



Jahresabschluss

2019

mit Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrates



WGO



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 2019
10	2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf
10-23	2.2. Wirtschaftsbericht
10-11	2.2.1. Rahmenbedingungen
12-14	2.2.2. Geschäftsverlauf
17-23	2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
23	2.2.4. Nachtragsbericht
24-25	2.3. Risiko- und Chancenbericht
24	2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung
24-25	2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung
25	2.4. Prognosebericht
	3. Investitionen im Berichtsjahr
26	3.1. Investitionen im Berichtsjahr
27	3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben
28	3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben
28-29	3.4. Neubau: Planung – Ausgaben
	4. Kennzahlen der Genossenschaft
29-30	4.1. Kennzahlen – Übersicht
31	4.2. Eigenkapitalentwicklung
32	4.3. Mitgliederwesen
32-33	4.4. Mietenentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle
	5. Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH
35	5.1. Handwerkertätigkeit
35	5.2. Photovoltaikanlagen
35	5.3. Handwerkerportal
36-37	6. Bericht des Aufsichtsrates
38-41	7. Wohnungsbestand der WGO
42-43	8. Bilanz zum 31. Dezember 2019
45	9. Gewinn- und Verlustrechnung
48-55	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2019

WGO

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 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 2.919 Mietwohnungen in Osnabrück, Melle, Georgsmarienhütte, Bad Iburg, Belm und Wallenhorst. Ergänzungen erfolgen durch 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 Frankenberger, Kaufmann

Kathrin Kruckemeyer, Rechtsanwältin und Notarin (ab 01.07.2019)

Jürgen Gentemann, Bankkaufmann i.R.

Christoph Krause, Dipl. Ingenieur

Tamara Nahm, Rechtsanwältin (bis 30.06.2019)

Der Aufsichtsrat wird gewählt von den Vertretern

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 – Stadt Osnabrück

Nr.	Name	Wohnort
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	Jörg Bittner	49082 Osnabrück
7	Iris Böhmer	49088 Osnabrück
8	Lisa Böhne	49084 Osnabrück
9	Anette Brandt	49080 Osnabrück
10	Helmut Brandt	49080 Osnabrück
11	Eckhard Buchholz	49088 Osnabrück
12	Peter Burchert	49084 Osnabrück
13	Torsten Callies	49084 Osnabrück
14	Ökkes Ciftci	49088 Osnabrück
15	Uwe Deppner	49088 Osnabrück
16	Melanie Detlef	49082 Osnabrück
17	Renate Düsing	49074 Osnabrück
18	Helmut B. Eckelkamp	49080 Osnabrück
19	Almut Edlich	49082 Osnabrück
20	Robert Engeholm	49090 Osnabrück
21	Sieglinde Evelin 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	Joachim Haase	49076 Osnabrück
29	Günter Haßlage	49082 Osnabrück
30	Birgit Hoffmann	49082 Osnabrück
31	Christel Johannsen	49088 Osnabrück
32	Danuta Jonczyk	49084 Osnabrück

Nr.	Name	Wohnort
33	Marek Kaminski	49088 Osnabrück
34	Günter Kaulmann	49088 Osnabrück
35	Michael Kormeier	49084 Osnabrück
36	Lothar Kosch	49088 Osnabrück
37	Reinhard Krieger	49076 Osnabrück
38	Martin Kroner	49082 Osnabrück
39	Holger Krus	49088 Osnabrück
40	Elvira Kunefke	49088 Osnabrück
41	Anne Lagrange	49080 Osnabrück
42	Gerhard Langkamp	49082 Osnabrück
43	Jochen Lucas	49080 Osnabrück
44	Ekkehardt Lytze	49078 Osnabrück
45	Karl Heinz Maier	49080 Osnabrück
46	Lauffrey Nabo	49084 Osnabrück
47	Eberhard Petersen	49080 Osnabrück
48	Jean-Pierre Rug	49088 Osnabrück
49	Annette Sander	49086 Osnabrück
50	Andreas Scholten	49191 Belm
51	Irene Schubert	49088 Osnabrück
52	Heinz Schuhmann	49088 Osnabrück
53	Wolfgang Schulz	49088 Osnabrück
54	Martin Schwarzmann	49090 Osnabrück
55	Helmut Stockreiter	49086 Osnabrück
56	Karin Stoffels	49080 Osnabrück
57	Robert Dieter Wallenhorst	49088 Osnabrück
58	Wolfgang Leo Wittig	49080 Osnabrück
59	Eva Elisabeth Zimny	49082 Osnabrück

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 2 – Stadt Rheine

Nr.	Name	Wohnort
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

1.4. Tochterunternehmen

WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH,
Katharinenstraße 10, 49074 Osnabrück

1.5. Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr reduzierte sich der Bestand in Osnabrück um 24 Wohneinheiten. Wegen eines geplanten Abrisses waren 26 Wohneinheiten nach Kündigung aus dem Bestand genommen worden. Durch den Ankauf eines Gebäudes an der Weserstraße sind 2 Wohneinheiten hinzugekommen. Weitere Veränderungen ergaben sich nicht.

Osnabrück	2.744
Melle	109
Georgsmarienhütte	36
Wallenhorst	6
Belm	4
Bad Iburg	20

Der Bestand per 31.12.2019 beläuft sich somit auf 2.919 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 172.506,01 m² in 368 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft:	
Gewerbliche und sonstige Einheiten	44
(davon 40 selbst genutzt)	
Garagen- und TG-Plätze	651
sonstige Abstellplätze	477
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fanden zwei Grundstückskäufe statt. Insgesamt konnten Flächen mit 4.972 m² erworben werden. Per 31.12.2019 ergab sich somit folgender Bestand:

Eigentumsgrundstücke	205.612 m ²
Erbbaurechte	117.387 m ²
Gesamt	322.999 m²



Ertmanplatz 1-3, Osnabrück



1-3

2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2019 über 2.919 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 172.506,01 m² in insgesamt 368 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.744 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 44 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 40 eigengenutzt), 651 Garagen und TG Stellplätze, 477 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich der Bestand per Saldo um 24 WE. Die Veränderungen betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Durch den Ankauf des Objektes Weserstr. 14 kamen 2 WE hinzu. 26 WE in den Objekten Blumenesch 6 und 6a-c sind nach Kündigung aus dem Bestand genommen worden, weil die Objekte zum mittlerweile erfolgten Abriss vorgesehen waren.

Die 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, 8 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 9,7 Jahre.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1 Rahmenbedingungen

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 steigenden Mieten erneut positiv entwickelt. In der Stadt Osnabrück, deren Einwohnerzahl in den letzten Jahren

kontinuierlich gewachsen ist, 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 in den Innenstadtbezirken mit unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen. Unter Beachtung der Mietpreisbremse scheint aber insgesamt ein Mietenniveau erreicht, so dass nur noch moderate Mietsteigerungen durchgesetzt werden können. 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 erzielen wir in Abhängigkeit von Größe, Lage und Ausstattung durchschnittlich bis zu 6,50€/m²

Wohnfläche. Hinzu kommt ein möglicher Modernisierungszuschlag von 0,50 – 1,50 €/m², falls die Häuser nach ENEC/KfW-Standard saniert worden sind.

Unsere Wohnungsbestände in Melle und den Stadtrandgemeinden bleiben von vorbeschriebener Entwicklung weiterhin ausgeschlossen. Freiwerdende Wohnungen können mit geringfügigen Aufschlägen neu vermietet werden. Die Bestandsmieten liegen bei ca. 6,10 €/m² Wohnfläche. Investitionen in die energetische Modernisierung sind aufgrund der konkurrierenden Angebote und der verhaltenen Nachfrage in Einzelfällen unwirtschaftlich. Unsere Einschätzung der Vorjahre, dass aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage innerhalb der Stadt Osnabrück ein Ausweichen auf die Stadtrandgemeinden erfolgt und dort zu einer Nachfragebelebung geführt hat, können wir uneingeschränkt aufrechterhalten.

Auf eine weitere Optimierung der Mieterlöse wird aus Gründen des Genossenschaftszweckes verzichtet. Flächendeckende Mieterhöhungen 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 2019 durchschnittlich 6,28 €/m² nach 6,09 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch für die nächsten Jahre nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote lag mit 11,75 % leicht über dem Niveau des Vorjahres (11,48 %). Insofern ist jedoch die Freistellung unserer Objekte am „Blumenesch“ zu beachten. Die Mieter wurden größtenteils im Bestand umgesetzt und so zu einer vorzeitigen Kündigung ihres Mietverhältnisses veranlasst.

Unsere Annahme auf eine fallende Quote hat sich deshalb auch im abgelaufenen Jahr bestätigt. Die Entwicklung ist auf den weiterhin engen Mietwohnungsmarkt und die immer größere Spreizung zwischen Bestands- und Angebotsmieten zurückzuführen. Weiterhin kann festgestellt werden, dass Kündigungen durch die Mieter vermehrt zurückgezogen werden, weil keine adäquate Ersatzwohnung gefunden werden konnte bzw. die Mehrbelastung durch die erhöhte Miete nicht tragbar ist. Wir erwarten für das laufende Jahr eine ähnliche Fluktuation, weil wir der Überzeugung sind, diese nicht dauerhaft weiter senken zu können. Grund für diese Annahme ist u.a. unsere Geschäftspolitik der vergangenen Jahre, in denen wir ganz überwiegend und in nicht unerheblichem Umfang Appartements und Kleinstwohnungen angeschafft haben. Hier 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 werden wir uns aufgrund der demografischen Entwicklung dauerhaft mit einer erhöhten Anzahl von altersbedingten Kündigungen langjähriger Mietverhältnisse auseinandersetzen müssen. Zwar können sämtliche Wohnungen nach Sanierung kurzfristig zu marktüblichen Konditionen neu vermietet werden, so dass sich die Investitionen rechnen, 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. Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass insgesamt 60 Kündigungen aufgrund eines Wohnungswechsels im Bestand sowie Umschreibung des Mietverhältnisses nach Todesfall auf den verbliebenen Ehepartner oder aufgrund Wechsels innerhalb einer Studenten-WG erfolgten.

