg/Prießnitzhof“ rechnen wir aktuell mit einem Baubeginn frühestens im Laufe des Jahres 2020. Sowohl die B-Planänderung als auch die Schaf-

fung 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 2016 in €	2016 in €	2015 in €
Bramscher Str. 143-145	892.000,00	1.350.165,43	5.835.296,47
Anlagen im Bau Ertmanplatz 5 - Einstellplätze	-	123,00	-
Anlagen im Bau Meller Str. 234 a + b	661.000,00	136.523,43	38.620,26
Anlagen im Bau Koksche Str. 87 b + c	666.000,00	667.755,12	34.356,49
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg / Prießnitzhof	-	-	27.608,00
Bauvorbereitung Zur Wetterwarte 2-4	-	32.796,40	-
Bauvorbereitung Ellerstraße 39	-	19.639,40	-
Gesamt	2.219.000,00	2.207.002,78	5.935.881,22

4.1. Kennzahlen – Übersicht

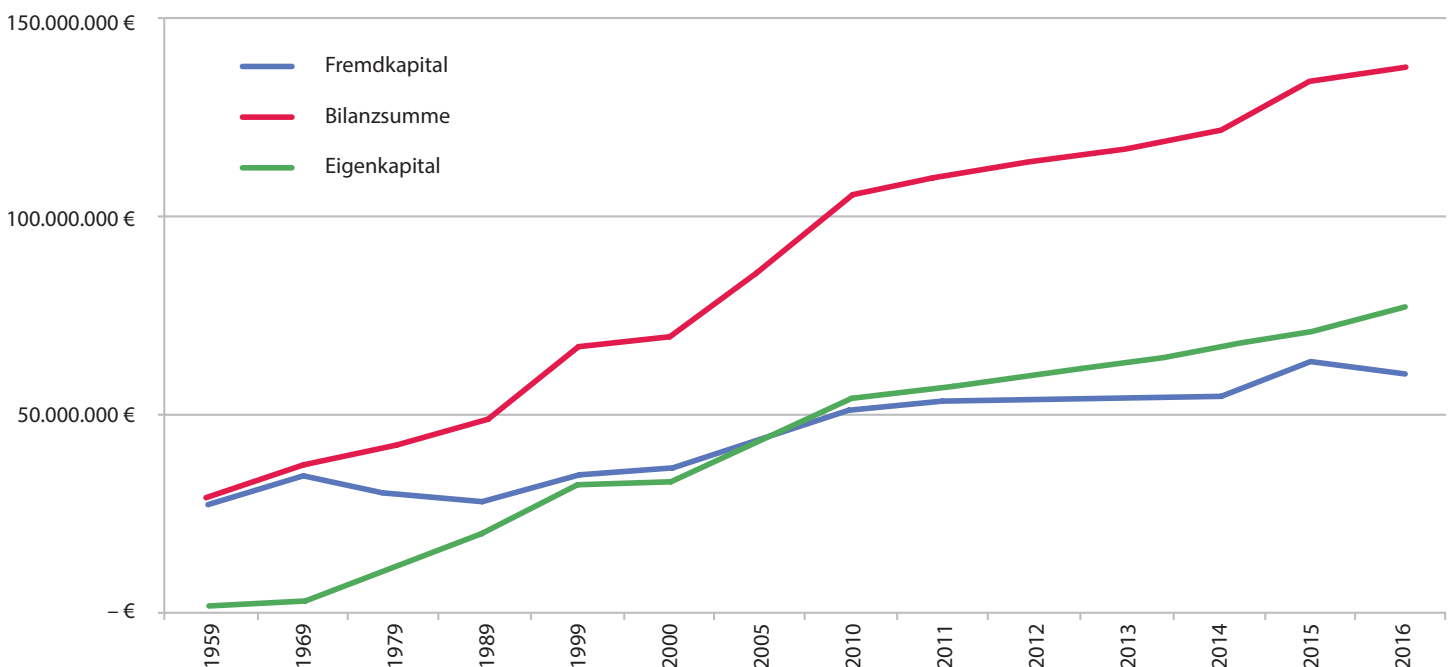
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	76.838,5	=	55,93 %	52,78 %	54,98 %	53,91 %	52,82 %
Bilanzsumme	137.392,0						
Anlageintensität							
Anlagevermögen	123.847,6	=	90,14 %	91,99 %	89,78 %	88,83 %	89,36 %
Bilanzsumme	137.392,0						
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	1.871,3	=	4,54 %	4,51 %	5,24 %	5,39 %	5,32 %
Igfr. Fremdkapital	41.193,0						
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	41.193,0	=	2,47 %	2,69 %	2,40 %	2,39 %	2,48 %
Umsatzerlöse	16.685,9						
Finanzkraft							
Cashflow	5.918,4	=	10,85 %	11,23 %	11,56 %	11,27 %	10,78 %
Fremdkapital	54.528,5						
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	129.634,8	=	104,67 %	101,58 %	104,35 %	105,03 %	104,99 %
Anlagevermögen	123.847,6						
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.871,3	=	0,92 €	0,93 €	0,95 €	0,97 €	0,96 €
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.031,2						
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltniete							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.871,3	=	15,16 %	16,24 %	17,06 %	17,64 %	17,95 %
(Jahres-) Netto-Kaltniete	12.344,2						

