

Jahresabschluss

2020

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 2020
10	2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf
10-23	2.2. Wirtschaftsbericht
10-12	2.2.1. Rahmenbedingungen
12-15	2.2.2. Geschäftsverlauf
16-22	2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
23-24	2.3. Risiko- und Chancenbericht
23-24	2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung
24	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
29	3.4. Neubau: Planung – Ausgaben
	4. Kennzahlen der Genossenschaft
30-31	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
37	6. Bericht des Aufsichtsrates
38-41	7. Wohnungsbestand der WGO
42-43	8. Bilanz zum 31. Dezember 2020
45	9. Gewinn- und Verlustrechnung
48-55	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 2.920 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: Björn Siehlmann, Thomas Droit

1.2. Organe der Genossenschaft

Die Geschäftsführung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand

Bernhard Hövelmeyer, Kaufmann (bis 31.10.2020)

Thomas Droit, Kaufmann

Björn Siehlmann, Kaufmann (ab 01.08.2020)

Als Aufsichtsgremium fungiert der Aufsichtsrat

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

Johannes Andrews, Stiftungsvorstand

Stefan Frankenberg, Kaufmann

Jürgen Gentemann, Bankkaufmann i.R.

Christoph Krause, Dipl. Ing.

Kathrin Kruckemeyer, Rechtsanwältin und Notarin

Der Aufsichtsrat wird gewählt von den Vertretern

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 – Stadt Osnabrück

Nr.	Name	Wohnort
1	Wolfgang Alter	49078 Osnabrück
2	Rüdiger Behncke	49088 Osnabrück
3	Anke Bergmann	49080 Osnabrück
4	Andreas Bieletzki	49086 Osnabrück
5	Jörg Bittner	49082 Osnabrück
6	Iris Böhmer	49088 Osnabrück
7	Lisa Böhne	49084 Osnabrück
8	Sarah Borchers	49080 Osnabrück
9	Anette Brandt	49080 Osnabrück
10	Helmut Brandt	49080 Osnabrück
11	Jennifer Brazenell	49078 Osnabrück
12	Margarete Buchholz	49088 Osnabrück
13	Eckhard Buchholz	49088 Osnabrück
14	Ökkes Ciftci	49088 Osnabrück
15	Uwe Deppner	49088 Osnabrück
16	Renate Düsing	49074 Osnabrück
17	Almut Edlich	49082 Osnabrück
18	Evelin Siglinde Fehring	49080 Osnabrück
19	Norbert Feierabend	49082 Osnabrück
20	Daniel Fleer	49088 Osnabrück
21	Edith Folgner	49088 Osnabrück
22	Uwe Gademann	49084 Osnabrück
23	Eva Galajda	49088 Osnabrück
24	Oliver Gärtner	49080 Osnabrück
25	Bianca Grafe	49082 Osnabrück
26	Rainer Heldt	49088 Osnabrück
27	Danuta Jonczyk	49084 Osnabrück
28	Marek Kaminski	49088 Osnabrück
29	Günter Kaulmann	49088 Osnabrück
30	Michael Kormeier	49084 Osnabrück
31	Lothar Kosch	49088 Osnabrück
32	Elvira Kunefke	49088 Osnabrück
33	Anne M. Lagrange	49080 Osnabrück
34	Gerhard Langkamp	49082 Osnabrück
35	Jochen Lucas	49080 Osnabrück

Nr.	Name	Wohnort
36	Angelika Lücke	49088 Osnabrück
37	Karl-Heinz Maier	49080 Osnabrück
38	Roger Münnich	49088 Osnabrück
39	Claudia Münster	49076 Osnabrück
40	Felicitas Filiz Nacaroglu	49084 Osnabrück
41	Vivien Phillippa Nieporte	49082 Osnabrück
42	Helge Nurna	49080 Osnabrück
43	Björn Opitz	49088 Osnabrück
44	Thomas Page	49080 Osnabrück
45	Heike Pape	49082 Osnabrück
46	Bernd S. Petersen	49088 Osnabrück
47	Waldtraud Pittelkow	49080 Osnabrück
48	Jutta Rasche	49082 Osnabrück
49	Lucian Ruiz-Cabrera	49082 Osnabrück
50	Annette Sander	49086 Osnabrück
51	Yvonne Scheel	49090 Osnabrück
52	Angelika Scherer	49084 Osnabrück
53	Andreas Scholten	49191 Belm
54	Hans-Jürgen Scholz	49080 Osnabrück
55	Wolfgang Schulz	49088 Osnabrück
56	Anne-Christin Stockmeyer	49074 Osnabrück
57	Heike Studt	49082 Osnabrück
58	Bettina Sudhof	49088 Osnabrück
59	Norbert Wallenhorst	49088 Osnabrück
60	Silvana Wanke	49084 Osnabrück
61	Christian Wilken	49084 Osnabrück
62	Karin Wischmeyer	49088 Osnabrück
63	Leo Wittig	49080 Osnabrück
64	Michael Zeits	49090 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 erhöhte sich der Bestand in Osnabrück um eine Wohneinheit. Insgesamt waren 8 Zugänge in unseren Neubauten sowie 1 Zugang nach Wohnungsteilung zu verzeichnen.