2.2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	13.304,0 T€	13.322,6 T€	12.985,2 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.160,0 T€	2.246,2 T€	2.013,1 T€
Zinsaufwendungen	1.478,0 T€	1.476,0 T€	1.582,8 T€
Jahresüberschuss	3.925,0 T€	3.725,2 T€	3.886,0 T€

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Der Jahresüberschuss ist ggü. der Planung geringer ausgefallen. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus höher als erwartet ausgefallenen Instandhaltungs- und Personalkosten, sowie einer Steigerung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen nach Anschaffung eines neuen ERP-Systems. Der Zinsaufwand entsprach nahezu exakt unserer Planung. Auf der Einnahmenseite lagen die Umsatzerlöse bei gleichbleibend niedrigen Erlösschmälerungen leicht über den Erwartungen.

Der Rückgang des Jahresüberschusses im Verhältnis zum Vorjahr ist trotz deutlich gestiegener Mieterlöse ebenfalls auf höhere Instandhaltungs-, Personal- und sonstige Betriebskosten sowie zusätzlich erhöhter Abschreibungen auf das Anlagevermögen zurückzuführen. Die Veränderungen im neutralen Ergebnis resultieren aus verringerten KfW-Tilgungszuschüssen, die wie im Vorjahr nicht nur ertragswirksam, sondern auch als Minderung der Herstellungskosten gebucht worden sind. Insgesamt konnten 27 T€ vereinnahmt werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 13,02 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 11,60 €/m²). Zusätzlich wurden 2.402,4 T€ (Vorjahr: 3.371,7 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und 977,6 T€ (Vorjahr: 3.926,6 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 und Grundstückskauf noch einmal um 103,4 T€ gesunken. Dies resultiert aus dem weiterhin günstigen Zinsumfeld und der uneingeschränkt guten Bonität der Genossenschaft. Die vorhandenen Mittel wurden zur laufenden Tilgung der Darlehen genutzt. Im Übrigen wurde ein erheblicher Teil für Investitionen im Bestand eingesetzt, da die beantragten KfW-Mittel nur einen Teil der Kosten deckten.

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 anhaltend und weiterhin stark steigender Bau- und Grundstückskosten beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft weiterhin positiv. Um rentabel in Mietwohnungsbau investieren zu können, sind wir allerdings mehr denn je darauf angewiesen, Grundstücke preisgünstig zu erwerben oder im Bestand durch Abbruch oder entsprechende Nachverdichtung baureif zu machen. Die erneut gestiegenen Anforderungen im Bereich energetischer Effizienz, Barrierefreiheit und Stellplatznachweis sind weitere Faktoren, wodurch eine Wirtschaftlichkeit bei Neubauvorhaben immer schwieriger zu erreichen ist.

Schwierig ist auch ein Wachstum durch Zukauf geeigneter Bestandsimmobilien. Ausgehend von einem äußerst geringen Angebot ist der Preistrend ungebrochen. Für die Stadt Osnabrück ist im Mittel das 18-fache der jährlichen Nettokaltmiete als Kaufpreis zu entrichten. Als durchschnittlicher Liegenschaftszins werden 2,5 % im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ausgewiesen. Hinzuzurechnen 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. Im Bereich Instandhaltung liegen die Ausgaben über und im Bereich der Modernisierung deutlich unter denen des Vorjahres. Zwar entspricht diese Entwicklung grundsätzlich unseren Erwartungen, jedoch gilt dies nicht bzgl. der jeweiligen Ausgabenhöhe. Insbesondere bei der Modernisierung waren wir trotz reduzierter Ansätze von deutlich höheren Ausgaben ausgegangen, weshalb für das laufende Jahr wieder mit Ausgaben leicht oberhalb der Planung für das Berichtsjahr ausgegangen wird. Im Rahmen unserer Neubautätigkeit wird es zu einer deutlichen Ausgabensteigerung kommen. Nach planmäßiger Fertigstellung unserer aktuellen Neubauten ist im laufenden Jahr bereits ein Bauvorhaben mit insgesamt 56 WE begonnen worden. Mit einer Fertigstellung und Bezug wird dann zum Ende des nächsten Jahres gerechnet.

Veränderungen im Personalbestand ergaben sich nicht. Die Anzahl der Mitarbeiter/-innen in den Abteilungen blieb konstant.



Das Geschäftsjahr 2019 in Zahlen:

Jahresüberschuss	3.725.201,00 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	375.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.750.000,00 €
Bilanzgewinn	600.201,00 €
Rücklagen	81.927.939,66 €

Instandhaltung	2.246.161,71 €
Modernisierung	2.402.363,00 €
Neubaukosten	977.595,00 €

Geschäftsguthaben	4.771.524,31 €
Eigenkapital	87.299.664,97 €
Eigenkapitalquote	60,29 %
Bilanzsumme	144.790.968,50 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2019	181.437,51 €
Einstellung in die freie Rücklage	418.763,49 €





2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.3.1. Vermögenslage

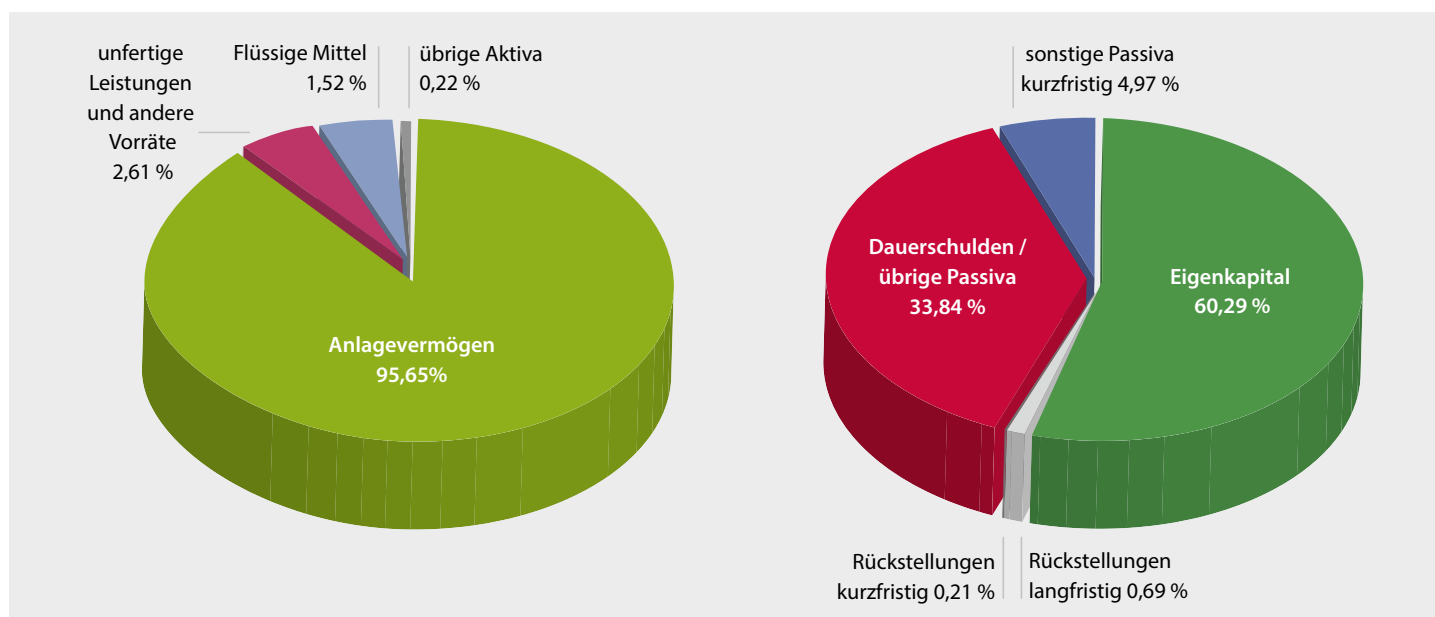
Die Gegenüberstellung von Aktiv- und Passivseite zum 31.12.2019/18 ergibt folgendes Bild:

	31.12.2019 €	%	31.12.2018 €	%	Veränderungen €
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	298.683,05	0,21	47.807,90	0,03	250.875,15
Sachanlagen	137.994.345,68	95,31	136.542.923,56	95,63	1.451.422,12
Finanzanlagen	192.604,75	0,13	93.920,09	0,07	98.684,66
	138.485.633,48	95,65	136.684.651,55	95,73	1.800.981,93
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,00	0,51	0,00	0,00
übrige Aktiva	9.811,07	0,01	19.768,70	0,01	-9.957,63
	9.811,58	0,01	19.769,21	0,01	-9.957,63
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.781.627,12	2,61	3.574.029,74	2,50	207.597,38
Flüssige Mittel	2.207.462,75	1,52	1.977.118,42	1,39	230.344,33
übrige Aktiva	306.433,57	0,21	520.451,11	0,37	-214.017,54
	6.295.523,44	4,34	6.071.599,27	4,26	223.924,17
Gesamtvermögen	144.790.968,50	100,00	142.776.020,03	100,00	2.014.948,47
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.771.524,31	3,30	4.789.437,91	3,35	-17.913,60
Rücklagen	81.927.939,66	56,58	78.386.359,47	54,90	3.541.580,19
Bilanzgewinn	600.201,00	0,41	595.986,74	0,42	4.214,26
	87.299.664,97	60,29	83.771.784,12	58,67	3.527.880,85
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	998.793,59	0,69	877.073,16	0,61	121.720,43
Dauerschulden	48.932.227,81	33,80	49.579.503,64	34,73	-647.275,83
übrige Passiva	56.980,45	0,04	109.726,53	0,08	-52.746,08
	49.988.001,85	34,53	50.566.303,33	35,42	-578.301,48
kurzfristig					
Rückstellungen	301.193,89	0,21	230.901,79	0,16	70.292,10
Tilgung Folgejahr	2.351.062,47	1,62	2.981.492,50	2,09	-630.430,03
Erhaltene Anzahlungen	3.908.144,19	2,70	4.018.381,91	2,81	-110.237,72
übrige Passiva	942.901,13	0,65	1.207.156,38	0,85	-264.255,25
	7.503.301,68	5,18	8.437.932,58	5,91	-934.630,90
Gesamtkapital	144.790.968,50	100,00	142.776.020,03	100,00	2.014.948,47

Das Anlagevermögen beträgt 95,65 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 3.725,2 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 3.125 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 600,2 T€. Unter weiterer Berücksichtigung der Verringerung des Geschäftsguthabens um 17,9 T€ und der Dividende für das Jahr 2018 in Höhe von 179,4 T€ ist das

Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.527,9 T€ auf 87.299,7 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist zum Vorjahr um 1,62 % auf nunmehr 60,29 % gestiegen. Im Ergebnis lässt sich feststellen:

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



2.2.3.2. Finanzlage

Wie auch in den Vorjahren wurden alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber unseren Geschäftspartnern termingerecht erfüllt. Handwerker- und Lieferantenrechnungen werden innerhalb von drei Tagen oder früher beglichen. Regelmäßig führt dies zur Ziehung vereinbarter Skonti. Aufgrund einer ERP-Umstellung konnte unser elektronisches Auftrags- und Rechnungsportal nur in den ersten neun Monaten betrieben werden.