			2016	2015	2014	2013	2012
Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.871,3						
+ Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	2.424,5						
Netto-Kaltmiete	12.344,2	=	34,80 %	34,08 %	33,96 %	35,71 %	36,57 %
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	44.915,5						
Cashflow	5.918,4	=	758,91 %	786,11 %	713,89 %	717,48 %	767,85 %
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	0						
Anzahl der ges. WE	2.869	=	0,00 %	0,03 %	0,00 %	0,03 %	0,00 %
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	6.661,9						
durchschnittliches Eigenkapital	73.782,8	=	9,03 %	6,12 %	5,97 %	5,30 %	6,12 %
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	8.533,2						
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	128.311,3	=	6,65 %	4,95 %	5,17 %	4,83 %	5,26 %
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	16.685,9						
durchschnittliches Eigenkapital	73.782,8	=	22,61 %	23,59 %	24,22 %	25,18 %	25,87 %
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	53,9						
gesamte Sollmieten	12.398,1	=	0,43 %	0,41 %	0,40 %	0,30 %	0,39 %
Vergabequote							
Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres	411						
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	411	=	1,00	0,99	1,00	1,05	0,96
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	6.949,5						
Summe Wohn- u. Nutzfläche	170,0	=	40,88 €	31,65 €	37,86 €	25,82 €	23,89 €
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche							
Umsatzerlöse	12.071.826,34						
Gesamtwohnfläche	169.263,4	=	5,94 €	5,63 €	5,47 €	5,37 €	5,28 €
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	411						
Wohnungsbestand	2.869	=	14,33 %	13,28 %	13,76 %	11,74 %	13,77 %
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	169.263						
Wohnungsbestand	2.869	=	59,00 m²	58,96 m²	59,39 m²	59,28 m²	59,09 m²
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	120.488.799,5						
Wohnfläche	169.263,4	=	711,84 €	644,55 €	610,80 €	595,35 €	577,74 €

4.2. Eigenkapitalentwicklung

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben €	Bilanzsumme €	Eigenkapital €	%
2009	2.890	3.538	3.151.925	98.819.085	51.680.530	52,3
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



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2016 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.773 Mitglieder mit 14.855 Geschäftsanteilen.

Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2016		3.858	15.232
	Zugang	475	1.171
	Abgang	560	1.548
Ende 2016		3.773	14.855
	Veränderungen	-85	-377

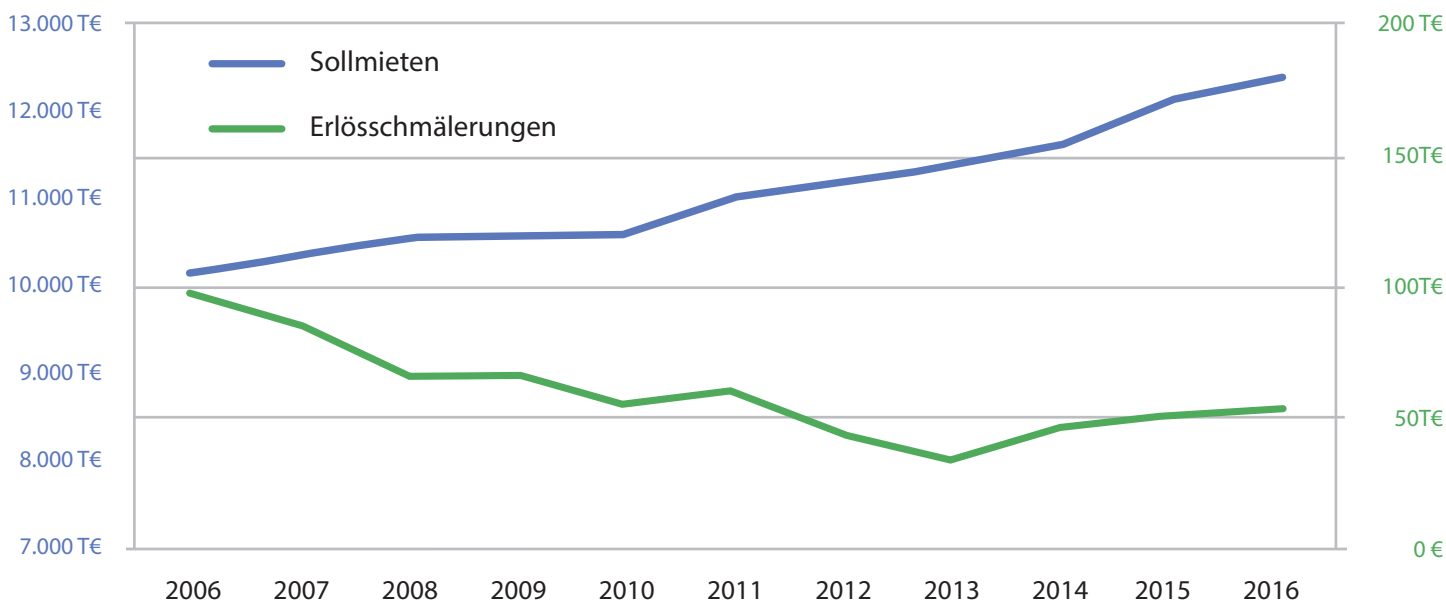
Aufgrund der Niedrigzinsphase hatten wir bereits im Vorjahr beschlossen, Anteile nur noch bei Neuabschluss eines Mietverhältnisses als Pflichtanteile gemäß Satzung zeichnen zu lassen.

Es liegt weiterhin nicht im Bestreben der Genossenschaft, die Geschäftsanteile überproportional zur Anzahl der Mitglieder zu steigern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr reduzierte sich sowohl die Anzahl der Mitglieder als auch die Anzahl der Geschäftsanteile. Ursache hierfür war der Verkauf unseres Bestandes in Rheine.

4.4. Mietentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Trotz Verkauf des Rheiner Wohnungsbestandes war es uns gelungen, auch im Jahr 2016 die Mieterlöse ggü. dem Vorjahr zu steigern. Ursächlich hierfür war die Fertigstellung unseres Neubaus an der Bramscher Straße, wodurch die Abgänge weitestgehend kompensiert werden konnten. Im Übrigen trugen unsere Zukäufe 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 0,80 – 1,20 €/m² Wfl. und Monat begrenzt, weil trotz steigender Kosten unter Beachtung der Gesamtbelastung für die betroffenen Mieter eine weitere Steigerung nicht angeraten schien. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wäre eine Erhöhung um durchschnittlich 3,80 €/m² Wfl. zulässig gewesen. Die Mieterlöse belaufen sich nunmehr insgesamt auf 12.344,2 T€.