Die Abgänge resultieren u. a. aus dem Abbruch von drei Doppelhäusern, in denen die letzten 4 von insgesamt 32 Wohneinheiten freigestellt werden konnten. Hier kann nun mit einer Ersatzbebauung begonnen werden. Eine weitere Wohnung war nach Kündigung in einem mittelfristig ebenfalls zum Abbruch vorgesehenen Gebäude aus dem Bestand genommen worden.

Schließlich wurden 3 Wohneinheiten aus dem Bestand genommen, weil nach Freistellung eine brand- und schallschutztechnische Ertüchtigung nur mit unverhältnismäßigen Mitteln zu erreichen gewesen wäre.

Zu Veränderungen des Wohnungsbestandes in den Landkreismunicipalitäten kam es nicht. Der Gesamtbestand per 31.12.2020 beläuft sich somit auf 2.920 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 172.603,48 m² in 364 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

Osnabrück	2.745
Melle	109
Georgsmarienhütte	36
Wallenhorst	6
Belm	4
Bad Iburg	20
Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft:	
Gewerbliche und sonstige Einheiten (davon 45 selbst genutzt)	49
Garagen- und TG-Plätze	652
sonstige Abstellplätze	499
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fanden keine Grundstückskäufe statt. Lediglich nach Neuvermessung wurde in 2 Fällen ein Flächenzuwachs von insgesamt 50 m² festgestellt. Per 31.12.2020 ergab sich somit folgender Bestand:

Eigentumsgrundstücke	205.662 m ²
Erbbaurechte	117.387 m ²
Gesamt	323.049 m²



Wesereschstraße 87 - 89, Osnabrück





2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2020 über 2.920 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 172.603,48 m² in insgesamt 364 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.745 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 49 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 45 eigengenutzt), 652 Garagen und TG Stellplätze, 499 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Bestand per Saldo um 1 WE. Die Veränderungen betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Durch die Fertigstellung unseres Neubaus Kommanderiestr. 18/18a kamen 8 WE hinzu. Ebenso wurde eine Bestandswohnung an der Moorlandstraße geteilt. 4 WE in den Objekten Blumenesch 6 und 6a-c sind nach Kündigung aus dem Bestand genommen worden. Hierbei handelte es sich um die letzten bestehenden Mietverhältnisse, so dass nach Freistellung die Häuser abgebrochen und im Herbst mit dem Neubau begonnen werden konnte. Eine weitere Wohneinheit entfiel, weil ein langjähriger Bewohner verstorben und eine Sanierung der Woh-

nung unwirtschaftlich gewesen wäre. Die Wohnung befindet sich innerhalb eines Gebäudekomplexes, der ebenfalls in den nächsten Jahren durch eine Neubebauung ersetzt werden soll. Ferner wurden 3 Wohneinheiten aus dem Bestand genommen, weil nach Freistellung eine brand- und schallschutztechnische Ertüchtigung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu erreichen gewesen wäre.

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 9,8 Jahre.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1 Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Eine ordentliche Vertreterversammlung konnte aufgrund des örtlichen Infektionsgeschehens sowie der Kontaktbeschränkun-

gen nicht abgehalten werden. Aus diesem Grunde war gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Gesetz) der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht) zum 31.12.2019 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 375 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage von 2.750 T€ vom Aufsichtsrat am 10.06.2020 entgegengenommen und festgestellt worden. Eine satzungsgemäße Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens konnte hiermit sichergestellt werden.