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 Fremdmitteln handelt es sich ganz überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Rest-

laufzeiten von bis zu 10 Jahren. Lediglich bei 6 Objekten, überwiegend im Neubaubereich, sind wir 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 2,76 % (Vorjahr: 3,01 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2019 auf 51.283,3 T€ (Vorjahr: 52.561,0 T€) und entspricht 35,42 % (Vorjahr: 36,82 %) der Bilanzsumme.

Nachdem in den Vorjahren deutlich Liquidität abgebaut worden war, sind in Anbetracht des günstigen Zinsniveaus im Berichtsjahr diverse Darlehen zum ursprünglichen Nominalbetrag oder darüber hinaus verlängert worden. Forwarddarlehen wurden nicht abgeschlossen.

Für unsere Neubauprojekte und Grundstückskäufe wurden freie Kapitalmarktmittel aufgenommen und für förderfähige Modernisierungsaufwendungen KfW-Mittel beantragt. Da die Erreichung energetischer Standards mit erheblichen Baukostensteigerungen verbunden ist, haben wir im Neubaubereich auf den Einsatz von KfW-Mitteln verzichtet. Sofern möglich soll den Mitgliedern auch im Neubaubereich bezahlbarer Wohnraum zur

Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grunde wird auch unser in der Mitte des Jahres startendes Neubauvorhaben mit insgesamt 56 WE nach ENEC-Standard gebaut. Hierzu sollen Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen in Anspruch genommen werden, um preisgebundenen Wohnraum schaffen zu können.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019 T€	2018 T€
+/- Jahresüberschuss /-fehlbetrag	3.725,2	3.886,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.967,4	2.903,0
+/- Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	121,7	60,1
-/+ Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
- Erträge aus Teilschulderlass	-7,4	-31,7
= Cashflow nach DVFA/SG*	6.806,9	6.817,4
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-254,6	-67,3
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-425,3	-337,3
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	70,3	-11,9
+ Zinsaufwendungen	1.452,2	1.555,6
- Zinserträge	-0,5	-0,9
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.649,0	7.955,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	3,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.689,3	-8.907,5
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,3	7,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-100,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	0,5	0,9
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.787,5	-8.895,4
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	-18,0	18,1
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	4.280,2	4.113,1
- planmäßige Tilgungen	-3.040,9	-2.716,7
- außerplanmäßige Tilgungen	-2.220,8	-827,0
- Gezahlte Zinsen	-1.452,2	-1.555,6
- Auszahlungen für Dividenden	-179,4	-176,9
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.631,1	-1.145,0
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	230,4	-2.084,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.977,1	4.061,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.207,5	1.977,1

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

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 Investitionen im Bestand. Die liquiden Mittel nahmen um 230,4 T€ zu. Für Neubau, Erwerb und energetische Modernisierung nahmen wir Mittel in Höhe von 2.816,0 T€ auf, wobei es sich größtenteils um freie Kapitalmarktmittel handelt. KfW-Mittel wurden lediglich in Höhe von 216,0 T€ beantragt. Außerplanmäßige Tilgungen erfolgten in Form von Prolongationen oder Umschuldungen.

Abgerufen wurden für Neubau und energetische Modernisierung Mittel in Höhe von insgesamt 1.813,1 T€. Hiervon entfielen 800,0 T€ auf unseren Neubau „Kommenderiestraße“ und 1.013,1 T€ als KfW-Mittel auf unsere in 2018 und 2019 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Für das laufende Jahr sollen nach Änderung der Förderbestimmungen keine Mittel mehr in Anspruch genommen werden.

Für unser Bauvorhaben „Kommenderiestraße“ fließen nach Fertigstellung im Laufe dieses Jahres weitere 800,0 T€ als freie Kapitalmarktmittel zu, die wegen der anhaltenden Niedrigzinsphase zu äußerst günstigen Konditionen aufgenommen werden

konnten. Da das Objekt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit im ENEV-Standard errichtet worden ist, hätten Fördermittel aber auch nicht zur Verfügung gestanden.

Unsere in 2020 auslaufenden Darlehen sind in Höhe der Restvaluten nach Ablauf der Zinsbindung prolongiert worden. Auch insofern konnte das äußerst günstige Zinsumfeld genutzt und die Freigabe von Sicherheiten nach Neubewertung erreicht werden. Anlässlich einer Umfinanzierung sind zu Beginn des laufenden Jahres bereits 885,6 T€ zugeflossen. Insoweit war ein deutlich höherer Beleihungsauslauf vereinbart worden, so dass über den ursprünglichen Nominalbetrag hinaus weitere Mittel zur Verfügung standen. Darüber hinaus sollen für unseren Neubau „Blumenesch“ mit 56 WE öffentliche Fördermittel in Höhe von von 5.520,0 T€ beantragt werden. 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.

2.2.3.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein Jahresüberschuss von 3.725,2 T€ erwirtschaftet werden, der gegenüber dem Vorjahr allerdings um 160,8 T€ geringer ausgefallen ist.

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

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	13.368,8	13.029,2	339,6
Erlösschmälerung	-46,2	-44,0	-2,2
	13.322,6	12.985,2	337,4
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	4.042,9	3.912,8	130,1
Erlösschmälerungen	-18,3	-19,0	0,7
Bestandsveränderung	214,0	50,6	163,4
Gebühren u. a.	5,7	5,8	-0,1
	4.244,3	3.950,2	294,1
	17.566,9	16.935,4	631,5
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	2.246,2	2.013,1	233,1
Erstattung durch Mieter	-11,4	-22,5	11,1
Verrechnung Instandhaltung	1.244,4	1.089,5	154,9
	3.479,2	3.080,1	399,1
Betriebskosten	3.840,7	3.565,1	275,6
planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	2.821,9	2.732,1	89,8
Verrechnung Verwaltungskosten	1.322,8	1.224,9	97,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	1.452,2	1.555,6	-103,4
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	11,3	15,0	-3,7
Grundsteuer, umlagefähig	447,0	427,2	19,8
Grundsteuer, nicht umlagefähig	3,6	3,5	0,1
Vertriebskosten	9,3	7,4	1,9
Miet- und Räumungsklagen	0,7	4,5	-3,8
Erbbauszinsen	156,6	145,7	10,9
Materialkosten Regiebetrieb/Hausbewirtschaftung	2,4	54,1	-51,7
Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen)	59,8	41,4	18,4
	10.128,3	9.776,5	351,8
	13.607,5	12.856,6	750,9
Ergebnis	3.959,4	4.078,8	-119,4
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	88,1	55,8	32,3
	88,1	55,8	32,3
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	88,1	55,8	32,3
	88,1	55,8	32,3
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	90,0	84,6	5,4
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	4,1	3,5	0,6
Sonstiges	23,7	21,5	2,2
	117,8	109,6	8,2
Aufwendungen			
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	37,6	53,4	-15,8
Nebenkosten der Geldbeschaffung	9,8	5,4	4,4
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	166,5	145,9	20,6
	213,9	204,7	9,2
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-96,1	-95,1	-1,0
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	0,0	0,2	-0,2
Erträge aus der Ausleihung	0,5	0,7	-0,2
	0,5	0,9	-0,4
Ergebnis	0,5	0,9	-0,4
5. Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Tilgungszuschüssen	7,4	31,7	-24,3
sonstige Erträge	5,7	5,9	-0,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,9	7,3	-6,4
	14,0	44,9	-30,9
Aufwendungen			
Aufwendungen frühere Jahre	0,9	1,6	-0,7
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	23,8	27,2	-3,4
Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit	121,1	110,8	10,3
	145,8	139,6	6,2
Ergebnis	-131,8	-94,7	-37,1
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Erträge			
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,0	4,3	-4,3
Aufwendungen			
Ertragsteuern	1,2	5,5	-4,3
Ertragsteuern für frühere Jahre	5,6	2,7	2,9
	6,8	8,2	-1,4
Ergebnis	-6,8	-3,9	-2,9
Jahresergebnis Gesamt	3.725,2	3.886,0	-160,8

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse um 337,4 T€ resultiert im Wesentlichen aus den vorjährigen Neubauten mit insgesamt 42 WE, die sich erstmals ganzjährig auswirkten. 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 sowohl über unserer Planung als auch deutlich über dem Wert des Vorjahres. Bei der Modernisierung verhielt es sich umgekehrt. Die Ausgaben waren deutlich geringer als geplant und auch deutlich geringer als der Vorjahreswert. Dennoch sind im Berichtsjahr sämtliche Maßnahmen wie geplant ausgeführt worden.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich. Die Betriebskosten sind infolge der gestiegenen Preise für Gas und Öl sowie einer recht langen Heizperiode deutlich gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen. Der gemeinschaftliche Gaseinkauf zu festen Jahreskonditionen hat sich unter diesen Umständen erneut ausgezahlt. Wegen des weiterhin günstigen Zinsumfeldes kam es trotz Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zu geringeren Ausgaben im Kapitaldienst.

Das neutrale Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahr weiterhin rückläufig. Insofern sind die Erträge aus Tilgungszuschüssen zu beachten. Diese betrugen in Summe 27,0 T€. Davon konnte ertragswirksam ein Betrag in Höhe von 7,4 T€ und der restliche Betrag in Höhe von 19,6 T€ als Minderung der Herstellungskosten gebucht werden.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies war bedingt durch im Vorjahr neu geschaffene Stellen in den Abteilungen Buchhaltung und Technik, deren Kosten sich nun erstmals ganzjährig auswirkten und zu entsprechendem Mehraufwand führten. Im Übrigen wirkten sich wie im Vorjahr die Zuführung einer Rückstellung für Altersteilzeit, die übliche Zuführung zur Pensionsrückstellung sowie eine Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif aus.

Unsere Investitionen waren im Bereich der Neubauten gegenüber dem Vorjahr stark reduziert. Dies führte letztlich zu einer moderaten Steigerung unseres Finanzmittelbestandes, obwohl wir in der Finanzierungstätigkeit unsere Verbindlichkeiten sowohl nach Plan als auch außer Plan in größerem Umfang zurückgeführt hatten. Das von mehreren Banken geforderte Verwarentgelt konnte aufgrund der eingeräumten Freibeträge bisher vermieden werden. Zinseinnahmen konnten in der aktuellen Niedrigzinsphase daher nur in sehr geringem Umfang erwirtschaftet werden.