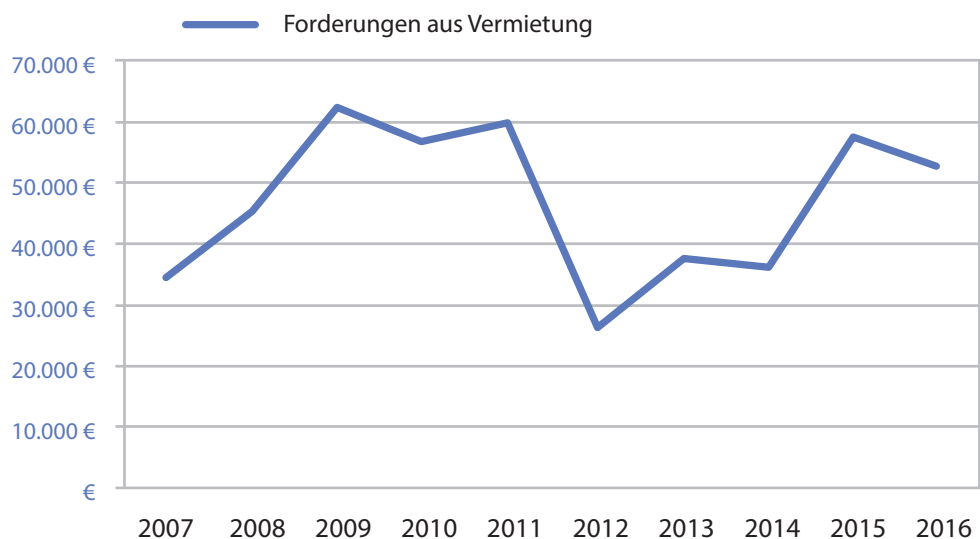
Entwicklung der Sollmieten/Erlösschmälerungen in €



Voxtruper Straße 11, Osnabrück

Die Leerstandsquote blieb ggü. dem Vorjahr nahezu unverändert. Zum Stichtag 31.12. waren alle Wohnungen 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.



Schloßstraße 78, Osnabrück

WGO



5.1. Handwerkertätigkeit

Die WGO GmbH erzielte im vergangenen Jahr einen Umsatzerlös von 1.227.749,67 € und einen Jahresüberschuss per 31.12.2016 von 1.284,16 €.

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 12 gewerbliche Mitarbeiter in der GmbH beschäftigt. Der prozentuale Anteil an den gesamten Instandhaltungsarbeiten beträgt 20,2 %. Die Abweichung zum Vorjahr (31,0 %) resultiert aus den dort abgesagten Modernisierungsmaßnahmen, mit denen üblicherweise externe Handwerksfirmen beauftragt werden.

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. 220.847 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 60.705,81 € ausgezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich somit ein Überschuss von 19.986,97 €.

5.3. Handwerkerportal

Aufgrund der hohen Akzeptanz der externen Handwerkerfirmen entwickelte sich die Sparte Handwerkerportal weiterhin positiv. Im Jahr 2016 wurden Umsatzerlöse durch in Rechnung gestellte Nutzungsgebühren von 17.029,32 € erwirtschaftet.

WGO



6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 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 2015, der keine Beanstandungen enthält, mit dem Vorstand beraten. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung am 13. Juni 2017 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 2016 und den Lagebericht des Vorstandes festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2016 / 22.05.2017



Vorsitzender des Aufsichtsrates
Lukas-Nülle

7. Wohnungsbestand

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstell- plätze	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	Abstell- plätze	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	Abstell- plätze	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					
Katharinenstr. 10 – Bürogebäude	1	1					1953
Bad Iburg							
Robertskamp 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