Bezüglich der zwingend von der Vertreterversammlung zu treffenden Beschlüsse war gemäß Art. 2 § 3 Abs. 1 des COVID-19-Gesetzes von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen worden, diese im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Die Stimmauszählung erfolgte am 31.07.2020.

Dem Beschlussvorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes wurde zugestimmt. Als Termin für die Dividendenausschüttung wurde der 17.08.2020 bestimmt. Ferner wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Die Wahlbeteiligung betrug 78 %.

Nach Satzung und Wahlordnung hatte am 27.04.2020 die Wahl der Mitglieder zur Vertreterversammlung stattgefunden. Mit Beschlussfassung am 31.07.2020 bzgl. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat begann die Amtszeit der neu gewählten Vertreter.

Pandemiebedingt mussten wir eine Großmodernisierung absagen. Ferner ergaben sich Verzögerungen im Genehmigungsverfahren unseres aktuellen Neubauvorhabens. Ansonsten blieb die Nachfrage nach unseren Wohnungen aber ungebrochen hoch. Wir gehen davon aus, dass dies trotz Pandemie sowohl im laufenden als auch in den kommenden Jahren so bleibt. Kurzfristig war es durch Home-Office, Home-Studium und Home-Schooling allerdings zu Veränderungen in der Wohnraumnachfrage gekommen. Weitere Auswirkungen werden folgen und bereits vorhandene Trends abhängig vom Pandemieverlauf sich verstärken oder wieder abschwächen. Beispielhaft sei hier die Aufgabe studentischen Wohnraums zu nennen, der häufig nicht mehr als erforderlich oder aber aufgrund fehlender Erwerbsmöglichkeiten als nicht mehr leistbar angesehen wurde. Eine ähnliche Entwicklung dürfte von der weiterhin hohen Kurzarbeit oder einer steigenden Arbeitslosenquote infolge einer hohen Anzahl von Firmeninsolvenzen ausgehen. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher regulatorischer Maßnahmen wird durch diese Entwicklung weiter steigen. In diesem Zusammenhang sei auch erneut auf die demografische Entwicklung verwiesen, wonach immer mehr Ältere günstigen und barrierearmen Wohnraum nachfragen, sowie auf die stetig steigende Anzahl von Singlehaushalten und der damit einhergehenden Suche nach Kleinstwohnungen. Da die Forderungen zur Energieeffizienz die Wohnkosten weiter steigen lassen, wird sich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiter reduzieren. Trotz dieser Gegensätze werden wir wie in den zurückliegenden Jahren mit erheblichen Investitionen sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich versuchen, ein marktgerechtes Angebot für die Mitglieder zu schaffen.

Der Wohnungsmarkt im Genossenschaftsgebiet hat sich während der Pandemie als ausgesprochen widerstandsfähig erwiesen. Die Mieten haben sich bei nachlassender Dynamik noch leicht positiv entwickelt. Durch staatliche Stützungsmaßnahmen, insbesondere das großzügig angelegte Kurzarbeitergeld, konnte ein Absinken der Neuvertragsmieten verhindert werden. In der Stadt Osnabrück, deren Einwohnerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen ist, können freiwerdende Wohnungen bei Neuvermietung weiterhin mit geringen Aufschlägen vermietet werden. Allerdings kann wie in den Jahren zuvor eine unterschiedliche Entwicklung in den Stadtteilen festgestellt werden. Die größte Nachfrage besteht in den Innenstadtbezirken mit unmittelbarer Nähe zu den Hochschuleinrichtungen. Unter Beachtung der Mietpreisbremse scheint aber auch hier ein Mietenniveau erreicht, welches in der näheren Zukunft nur noch geringe Mietpreissteigerungen erwarten lässt.

In den übrigen Stadtteilen ist die Steigerungsrate so gut wie ausgeschöpft. Wie bereits im Vorjahr erzielen wir dort 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 ENEV/KfW-Standard saniert worden sind. Ganz überwiegend konnte festgestellt werden, dass die größte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besteht, also Wohnraum deutlich unterhalb der aktuellen Angebotsmieten.

Bezüglich unserer Wohnungsbestände in Melle und den Stadtrandgemeinden ist die Nachfrage deutlich geringer. Zwar können freiwerdende Wohnungen mit geringfügigen Aufschlägen und einer durchschnittlichen Bestandsmiete von ca. 6,15 €/m² Wohnfläche neu vermietet werden. Jedoch sind Investitionen in die energetische Modernisierung aufgrund der konkurrierenden Angebote und der verhaltenen Nachfrage im Regelfall weiterhin 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 erneut bestätigen. Durch das in der Pandemie forcierte „Home-Office“ sowie das „Social Distancing“ dürfte dieser Trend noch einmal verstärkt werden, da die Gründe für ein Wohnen und Arbeiten in der Stadt neu bewertet werden müssen.