2.2.4. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts

sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

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. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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. Die deutliche Kostensteigerung der letzten vier Jahre setzt sich ungebremsst fort. Um den nach der ENEV geforderten Standard im Bereich Neubau und Großmodernisierung zu erreichen, müssen erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden. Die Mehrkosten für förderfähigen KfW-Standard stehen mittlerweile in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielbaren Mieten. Insbesondere unter Berücksichtigung unseres Förderzweckes bzgl. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind Grenzen erreicht. Insgesamt wird es immer schwieriger, die Maßnahmen 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 aufgrund regulatorischer Maßnahmen und eine mögliche Wende am Kapitalmarkt zum weiteren Nachteil des Unternehmens auswirken, müsste 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. Die Aufnahme von Fremdmitteln ist hierdurch erschwert. Aus diesem Grunde führen wir mit der Grundstückseigentümerin Verhandlungen über eine vorzeitige Verlängerung und sehen gute Möglichkeiten, noch im Laufe des Jahres bzgl. mehrerer Verträge eine Einigung zu erreichen. Zusätzlich versuchen wir aus dem Modell ermäßigter Bodenwertverzinsung sowie Berücksichtigung des sich aus den Altkonditionen ergebenden Zinsvorteils 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 werden sowohl bestehende Ankaufsrechte ausgeübt als auch konsequent mit den

Eigentümern über den freihändigen Erwerb der Grundstücke verhandelt.

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 einzelner 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 könnten langfristig jedoch zu Verkäufen oder ersatzlosem Abriss führen.

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. In wenigen Ausnahmefällen wurde eine 20-jährige Zinsbindung vereinbart, um das aktuell günstige Zinsniveau möglichst langfristig zu sichern. Aus dem gleichen Grund sollen Forward-Darlehen mit bis zu 48 Monaten im Voraus zur Zinssicherung eingesetzt werden. Risiken, die bestandsgefährdend wären oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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 reichen diese Aktivitäten nicht aus, eine Trendumkehr herbeizuführen. Wegen der ständig steigenden Baukosten und der im Neubaubereich stagnierenden Mieten lohnt sich Mietwohnungsbau für Investoren nur eingeschränkt. Als Kapitalanleger treten vereinzelt Versicherungsgesellschaften auf. Ansonsten werden fast ausschließlich Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz geplant und gebaut. 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 nicht wirklich beeinträchtigt werden kann. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung, insbesondere Bevölkerungsprognose für die Stadt Osnabrück, dürfte sogar mit einer weiteren Nachfragesteigerung zu rechnen sein.

Von den Auswirkungen der Mietpreisbremse sind wir in der aktuellen Form nicht betroffen, weil auf eine Mietenmaximierung verzichtet wird. Sobald allerdings die für das laufende Jahr beschlossene Ausdehnung des Mietenspiegels auf die letzten sechs Jahre umgesetzt ist, werden Mieterhöhungen sowohl anlässlich Neuvermietung als auch im Bestand in den nächsten Jahren nicht mehr im gewohnten Umfang ausgesprochen 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.

Aus vorgenannten Gründen rechnen wir trotz verschärfter Mietpreisbremse weiterhin mit leicht steigenden Mieten. Eingeschränkt gilt dies für unsere Wohnungsbestände in Melle sowie den Stadtrandgemeinden. Hier scheint das Mietpotenzial aufgrund schwächerer Nachfrage und hoher Eigentumsquote durch Ausweisung neuer Baugebiete weitestgehend ausgeschöpft, so dass Investitionen in den Bestand bei weiter steigenden Baukosten einer wirtschaftlichen Rentabilität kaum mehr zugeführt werden können. Eine erhöhte Nachfrage nach günstigem Wohnraum kann jedoch festgestellt werden. Wir sehen dies als Auswirkung des engen und teuren Wohnungsmarktes innerhalb der Stadt.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

2.4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiter positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

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 2020 kalkulieren wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 13.536,0 T€, die Zinsaufwendungen mit 1.382,3 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 2.186,0 T€.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Jahr 2020 einen Betrag von 3.747,9 T€, der nach Abzug der Dividende erneut zur weiteren Stärkung unseres Eigenkapitals und unserer Investitionstätigkeit genutzt werden 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 2021 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber ansonsten gleichen Bedingungen einen Überschuss von 4.133,0 T€.

Osnabrück, den 24. April 2020

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand



Bernhard Hövelmeyer



Thomas Droit

3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2019 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 6.493,5 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 2.160,0 T€, Modernisierung 2.992,5 T€ und Neubautätigkeit 1.341,0 T€. Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 5.626,1 T€ und liegen damit deutlich unterhalb unserer Planung.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten blieben die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung mit gesamt 3.040,2 T€ ebenfalls hinter unseren Erwartungen zurück. Insofern fielen die Instandhaltungskosten höher und die Modernisierungsaufwendungen geringer aus. Wie im Vorjahr konnten alle planmäßigen Maßnahmen in vollem Umfang durchgeführt werden.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 977,6 T€. Die Planunterschreitung resultiert ganz überwiegend aus einer verzögerten Ausführung bei unserem Bauvorhaben „Kommenderiestraße“, für welches wir insgesamt 885,0 T€ bereitgestellt hatten.

Wegen einer aufwendigen Brunnengründung und einer erforderlichen Straßensperrung verzögerte sich die Baustellenabwicklung stark. Hierdurch ergibt sich eine Verschiebung der Baukosten in das laufende Jahr. Im Übrigen entfielen Ausgaben auf unsere in Planung befindlichen Bauvorhaben „Blumenesch“ und „Frankensteiner Weg/Prießnitzhof“.

Die Ausgaben im Bereich Wohnungsinstandhaltung und -modernisierung blieben ebenfalls hinter unserer Planung zurück. Die Instandhaltungskosten lagen zwar geringfügig höher, jedoch gab es eine deutliche Unterschreitung im Rahmen der aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen. Denn wie im Vorjahr blieb eine Vielzahl von Kündigungen langjähriger Mietverhältnisse mit anschließend hohem Sanierungsbedarf, welche regelmäßig zu einer deutlichen Überschreitung der Plankosten führen, aus. Ebenso blieb die Anzahl aller Kündigungen in Höhe des guten Vorjahreswertes konstant.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	1.200,0	1.269,1
Aufwand	1.200,0	1.269,1
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	1.931,5	1.771,1
Neubautätigkeit	1.341,0	977,6
Investitionen	3.272,5	2.748,7
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	960,0	977,0
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	1.061,0	631,3
Gesamtausgaben	6.493,5	5.626,1

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

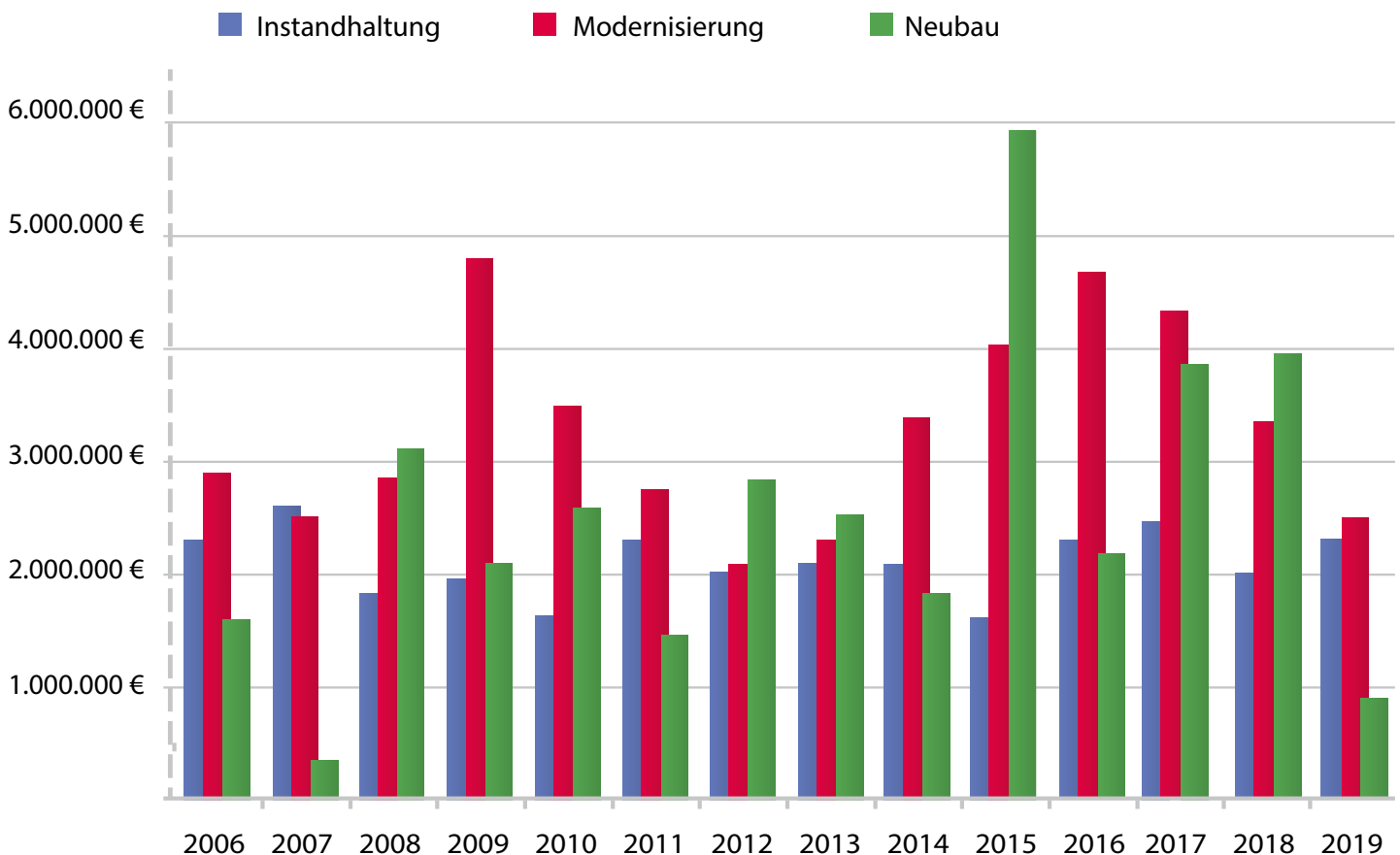
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 2.246,1 T€ und lagen damit 86,1 T€ über unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich sowohl im Plan (2.021,0 T€) als auch bei den tatsächlichen Kosten (2.013,1 T€) eine Überschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 2.186,0 T€ aus.