Stand 31. Dezember 2016

8. Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		62.739,94	65.788,41
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.488.799,48		113.051.279,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.768.962,11		1.553.349,54
3. Grundstücke ohne Bauten	20.951,50		383.324,25
4. Maschinen	54.104,34		23.859,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.114,01		181.227,52
6. Anlagen im Bau	877.378,30		7.792.293,07
7. Bauvorbereitungskosten	80.043,80		100.584,75
8. Geleistete Anzahlungen	48.493,07	123.667.846,61	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00		75.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	41.618,79		45.389,82
3. Andere Finanzanlagen	370,00	116.988,79	370,00
		123.847.575,34	123.272.466,52
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	3.546.613,35		3.701.624,52
3. Andere Vorräte	65.998,61	3.612.612,47	115.047,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.380,61		57.730,24
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	83.994,66		72.491,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	181.628,70	318.003,97	221.974,90
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.612.992,61	9.612.992,61	6.560.318,85
		13.543.609,05	10.729.188,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		809,28	810,58
		137.391.993,67	134.002.465,23

		PASSIVSEITE	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	426.660,00		282.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.429.077,19		4.539.348,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.000,00	4.885.737,19	1.200,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 23.407,15 €)			(26.303,75)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	9.710.275,21		9.060.275,21
(davon aus Jahresüberschuss 2016: 650.000,00 €)			(380.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	34.735.038,65		29.785.038,65
(davon aus Jahresüberschuss 2016: 4.950.000,00 €)			(2.780.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	26.888.467,50	71.333.781,36	26.458.580,16
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 429.887,34 €)			(427.797,53)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	6.218.958,41		3.760.634,96
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-650.000,00		-380.000,00
3. Einstellung Bauerneuerungsrücklage	-4.950.000,00	618.958,41	-2.780.000,00
		76.838.476,96	70.727.077,04
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	657.234,00		722.783,00
2. Steuerrückstellungen	12.000,00		10.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	255.066,49	924.300,49	255.249,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.739.508,04		49.575.571,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.788.943,79		6.454.541,77
3. Erhaltene Anzahlungen	4.123.465,47		4.258.689,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.358,93		50.129,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688.899,87		1.748.375,20
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	88.031,43		55.196,77
7. Sonstige Verbindlichkeiten	161.008,69	59.629.216,22	144.851,93
(davon aus Steuern: 487,49 €)			(0,00)
(davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 728,01 €)			(951,15)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		137.391.993,67	134.002.465,23



9. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.599.348,34		16.158.646,18
b) aus der Betreuungstätigkeit	83.726,69		72.539,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.858,05</u>		1.510,00
		16.685.933,08	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-155.011,17	36.002,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		75.652,00	77.953,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.964.863,69	39.002,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>6.234.235,46</u>	<u>5.520.363,37</u>
Rohergebnis		13.337.202,14	10.865.289,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.308.270,72		1.304.305,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen	<u>317.835,55</u>	1.626.106,27	409.365,42
(davon für Altersversorgung 83.982,89 €)			(153.123,03)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.631.585,91	2.485.639,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		523.049,64	445.750,54
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.195,93		1.851,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2.030,58</u>	3.226,51	15.419,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.897.788,66</u>	<u>2.029.048,32</u>
(davon a. d. Aufzinsung von Rückstellungen 26.540,00 €)			(61.640,00)
Ergebnis vor Steuern		6.661.898,17	4.208.451,61
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.972,55	8.862,62
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.659.925,62	4.199.588,99
13. Sonstige Steuern		<u>440.967,21</u>	<u>438.954,03</u>
Jahresüberschuss		6.218.958,41	3.760.634,96
14. Einstellung in die Ergebnismrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		650.000,00	380.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		<u>4.950.000,00</u>	<u>2.780.000,00</u>
Bilanzgewinn		618.958,41	600.634,96

10. Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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 31.12.2016 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. Hiervon ausgenommen ist die Bewertung von Altersvorsorgeaufwendungen, bei der aufgrund einer Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes nicht mehr auf die vergangenen 7, sondern auf 10 Geschäftsjahre abgestellt wurde.