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 0,20 - 0,70 €/m² Wohnfläche unter Beachtung der Gesamtbelastung für den einzelnen Mieter begrenzt. Der Mietzins betrug in 2020 durchschnittlich 6,37 €/m² nach 6,28 €/m² im Vorjahr.

Als Vorsichtsmaßnahme hatten wir unmittelbar zu Beginn der Pandemie den weit überwiegenden Teil der Mitarbeiter ins Home-Office versetzt. Die Geschäftsstelle ist seit dem letztjährigen Frühjahrslockdown für den Besucherverkehr geschlossen. Eine Interessentenaufnahme erfolgte ausschließlich per Videokonferenz. Ab Mitte des Jahres wurde ein Wechselbetrieb aufgenommen und Interessenten und Mietern im Büro der Service-GmbH an der Karmannstraße die Möglichkeit der persönlichen Vorsprache eingeräumt. Mit Anstieg der Inzidenzen zum Jahresende musste dieses erfreulich stark genutzte Angebot aber wieder eingestellt werden. Die Mitarbeiter wurden bis auf eine Notbesetzung zurück ins Home-Office geschickt.

Der Geschäftsablauf wurde durch diese Maßnahmen nicht nennenswert eingeschränkt. Die bereits in den Vorjahren stetig vorangetriebene Digitalisierung fast aller Arbeitsabläufe ermöglichte eine äußerst kurzfristige Umsetzung. Aus diesem Grund waren nennenswerte Leerstände nicht zu verzeichnen und werden auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Die Fluktuationsquote lag mit 12,5 % über dem Niveau des Vorjahres (11,75 %). Unsere Annahme auf eine weiterhin fallende Quote hat sich im abgelaufenen Jahr nicht bestätigt. Trotz erschwelter Umzugsbedingungen in der Pandemie, trotz eines weiterhin engen Mietwohnungsmarktes und trotz der immer noch großen Spreizung zwischen Bestands- und Angebotsmieten wurden überraschend viele Wohnungen gekündigt. Auffällig waren insoweit die studentischen Mieter, die wegen der Onlinesemester und der fehlenden Erwerbsmöglichkeit ihre Wohnungen kündigten oder gar nicht erst bezogen. Darüber hinaus teilten diverse Mieter mit,

dass sie pandemiebedingt ihre Arbeitsstelle nicht antreten können und um Aufhebung des Mietvertrages bitten. Teilweise kündigten Mieter, weil durch Kurzarbeit und Entfall von Nebenjobs sich die wirtschaftliche Situation verschlechtert hatte. Die Wohnkosten wären für diese Mieter nicht mehr tragbar gewesen.

Wir erwarten für das laufende Jahr eine ähnliche Fluktuation. Die vorbeschriebenen Auswirkungen durch die Pandemie halten weiterhin an. Der Impfprozess und die Kontaktbeschränkungen werden sich weit ins Jahr hineinziehen. Die relativ hohe Anzahl gekündigter Wohnungen ist aber auch auf unsere Geschäftspolitik der vergangenen Jahre zurückzuführen, in denen wir ganz überwiegend und in nicht unerheblichem Umfang Appartements und Kleinstwohnungen angeschafft haben. Ebenso sind unsere vergangenen und aktuellen Neubauten zu beachten, 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 43 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 2020	Ist 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	13.536,0 T€	13.504,1 T€	13.322,6 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.186,0 T€	2.002,5 T€	2.246,2 T€
Zinsaufwendungen	1.382,3 T€	1.371,2 T€	1.476,0 T€
Jahresüberschuss	3.747,8 T€	3.646,2 T€	3.725,2 T€

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Der Jahresüberschuss ist ggü. der Planung geringer ausgefallen. Auf der Einnahmenseite resultiert dies im Wesentlichen aus leicht hinter den Erwartungen zurückgebliebenen Miet- und Umlagenerlösen. Ursächlich waren insofern die leicht verzögerte Fertigstellung unseres Neubauvorhabens an der Kommenderiestraße sowie ausbleibende Mieterhöhungen nach pandemiebedingter Absage einer umfangreichen Großmodernisierung. Im Bereich der Umlagen konnte nach Einführung des neuen ERP-Systems nicht im gewohnten Umfang abgerechnet werden. Die Erlösschmälerungen liegen sowohl bei Miete als auch Umlagen auf dem gewohnt niedrigen Niveau. Aufgrund einer fehlenden Großmodernisierung fielen auch die anderen aktivierten Eigenleistungen geringer aus.