Bzgl. Instandhaltung unserer Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass sich die Fluktuation auf dem guten Wert des Vorjahres eingependelt hat. Die Quote stieg nur leicht von 11,48 % auf 11,75 %. Erneut musste gegenüber dem langjährigen Mittel in deutlich weniger Wohnungen über Instandsetzungsmaßnahmen entschieden werden. Die Ausgaben für Instandhaltung der Wohnungen lagen mit 977,0 T€ nur geringfügig über unserer Planung und übertrafen den Wert des Vorjahres mit 898,7 T€

gemäß unseren Erwartungen. Insgesamt mussten in 80 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden. Da wir für das laufende Jahr von einer gleichbleibenden Anzahl gekündigter Wohnungen ausgehen, planen wir erneut Ausgaben in Höhe von 970,0 T€ ein.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten konnten alle Maßnahmen laut Plan durchgeführt werden. Die Ausgaben in Höhe von 1.269,1 T€ lagen ebenfalls im Rahmen unserer Erwartungen. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres bedeutet dies eine Steigerung um 154,7 T€. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 1.216,0 T€ und liegen damit deutlich unterhalb der Planzahlen für das Berichtsjahr.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2006–2019



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 2.402,4 T€ und fielen damit um 510,1 T€ niedriger aus als geplant (2.992,5 T€). Im Vorjahresvergleich bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (3.318,5 T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Kosten (3.371,7 T€) eine deutliche Unterschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 3.181,0 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung verringerten sich die Ausgaben in Höhe von 631,3 T€ gegenüber unserer Planung (1.061,0 T€) erheblich und blieben auch hinter dem Vorjahreswert in Höhe von 1.085,2 T€ deutlich zurück. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Ausgaben grundsätzlich nur schwierig planen lassen, da auf die Anzahl und den Zustand der gekündigten Wohnungen ja kein Einfluss genommen werden kann. Verstärkt wurde diese Unsicherheit durch die erneut verhältnismäßig geringe Anzahl von Wohnungskündigungen, so dass seltener über eine Sanierung zu entscheiden war. Obwohl wir für das laufende Jahr eine ähnliche Entwicklung bzgl. Anzahl der Kündigungen erwarten, orientieren wir uns am Vorjahreswert und planen Ausgaben in Höhe von 1.072,0 T€.

Auch im Bereich der Wirtschaftseinheiten blieben die Ausgaben in Höhe von 1.771,1 T€ sowohl hinter unserer Planung als auch deutlich hinter dem Vorjahreswert mit 2.286,5 T€ zurück. Ursächlich für diese Entwicklung war, dass aufgrund unserer ERP-Umstellung an weniger Objekten umfängliche Großmodernisierungen ausgeführt worden sind. Für das laufende Jahr haben wir Ausgaben in Höhe von 2.109,0 T€ eingeplant.

Wie bereits in den Vorjahren haben die Kosten für Gebäudemodernisierung erneut stark angezogen. 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 teils aufwändig energetisch modernisiert und in 13 Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Aufgrund Änderung der Förderbedingungen werden insoweit keine KfW-Mittel in Anspruch genommen.

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 977,6 T€ und blieben damit deutlich hinter unserer Planung zurück. Ursprünglich waren wir von 1.341,0 T€ ausgegangen. Im Verhältnis zum Vorjahr bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (4.248,0 T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Kosten (3.926,6 T€) eine deutliche Reduzierung. Für das laufende Jahr gehen wir von 3.082,0 T€ aus.

Bei unserem Neubau „Kommenderiestraße“ ist es zu den bereits geschilderten Verzögerungen gekommen, wodurch sich ein Teil der Baukosten ins laufende Jahr verschoben hat. Die insgesamt für das Bauvorhaben kalkulierten Kosten in Höhe von 1.480,0 T€ konnten jedoch weitestgehend eingehalten werden. Für das laufende Jahr rechnen wir mit Ausgaben in Höhe von 582,0 T€. Eine Fertigstellung und Übergabe aller vermieteten Wohnungen wird zum 15.05. dieses Jahres erfolgen.

Ein weiteres Projekt in Form der Ersatzbebauung und Nachverdichtung planen wir am „Blumenesch“ gegenüber unseren Neubauten aus den Jahren 2012/2013. Insgesamt werden 56 WE mit 2.784 m² Wohnfläche in drei Häusern entstehen. Nachdem zum 01.04. dieses Jahres alle Wohnungen freigestellt waren, konnte zeitnah mit dem Abbruch der Gebäude begonnen werden. Wir hoffen, Mitte des Jahres mit der Erstellung des Rohbaus beginnen zu können. Der Bauantrag wurde bereits Anfang März gestellt. Für das laufende Jahr gehen wir von anteiligen Baukosten in Höhe von 2.500,0 T€ aus.

Bei unserem Projekt „Frankensteiner Weg/Prießnitzhof“, wo nach positivem Bauvorbescheid 64 WE in vier Gebäuden mit insgesamt 3.400 m² Wohnfläche entstehen sollen, rechnen wir aktuell mit einem Baubeginn frühestens im Laufe des Jahres 2023. Obwohl

mit der Klosterkammer als Grundstückseigentümerin eine Einigung bzgl. Schaffung einheitlicher Grundstücksverhältnisse getroffen werden konnte, haben wir uns entschlossen, zunächst das Projekt „Blumenesch“ fertigzustellen und parallel mit der Planung des Projekts „Weserstraße“ zu beginnen. Grund für diese Entscheidung war, dass für das Projekt „Frankensteiner Weg/Prießnitzhof“ wiederum 39 WE freigestellt werden müssten. In Anbetracht der örtlichen und zeitlichen Nähe zum „Blumenesch“ erscheint uns dies jedoch nicht zielführend.

Für das Projekt „Weserstraße“, welches auf den im Berichtsjahr zugekauften Flächen entstehen würde, müsste zunächst seitens der Stadt ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden. Dieser wurde zwar mittlerweile beantragt, erfordert jedoch

erheblichen zeitlichen Vorlauf. Wir gehen derzeit davon aus, bis Ende 2021 die Grundstücke baureif machen zu können und im Jahr 2022 mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Das Projekt „Blumenesch“ dürfte zu diesem Zeitpunkt dann mit großer Wahrscheinlichkeit abgeschlossen sein. Nach aktueller Planung sollen an der „Weserstraße“ vier Gebäude mit insgesamt 72 WE entstehen.

Ein weiteres Projekt mit 13 WE planen wir an der Spichernstraße. Es handelt sich um die Schließung einer Baulücke nach Freistellung eines abgängigen Lager- und Garagengebäudes durch unsere Service GmbH. Entsprechende Bauvoranfrage wurde an die Stadt gestellt.

Investitionen Neubauten	Planung 2019 in €	2019 in €	2018 in €
Koksche Str. 87 b + c incl. Carport, Müllplatz			88.554,79
Anlagen im Bau Koksche Str. /Ertmanplatz Einstellplätze	-	-	23.239,83
Anlagen im Bau Meller Str. 234 a + b	-	-	436.696,31
Anlagen im Bau Meller Str. Einstellplätze	-	-	103.983,84
Anlagen im Bau Zur Wetterwarte 2-4	-	-	1.978.325,51
Anlagen im Bau Ellerstraße 39	-	-	1.245.701,72
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg/Prießnitzhof	50.000,00	37.063,80	-
Anlagen im Bau Kommenderiestraße 18	885.000,00	710.203,16	50.128,25
Bauvorbereitungskosten Blumenesch 6-12	406.000,00	230.328,04	-
Gesamt	1.341.000,00	977.595,00	3.926.630,25

4.1. Kennzahlen – Übersicht

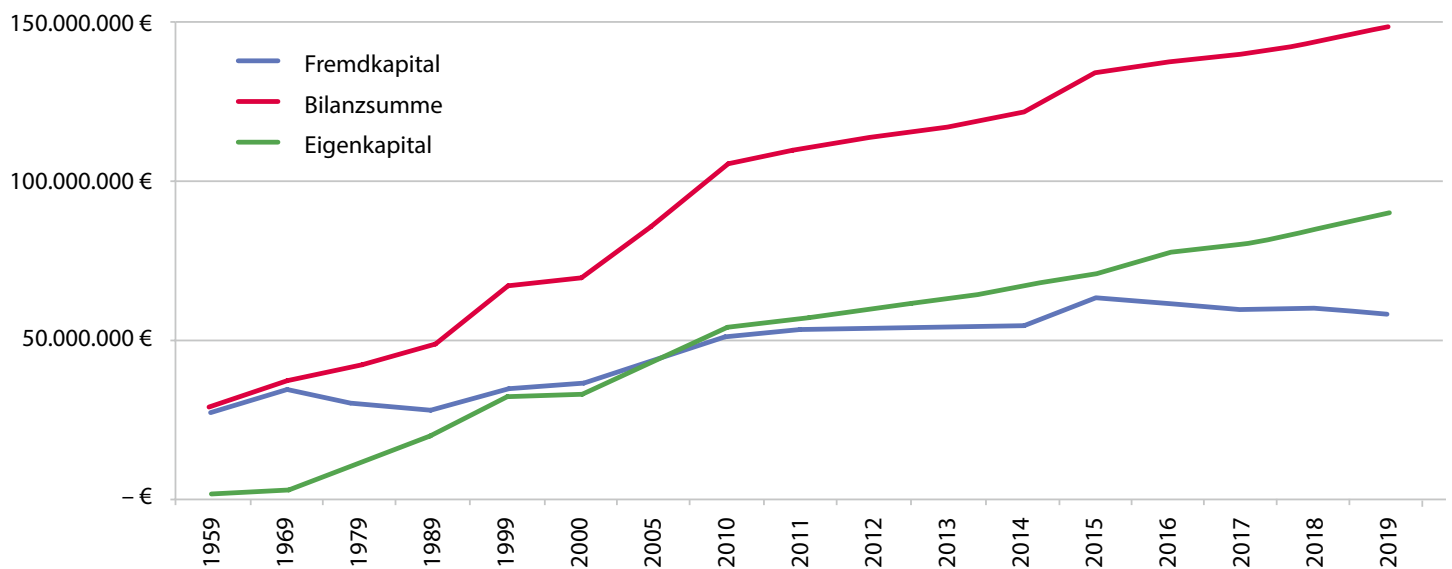
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	87.299,7	=	60,29 %	58,67 %	57,57 %	55,93 %	52,78 %
Bilanzsumme	144.791,0						
Anlageintensität							
Anlagevermögen	138.485,6	=	95,65 %	95,73 %	94,09 %	90,14 %	91,99 %
Bilanzsumme	144.791,0						
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	1.452,2	=	4,10 %	4,20 %	4,51 %	4,54 %	4,51 %
Igfr. Fremdkapital	35.402,7						
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	35.402,7	=	2,03	2,18	2,30	2,47	2,69
Umsatzerlöse	17.447,0						