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 EURO 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 4,01 % (§ 253 Abs. 2 HGB Stand 31.12.2016) 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 3,24 % (Stand 31.12.2016) und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 2 % zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibung €	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	131.995,63	19.653,92	-18.622,77	0,00	0,00	
	131.995,63	19.653,92	-18.622,77	0,00	0,00	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.638.827,83	6.673.466,59	-8.015.152,47	8.158.321,57	0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.177.062,94	248.827,33	0,00	17.295,24	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	383.324,25	21.016,66	0,00	-383.323,74	0,00	
Maschinen	48.663,21	37.098,49	-817,05	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.390,98	211.836,39	-26.444,55	0,00	0,00	
Anlagen im Bau	7.792.293,07	804.401,55	0,00	-7.719.316,32	0,00	
Bauvorbereitungskosten	100.584,75	52.435,80	0,00	-72.976,75	0,00	
Geleistete Anzahlungen	0,00	48.493,07	0,00	0,00	0,00	
	174.599.147,03	8.097.575,88	-8.042.414,07	0,00	0,00	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	45.389,82	0,00	-3.771,03	0,00	0,00	
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	120.759,82	0,00	-3.771,03	0,00	0,00	
Gesamt	174.851.902,48	8.117.229,80	-8.064.807,87	0,00	0,00	

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betrifft den Kauf des Objekts Am Riedenbach 2 und der Erwerb eines Erbbaugrundstücks Am Frankensteiner Weg sowie die Fertigstellung der Bramscher Straße 143/145. Ferner wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Des Weiteren wurde das Erbbaurecht Ellerstraße 39 in Osnabrück erworben.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für die Bauvorhaben Zur Wetterwarte und Ellerstraße 39 in Osnabrück.

2. 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 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2016
€	€	€	€	€	€
-66.207,22	17.952,95	-22.032,57	-70.286,84	65.788,41	62.739,94
-66.207,22	17.952,95	-22.032,57	-70.286,84	65.788,41	62.739,94
-50.587.548,13	3.111.808,17	-2.490.924,08	-49.966.664,04	113.051.279,70	120.488.799,48
-623.713,40	0,00	-50.510,00	-674.223,40	1.553.349,54	1.768.962,11
0,00	0,00	-65,67	-65,67	383.324,25	20.951,50
-24.803,75	816,54	-6.853,10	-30.840,31	23.859,46	54.104,34
-277.163,46	23.695,14	-61.200,49	-314.668,81	181.227,52	329.114,01
0,00	0,00	0,00	0,00	7.792.293,07	877.378,30
0,00	0,00	0,00	0,00	100.584,75	80.043,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.493,07
-51.513.228,74	3.136.319,85	-2.609.553,34	-50.986.462,23	123.085.918,29	123.667.846,61
0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	45.389,82	41.618,79
0,00	0,00	0,00	0,00	370,00	370,00
0,00	0,00	0,00	0,00	120.759,82	116.988,79
-51.579.435,96	3.154.272,80	-2.631.585,91	-51.056.749,07	123.272.466,52	123.847.575,34

3. 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 2016	57.730,24	420,60
		52.380,61	12.300,89
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	Vorjahr 2016	72.491,60	0,00
		83.994,66	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	Vorjahr 2016	221.974,90	0,00
		181.628,70	0,00
Gesamtbetrag	Vorjahr 2016	352.196,74	420,60
		318.003,97	12.300,89

4. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2015	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung Verbrauch	(A) (V)	Bestand am 31.12.2016
	€	€	€	€		€
Rückstellungen für Pensionen						
Pensionen	722.783,00	188,00	21.981,00	5.884,00 81.834,00	(A) (V)	657.234,00
Steuerrückstellungen						
Körperschaftsteuer	6.000,00	1.700,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	7.700,00
Gewerbsteuer	4.000,00	300,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	4.300,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	25.000,00	25.000,00	0,00	765,29 24.234,71	(A) (V)	25.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	10.000,00	10.000,00	0,00	1.020,63 8.979,37	(A) (V)	10.000,00
interne Jahresabschlusskosten	25.400,00	22.040,00	0,00	1.404,89 23.995,11	(A) (V)	22.040,00
Steuerberatungskosten	4.000,00	4.000,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	8.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	16.000,00	18.000,00	0,00	0,00 16.000,00	(A) (V)	18.000,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	10.000,00	10.000,00	0,00	516,65 9.483,35	(A) (V)	10.000,00
Dämmung/Dachböden	30.000,00	0,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	30.000,00
Dienstjubiläen	117.180,00	0,00	4.559,00	0,00 10.638,00	(A) (V)	111.101,00
Aufwendungen für Messdienstleistungen	17.669,13	20.925,49	0,00	0,00 17.669,13	(A) (V)	20.925,49
Rückstellungen insgesamt	988.032,13	112.153,49	26.540,00	9.591,46 192.833,67	(A) (V)	924.300,49

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 30.181 €.

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

5. 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 €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	Vorjahr	49.575.571,42	2.156.893,40	9.334.467,19	38.084.210,83	49.575.571,42	Grundpfand- rechte
	2016	46.739.508,04	2.161.520,49	9.672.524,36	34.905.463,19	46.739.508,04	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	Vorjahr	6.454.541,77	181.832,43	768.350,20	5.504.359,14	6.454.541,77	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2016	7.788.943,79	280.143,47	1.221.218,72	6.287.581,60	7.788.943,79	
Erhaltene Anzahlungen	Vorjahr	4.258.689,74	4.258.689,74				
	2016	4.123.465,47	4.123.465,47				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Vorjahr	50.129,23	50.129,23				
	2016	39.358,93	39.358,93				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Vorjahr	1.748.375,20	1.726.606,70	21.768,50			
	2016	688.899,87	688.899,87	0,00			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	Vorjahr	55.196,77	55.196,77				
	2016	88.031,43	88.031,43				
Sonstige Verbindlichkeiten	Vorjahr	144.851,93	118.512,14	20.000,00	6.339,79		
	2016	161.008,69	135.624,38	20.000,00	5.384,31		
Gesamtbetrag	Vorjahr	62.287.356,06	8.547.860,41	10.144.585,89	43.594.909,76	56.030.113,19	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2016	59.629.216,22	7.517.044,04	10.913.743,08	41.198.429,10	54.528.451,83	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten 374,7 T€ für Bautätigkeit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (88,0 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.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen größtenteils aus dem Verkaufserlös von 180 Wohneinheiten in Rheine, wobei ein Ertrag in Höhe von 2.835 T€ erzielt worden ist.

In den anderen aktivierten Eigenleistungen sind ausschließlich Verwaltungs- und Architektenleistungen (75,7 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen größtenteils aus Instandhaltungsaufwendungen (2.334,6 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 84 T€. In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus einem Tilgungszuschuss der KfW (69 T€) sowie Umsatzvergütungen (14,6 T€) und Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (14,4 T€) enthalten.

Hauptbestandteil der sonstigen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (438,2 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 Jahresgewinn der GmbH für das Geschäftsjahr 2016 betrug bei der Erstellung der Bilanz 1.284,16 €.
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 142,1 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	6
Technische Mitarbeiter	6	1
Aushilfen und Hauswarte	0	1
	18	8

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2016	3.858	15.232
Zugang	475	1.171
Abgang	560	1.548
Ende 2016	3.773	14.855
Veränderungen	-85	-377

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 110.270,87 € 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
Werner Flüssmeyer	Dipl.-Ing., öffentl. best. Vermessungsingenieur
Stefan Frankenberg	Kaufmann
Tamara Nahm	Rechtsanwältin
Christoph Krause	Dipl.-Ingenieur