			2019	2018	2017	2016	2015
Finanzkraft							
Cashflow	6.806,9						
Fremdkapital	51.283,3	=	13,27 %	12,97 %	11,42 %	10,85 %	11,23 %
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	137.287,7						
Anlagevermögen	138.485,6	=	99,14 %	98,28 %	99,91 %	104,67 %	101,58 %
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.452,2						
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.075,5	=	0,70 €	0,74 €	0,84 €	0,92 €	0,93 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.452,2						
(Jahres-) Netto-Kaltmiete	13.322,6	=	10,90 %	11,98 %	13,77 %	15,16 %	16,24 %
Zins-u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.452,2						
+ Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	3.040,9						
Netto-Kaltmiete	13.322,6	=	33,73 %	32,90 %	33,35 %	34,80 %	34,08 %
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	49.075,8						
Cashflow	6.806,9	=	720,97 %	741,97 %	807,66 %	758,91 %	786,11 %
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	2						
Anzahl der ges. WE	2.919	=	0,07 %	0,10 %	0,10 %	0,00 %	0,03 %
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	4.187,2						
durchschnittliches Eigenkapital	85.535,7	=	4,90 %	5,29 %	5,02 %	9,03 %	6,12 %
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	5.639,4						
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	136.819,0	=	4,12 %	4,38 %	4,34 %	6,65 %	4,95 %
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	17.447,0						
durchschnittliches Eigenkapital	85.535,7	=	20,40 %	20,72 %	21,31 %	22,61 %	23,59 %
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	46,2						
gesamte Sollmieten	13.368,9	=	0,35 %	0,34 %	0,42 %	0,43 %	0,41 %
Vergabequote							
Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres	343						
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	344	=	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	4.608,9						
Summe Wohn- u. Nutzfläche	173,0	=	26,64 €	30,64 €	38,48 €	40,88 €	31,65 €
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche							
Umsatzerlöse	13.006.279,24						
Gesamtwohnfläche	172.506,0	=	6,28 €	6,09 €	5,99 €	5,94 €	5,63 €
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	343						
Wohnungsbestand	2.919	=	11,75 %	11,48 %	14,02 %	14,33 %	13,28 %
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	172.506						
Wohnungsbestand	2.919	=	59,10 m²	58,95 m²	59,02 m²	59,00 m²	58,96 m²
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	135.605.550,0						
Wohnfläche	172.506,0	=	786,09 €	771,72 €	733,01 €	711,84 €	644,55 €

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
2018	2.943	3.915	4.789.438	142.776.020	83.771.784	58,7
2019	2.919	3.872	4.771.524	144.790.968	87.299.665	60,3



Wesereschstraße 99-101, Osnabrück

4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2019 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.872 Mitglieder mit 15.137 Geschäftsanteilen.

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 verringerte sich sowohl die Anzahl der Mitglieder als auch die Anzahl der Geschäftsanteile. Ursächlich hierfür war die

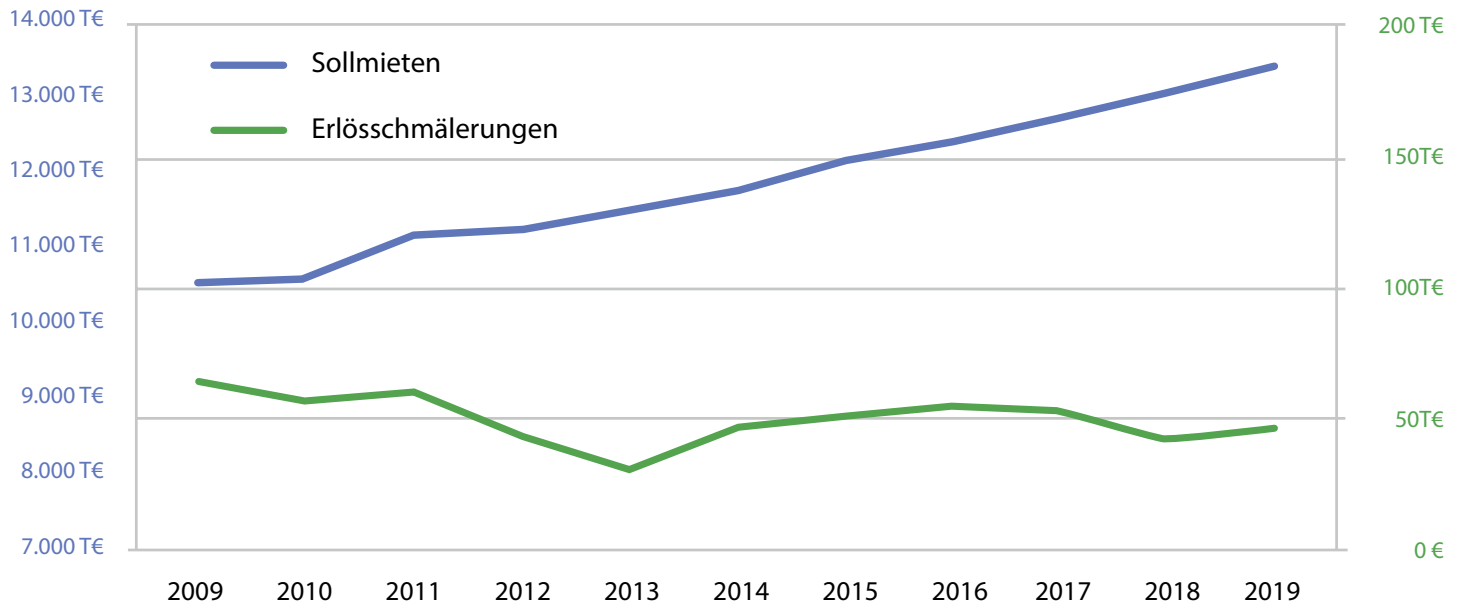
Kündigung von ehemaligen Mietern, die ihre Anteile nach Auszug hatten stehen lassen, sowie ein abnehmender Wohnungsbestand nach Freistellung wegen Ersatzbebauung. Der überwiegende Teil der betroffenen Mieter konnte jedoch im Bestand umgesetzt werden. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau erfolgte im Berichtsjahr nicht. Lediglich ein Gebäude mit zwei Wohnungen wurde käuflich erworben.

Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2019		3.915	15.216
	Zugang	326	802
	Abgang	369	881
Ende 2019		3.872	15.137
Veränderungen		-43	-79

4.4. Mietentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Die Mieterlöse konnten ggü. dem Vorjahr um 337,4 T€ gesteigert werden. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Fertigstellung unserer vorjährigen Neubauten, die sich erstmals ganzjährig auswirkten. Ebenso 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 0,50 – 1,50 €/m² Wfl. und Monat begrenzt, weil trotz stark steigender Baukosten eine weitere Mietsteigerung den betroffenen

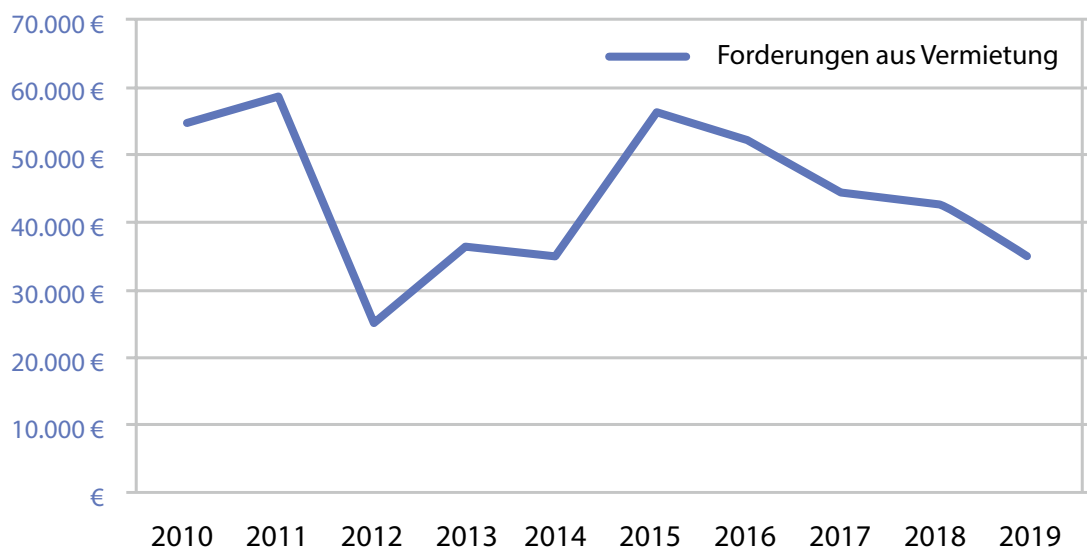
Mitgliedern gegenüber nicht angemessen erscheint. Dies gilt auch im Hinblick auf unseren Förderzweck, wonach den Mitgliedern bezahlbares Wohnen ermöglicht werden soll. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wäre ein deutlich höherer Modernisierungszuschlag zulässig gewesen. Bei Austausch von Heizungsanlagen wurde der Zuschlag auf 0,15 – 0,20 €/ m² Wfl. und Monat begrenzt oder es wurde abhängig von Alter und Investitionshöhe vollständig verzichtet. Die Mieterlöse belaufen sich nunmehr auf insgesamt 13.322,6 T€.



Entwicklung der Sollmieten/Erlösschmälerungen in €

Die Leerstandsquote blieb ggü. dem Vorjahr nahezu unverändert. Zum Stichtag 31.12. waren zwei 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. Die Betreuung und Interessentenauswahl durch unsere Vermietungsabteilung tut ein Übriges.



Die Forderungsausfälle bewegen sich weiterhin auf konstant niedrigem Niveau.



WGO
Wohnungsgenossenschaft
Dietrich-Holz

WGO
Wohnungsgenossenschaft
Dietrich-Holz

WGO
Wohnungsgenossenschaft
Dietrich-Holz



WGO
Wohnungsgenossenschaft
Dietrich-Holz

D OS W

5.1. Handwerkertätigkeit

Die WGO GmbH erzielte im vergangenen Jahr Umsatzerlöse in Höhe von 1.314.374,15 €. Per 31.12.2019 ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 50.399,78 €. Ursächlich hierfür war u.a. der Umzug an die Karmannstraße, wofür in erheblichem Umfang Arbeitszeit aufgewandt werden musste, die für den regulären Geschäftsbetrieb dann nicht mehr zur Verfügung stand. Im Übrigen war für das Lager und die Bürofläche Inventar angeschafft worden. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass durch die Direktabnahme und die gewährten Rabattsätze der verbauten Materialien sowie den deutlich günstigeren Lohnkosten erhebliche Einsparungen

seitens der WGO eG generiert werden konnten.

Der Einsatz für die Genossenschaft im Bereich der Instandhaltungsmaßnahmen wird stetig erweitert. Insgesamt werden 13 gewerbliche Mitarbeiter in der GmbH beschäftigt. Der prozentuale Anteil an den gesamten Instandhaltungskosten beträgt 27,0 %, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 49,6 %. In den Bereichen Neubau und Modernisierung der Wirtschaftseinheiten ist die GmbH in aller Regel nicht aktiv. Der hohe Anteil bestätigt trotz des Verlustes 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. 233.301 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 67.773,51 € ausgezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich ein Überschuss von 24.716,87 €.

5.3. Handwerkerportal

Durch in Rechnung gestellte Nutzungsgebühren konnten in 2019 Umsatzerlöse in Höhe von 13.147,28 € erwirtschaftet werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein erheblicher Rückgang. Als Ursache ist hier jedoch der Wegfall des Handwerkerportals nach ERP-Umstellung im letzten Quartal zu sehen, so dass für die

Monate Oktober, November und Dezember keine Erlöse mehr erzielt werden konnten.

WGO



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 2018, der keine Beanstandungen enthält, mit dem Vorstand beraten. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung 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 stellt den Jahresabschluss 2019 und den Lagebericht am 10.06.2020 fest. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2019 / 10.06.2020



Vorsitzender des Aufsichtsrates
Lukas-Nülle

Wohnungsbestand

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstell- plätze	Baujahr
Osnabrück							
Ameldungstr. 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 Moorweide 8	1	11		1	3		1972
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	48		4	46		1951/ 2012/2013
Blumenstr. 1A	1	8					1960
Bohmter Str. 43	1	8					1955
Brinkstr. 103 - 109	4	24			6	2	1959
Bröckerweg 30 - 38	5	37			13	22	1953
Bramscher Str. 2-4	1	35				16	2015
Bramscher Str. 143/145	2	70				70	2016
Dammer Hof 1 - 13	13	78			22		1959
Diepholzer Str. 1 - 4	4	144		2	59		1960-62
Ebertallee 25 - 41	9	54			6		1950-51
Ellerstr. 15 - 37, 87	16	135			4	83	1959-60
Ellerstr. 39	1	10				10	2018
Erich-Maria-Remarque-Ring 1B	1	8			6	7	1956
Ertmanplatz 1 - 17	9	80		0	1	4	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-Str. 15	1	7					1953
Hauswörmannsweg 47 - 57	6	47			8	19	1955
Heinrichstr. 54/54A	2	19			5		1957
Hermannstr. 17 - 19	2	16				1	1954

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstell- plätze	Baujahr
Hesselkamp 1	1	9			3		1958
Hiärm-Gruppe-Str. 35	1	7			2		1965
Humboldtstr. 16	1	42			4		1956
Johannistorwall 21 - 25	4	31		1	19		1955-57
Kanonenweg 9-15, 18, 21, 2 2- 24	9	54			8		1954-59
Katharinenstr. 8/21	2	11				4	1951/60
Katharinenstr. 10 - Bürogebäude	1			1			1953
Kiwittstr. 12	1	8					1954
Klingensberg 14	1	9					1960
Knollstr. 10 8- 114, 165	5	44	2		4		1952-58
Knollstr. 132 - 146	8	64	1	1	65	12	2004/9
Knollstr. 148 - 152	3	15		2	7	9	2002
Koksche Str. 7, 25, 31, 87A/89	5	40				3	1954-70
Koksche Str. 87 b+c	2	16				26	2017
Kolpingstr. 11	1	23			25	3	2010
Kommenderiestr. 13, 16, 19, 117	4	32				5	1953-55
Konrad-Adenauer-Ring 33	1	8					1955
Kreuzstr. 1	1	6			1		1963
Laischaftsstr. 65	1	6					1950
Lange Str. 12, 61, 64, 68, 79, 98, 108, 110	8	63					1953-57
Lerchenstraße 107 - 109	2	12					1963
Limberger Str. 31	1	3					1950
Lotter Str. 98	1	7	1				1957
Lüstringer Str. 5, 11	2	13					1954-55
Meller Str. 22, 32, 230 - 234	5	35					1957-59
Meller Str. 234						10	2018
Meller Str. 234 a+b	2	16					2018
Möllmannstr. 24-25	2	8					1955
Moorlandstr. 27, 48	2	14			14		1960
Natruper Str. 51	1	24				13	2013
Nienort 36/38	2	15		3		15	1994
Neelmeyerstr.					14		
Ohnesorgestr. 7	1	7			4		1970

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstell- plätze	Baujahr
Oststr. 57	1	6					1955
Overbergstr. 14	1	6					1955
Parkstr.17B	1	12			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
Rehmstr. 5, 28, 58, 63A, 63B	5	40	0	3	43		1954-65
Rheiner Landstr. 150/150a	2	16			9	11	
Rheiner Landstr.156	1	5					1953
Rütenbrocker Str. 2 - 8	4	20			5		1972
Richard-Wagner-Straße 59 - 71	7	42					1950
Rosenplatz 13	1	8			2		1958
Rostocker Str. 11 - 33	13	120			25		1971-73
Rotenburger Str. 21	1	6					1960
Rudolfstr. 8, 25 , 27	3	18			10	1	1957
Ruwestraße 2 - 18, 6A - 18A	12	72			25		1965-73
Sandstr. 29, 30	2	11			5		1961/3
Schillerstr. 12,12A	2	19					1958-59
Schloßstr. 78, 85, 87, 90	4	32		1	27		1960
Schloßwall 40, 42, 44	3	29					1952-53
Schmidtstr. 1	1	8					1957
Schnatgang 14, 14A, 16, 52	4	30		1	12	5	1950/2004
Spichernstr. 21 - 25	3	24			16	7	1955
Spindelstr. 11/12, 25	2	16					1956-57
Sutthausen Str. 29, 31 33, 38, 42, 114	6	57	0		7	10	1956-60
Uhlandstr. 33	1	6		1			1906
Voxtruper Str. 7, 11	2	13			8		1961-92
Wartenbergstr. 19/21/23	3	9			1		1953/59
Weidnerstr. 10	1	6					1959
Wesereschstr. 26, 46 - 66, 75 - 101	30	221			17	26	1950-61
Weserstr. 14	1	2			1		
Westfalenhof 18	1	15					1978

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstell- plätze	Baujahr
Wiesenstr. 6, 15, 17 - 18	4	35					1957-62
Wiesenbachstr. 13, 13A, 17, 19	4	26					1957
Wilhelmstr. 13	1	6			6		1966
Wissinger Str. 8 ,10	2	15					1955-59
Wörthstr. 79, 83	2	12			3		1951
Wüstenstr. 19	1	6		1	4		1956
Zum Schäferhof 64, 66	2	22		1	13	9	1991
Zur Wetterwarte 6 - 14	5	38					
Zur Wetterwarte 2 - 4	2	16		2		23	2018
Bad Iburg							
Robertskamp 14, 16, 18, 19, 20	5	20					1954
Belm							
Neue Str. 5	1	4					1959
Georgsmarienhütte							
Hermannstr. 9, 11	2	16				4	1971
Roggenkamp 84, 86	2	20					1968
Melle							
An der Berglust 14, 16, 18	3	21					1962-63
Bruchstr. 16	1	6					1959
Buddenkamp/Regenwalder Str.	2	20		1			1964
Danziger Str. 13, 15	2	6					1966
Im kleinen Kamp 3 - 65	2	32		11			1966
J.-S.-Bach-Str. 40 - 44	3	12					1957
Suerburgstr. 11, 12	2	12					1959
Wallenhorst							
Leyer Str. 3	1	6			3		1997
	369	2919	4	40	651	477	

Stand 31. Dezember 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		298.683,05	47.807,90
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.719.003,96		133.876.099,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.886.546,16		1.938.898,30
3. Grundstücke ohne Bauten	739.423,67		263.681,95
4. Maschinen	33.656,02		40.403,75
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.677,96		291.294,92
6. Anlagen im Bau	1.063.038,07		89.152,96
7. Bauvorbereitungskosten	294.999,84		27.608,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	137.994.345,68	15.784,28
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00		75.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	17.234,75		18.550,09
3. Andere Finanzanlagen	370,00	192.604,75	370,00
		138.485.633,48	136.684.651,55
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	3.704.320,25		3.490.349,49
3. Andere Vorräte	77.306,87	3.781.627,63	83.680,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.505,73		43.576,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92.313,65		90.767,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	187.042,73	314.862,11	404.166,22
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.207.462,75	2.207.462,75	1.977.118,42
		6.303.952,49	6.089.658,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.382,53	1.710,36
		144.790.968,50	142.776.020,03

		PASSIVSEITE	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	252.900,00		244.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.518.024,31		4.543.437,91
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00	4.771.524,31	1.200,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 23.675,69 €)			(19.149,43)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	10.830.275,21		10.455.275,21
(davon aus Jahresüberschuss 2019: 375.000,00 €)			(390.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	42.985.038,65		40.235.038,65
(davon aus Jahresüberschuss 2019: 2.750.000,00 €)			(2.900.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	28.112.625,80	81.927.939,66	27.696.045,61
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 416.580,19 €)			(369.989,62)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.725.201,00		3.885.986,74
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-375.000,00		-390.000,00
3. Einstellung Bauerneuerungsrücklage	-2.750.000,00	600.201,00	-2.900.000,00
		87.299.664,97	83.771.784,12
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	613.835,00		621.686,00
2. Steuerrückstellungen	1.500,00		1.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	684.652,48	1.299.987,48	484.788,95
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.361.420,88		45.342.057,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.921.869,40		7.218.939,02
3. Erhaltene Anzahlungen	3.908.144,19		4.018.381,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.476,64		31.690,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	633.090,79		813.633,69
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	144.854,38		100.940,51
7. Sonstige Verbindlichkeiten	197.459,77	56.191.316,05	370.617,80
(davon aus Steuern: 37.945,74 €)			(15.227,68)
(davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 0,00 €)			(893,00)
		144.790.968,50	142.776.020,03