E. Weitere Angaben

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

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2016

181.369,92 €

Einstellung in die freie Rücklage

437.588,49 €

618.958,41 €

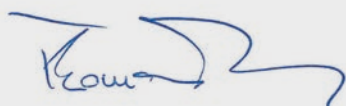
Osnabrück, 30. März 2017

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

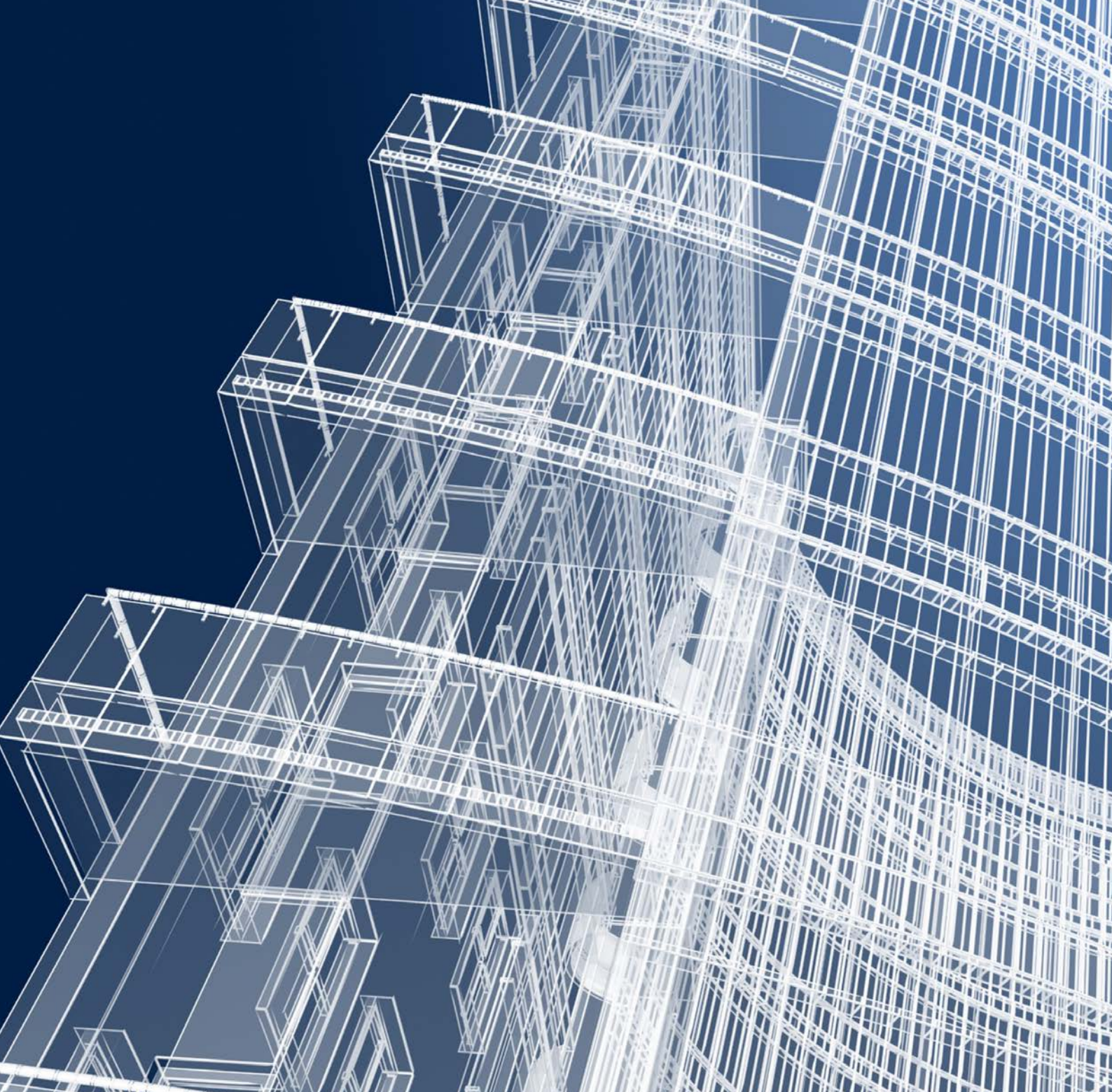
Der Vorstand



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