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.352.912,35		16.884.808,61
b) aus der Betreuungstätigkeit	90.026,31		84.607,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.038,44</u>		<u>3.523,12</u>
		17.446.977,10	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		213.970,76	50.614,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		88.112,13	55.774,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		75.714,61	123.406,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>6.255.947,73</u>	<u>5.789.981,54</u>
Rohergebnis		11.568.826,87	11.412.752,88
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.681.298,74		1.520.099,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>534.616,49</u>	2.215.915,23	470.902,11
(davon für Altersversorgung 150.364,70 €)			(135.596,16)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.967.479,28	2.903.019,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		722.821,74	605.209,92
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	501,50		693,97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>24,44</u>	525,94	240,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.475.975,04</u>	<u>1.582.836,02</u>
(davon a. d. Aufzinsung von Rückstellungen 23.704,92 €)			(27.133,60)
Ergebnis vor Steuern		4.187.161,52	4.331.620,18
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.746,22	3.872,93
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.180.415,30	4.327.747,25
13. Sonstige Steuern		<u>455.214,30</u>	<u>441.760,51</u>
Jahresüberschuss		3.725.201,00	3.885.986,74
14. Einstellung in die Ergebnismrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		375.000,00	390.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		<u>2.750.000,00</u>	<u>2.900.000,00</u>
Bilanzgewinn		600.201,00	595.986,74



WCO



Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 31.12.2019 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 aktuellen Fassung beachtet.

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

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

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 250,00 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 2018 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 2,71 % (§ 253 Abs. 2 HGB Stand 31.12.2019) 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 dem Verfahren der PUCM und unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,97 % (Stand 31.12.2019) 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 fünf Jahren und ein Zinssatz von 0,95 % angenommen worden ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	144.840,30	273.933,31	0,00	15.784,28	434.557,89
	144.840,30	273.933,31	0,00	15.784,28	434.557,89
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.168.903,21	2.658.926,11	0,00	0,00	191.827.829,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.721.887,70	3.807,61	0,00	0,00	2.725.695,31
Grundstücke ohne Bauten	263.681,95	739.423,67	0,00	-263.681,95	739.423,67
Maschinen	84.944,65	0,00	0,00	0,00	84.944,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	638.058,75	16.090,85	0,00	0,00	654.149,60
Anlagen im Bau	89.152,96	710.203,16	0,00	263.681,95	1.063.038,07
Bauvorbereitungskosten	27.608,00	267.391,84	0,00	0,00	294.999,84
Geleistete Anzahlungen	15.784,28	0,00	0,00	-15.784,28	0,00
	193.010.021,50	4.395.843,24	0,00	-15.784,28	197.390.080,46
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	100.000,00	0,00	0,00	175.000,00
Sonstige Ausleihungen	18.550,09	0,00	-1.315,34	0,00	17.234,75
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	370,00
	93.920,09	100.000,00	-1.315,34	0,00	192.604,75
Gesamt	193.248.781,89	4.769.776,55	-1.315,34	0,00	198.017.243,10

* Die Bruttoinvestitionen von 2.658,9 T€ unter dem Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" wurden mit Tilgungszuschüssen von 19,6 T€ verrechnet.

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betrifft den Kauf des Grundstücks mit einem Wohngebäude an der Weserstraße 14 in Osnabrück. Ferner wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Des Weiteren wurde ein unbebautes Grundstück an der Weserstraße in Osnabrück erworben.

Die Kosten für Anlagen im Bau betreffen das Objekt Kommenderiestraße 18/18a in Osnabrück.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für das Bauvorhaben Frankensteiner Weg/Prießnitzhof und das Bauvorhaben am Blumenesch in Osnabrück.

Der Zugang bei den Finanzanlagen betrifft die Kapitalerhöhung der WGO GmbH.

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 Geschäftsjahr €	Zuschreibung €	Umbuchung €	AfA Abgang €	AfA Endstand €	Buchwert am 01.01.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €
	-97.032,40	-38.842,44	0,00	0,00	0,00	-135.874,84	47.807,90	298.683,05
	-97.032,40	-38.842,44	0,00	0,00	0,00	-135.874,84	47.807,90	298.683,05
	-55.292.803,81	-2.816.021,55	0,00	0,00	0,00	-58.108.825,36	133.876.099,40	133.719.003,96
	-782.989,40	-56.159,75	0,00	0,00	0,00	-839.149,15	1.938.898,30	1.886.546,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	263.681,95	739.423,67
	-44.540,90	-6.747,73	0,00	0,00	0,00	-51.288,63	40.403,75	33.656,02
	-346.763,83	-49.707,81	0,00	0,00	0,00	-396.471,64	291.294,92	257.677,96
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.152,96	1.063.038,07
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.608,00	294.999,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.784,28	0,00
	-56.467.097,94	-2.928.636,84	0,00	0,00	0,00	-59.395.734,78	136.542.923,56	137.994.345,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	175.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.550,09	17.234,75
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370,00	370,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93.920,09	192.604,75
	-56.564.130,34	-2.967.479,28	0,00	0,00	0,00	-59.531.609,62	136.684.651,55	138.485.633,48

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 2019	43.576,02	19.768,70
		35.505,73	9.811,07
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	Vorjahr 2019	90.767,21	0,00
		92.313,65	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	Vorjahr 2019	404.166,22	0,00
		187.042,73	0,00
Gesamtbetrag	Vorjahr 2019	538.509,45	19.768,70
		314.862,11	9.811,07

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2018	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung Verbrauch	(A) (V)	Bestand am 31.12.2019
	€	€	€	€		€
Rückstellungen für Pensionen						
Pensionen	621.686,00	59.792,68	18.572,00	0,00 86.215,68	(A) (V)	613.835,00
Steuerrückstellungen						
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	0,00
Gewerbsteuer	1.500,00	0,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	1.500,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	27.000,00	27.000,00	0,00	314,25 26.685,75	(A) (V)	27.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	10.000,00	10.000,00	0,00	513,71 9.486,29	(A) (V)	10.000,00
interne Jahresabschlusskosten	22.850,00	28.850,00	0,00	26,36 22.823,64	(A) (V)	28.850,00
Steuerberatungskosten	9.000,00	5.000,00	0,00	0,00 4.000,00	(A) (V)	10.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	13.000,00	40.400,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	53.400,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	11.500,00	12.500,00	0,00	0,00 11.500,00	(A) (V)	12.500,00
Beiträge Altersteilzeit	256.094,91	121.130,25	1.529,92	0,00 22.784,34	(A) (V)	355.970,74
Dienstjubiläen	124.924,00	40.084,11	3.603,00	0,00 13.369,11	(A) (V)	155.242,00
Aufwendungen für Messdienstleistungen	10.420,04	31.689,74	0,00	0,00 10.420,04	(A) (V)	31.689,74
Rückstellungen insgesamt	1.107.974,95	376.446,78	23.704,92	854,32 207.284,85	(A) (V)	1.299.987,48

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 24.239€.

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 €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	Vorjahr	45.342.057,12	2.681.572,88	11.211.662,38	31.448.821,86	45.342.057,12	Grundpfand- rechte
	2019	44.361.420,88	2.037.881,66	12.176.599,07	30.146.940,15	44.361.420,88	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	Vorjahr	7.218.939,02	299.919,62	1.307.505,91	5.611.513,49	7.218.939,02	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2019	6.921.869,40	313.180,81	1.352.932,98	5.255.755,61	6.921.869,40	
Erhaltene Anzahlungen	Vorjahr	4.018.381,91	4.018.381,91				
	2019	3.908.144,19	3.908.144,19				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Vorjahr	31.690,91	31.690,91				
	2019	24.476,64	24.476,64				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Vorjahr	813.633,69	729.509,90	84.123,79			
	2019	633.090,79	601.874,29	31.216,50			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	Vorjahr	100.940,51	100.940,51				
	2019	144.854,38	144.854,38				
Sonstige Verbindlichkeiten	Vorjahr	370.617,80	345.015,06	20.000,00	5.602,74		
	2019	197.459,77	171.695,82	20.000,00	5.763,95		
Gesamtbetrag	Vorjahr	57.896.260,96	8.207.030,79	12.623.292,08	37.065.938,09	52.560.996,14	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2019	56.191.316,05	7.202.107,79	13.580.748,55	35.408.459,71	51.283.290,28	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betrugen 633,1 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (144,9 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 (88,1 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen größtenteils aus Instandhaltungsaufwendungen (2.246,2 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 150,4 T€. In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus einem Tilgungszuschuss der KfW (7,4 T€) sowie Umsatzvergütungen (11,4 T€) und Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (26,6 T€) enthalten.

Hauptbestandteil der sonstigen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (649,3 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. In 2019 erfolgte eine Kapitalerhöhung um 100.000,00 €, so dass der Anteil des gezeichneten Kapitals per 31.12.2019, 175.000,00 € beträgt. Der Jahresfehlbetrag der GmbH für das Geschäftsjahr 2019 betrug bei der Erstellung der Bilanz 50.399,78 €.
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 156,7 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	4
Technische Mitarbeiter	6	2
Aushilfen und Hauswarte	0	1
	23	7

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2019	3.915	15.216
Zugang	326	802
Abgang	369	881
Ende 2019	3.872	15.137
Veränderungen	-43	-79

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 25.413,60 € verringert.

Eine Haftsumme ist gem. §19 der Satzung ausgeschlossen.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.
7. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.
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 / Steuerberater
Stefan Frankenberg	Kaufmann
Tamara Nahm	Rechtsanwältin (bis 30.06.2019)
Kathrin Kruckemeyer	Rechtsanwältin und Notarin (ab 01.07.2019)
Christoph Krause	Dipl.-Ingenieur
Jürgen Gentemann	Bankkaufmann i.R.

E. Weitere Angaben

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

	2019 in €	Vorjahr in €
der Jahresüberschuss beträgt	3.725.201,00	3.885.986,74
Entnahmen/Vorwegzuweisungen		
Gesetzliche Rücklage	375.000,00	390.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.750.000,00	2.900.000,00
Bilanzgewinn	600.201,00	595.986,74

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2019

181.437,51 €

Einstellung in die freie Rücklage

418.763,49 €

600.201,00 €

Osnabrück, 20. März 2020

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