Diese Abweichungen werden auf der Ausgabenseite trotz eines gestiegenen Personalaufwandes durch geringere Betriebs- und Instandhaltungskosten nahezu kompensiert. Jedoch kam es zu einer deutlichen Steigerung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, wo sich insbesondere die Abrisskosten für die Gebäude am Blumenesch sowie der damit verbundene Abgang des Restbuchwertes in Höhe von insgesamt 287,9 T€ niedergeschlagen haben. Ferner wird das Ergebnis durch nachberechnete Instandhaltungsaufwendungen belastet. Dem liegt eine Forderung der WGO GmbH über 174,7 T€ zugrunde, weil diese sich in einem Vergleich mit der SokaBau zur Teilnahme am Sozialkassenverfahren verpflichtet hatte. Als alleinige Gesellschafterin und Auftraggeberin war einer Nachberechnung von anteiligen Lohnkosten für die zurückliegenden Jahre schließlich zugestimmt worden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 11,60 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 13,02 €/m²). Zusätzlich wurden 1.131,5 T€ (Vorjahr: 2.402,4 T€) in aktivierungspflichtige Modernisierungen und 2.072,2 T€ (Vorjahr: 977,6 T€) in die Neubautätigkeit investiert.

Der Zinsaufwand blieb gemäß unseren Erwartungen weiterhin rückläufig und ist gegenüber dem Vorjahr trotz Neuaufnahme von Darlehen für unsere Neubautätigkeit noch einmal um 104,8 T€ gesunken. Dies resultiert aus dem immer noch sehr günstigen Zinsumfeld und der uneingeschränkt guten Bonität der Genossenschaft. Die vorhandenen Mittel wurden zur laufenden Tilgung der Darlehen sowie in erheblichem Umfang für Investitionen im Bestand genutzt. KfW-Mittel konnten nach Änderung der Förderprogramme nicht mehr beantragt werden. Im Übrigen sollen wegen des von den Banken erhobenen Verwahrentgeltes die liquiden Mittel auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

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 20,9-fache der jährlichen Nettokaltmiete als Kaufpreis zu entrichten. Als durchschnittlicher Liegenschaftszins werden 1,9 % 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. Pandemiebedingt war eine Großmodernisierung, die insgesamt 21 WE in drei Häusern betroffen hätte, abgesagt worden. In den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung lagen die Ausgaben deshalb deutlich unter denen des Vorjahres. Alle weiteren Maßnahmen sind im Berichtsjahr wie geplant ausgeführt worden. Für das laufende Jahr wird wieder mit deutlich höheren Ausgaben gerechnet, da trotz aller Einschränkungen durch Hygieneregeln, Abstands-, Masken- und Testpflicht die Maßnahmen geplant und die Aufträge vergeben werden konnten. Im Rahmen unserer Neubautätigkeit rechnen wir ebenfalls mit einer deutlichen Ausgabensteigerung. Insofern konnten zwar die niedrigen Vorjahreswerte deutlich übertroffen werden, jedoch blieben die Ausgaben weit hinter unserer Planung zurück, da es bei unserem aktuellen Bauvorhaben am Blumenesch mit insgesamt 56 WE durch nachbarliche Widersprüche gegen die Baugenehmigung zu erheblichen Verzögerungen gekommen ist. Der Bautenstand ist deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Mit einer Fertigstellung und einem Bezug der

ersten 10 Wohnungen wird im Herbst des laufenden Jahres gerechnet. Die restlichen Wohnungen werden dann aber erst im Spätsommer des nächsten Jahres folgen.

Veränderungen im Personalbestand ergaben sich durch Einstellung von zwei Auszubildenden, der Übernahme eines Auszubil-

denden nach bestandener Abschlussprüfung sowie Aufstockung der Buchhaltung um einen weiteren Arbeitsplatz. Herr Siehlmann als Leiter des Rechnungswesens wurde zum 01.08. des Jahres in den Vorstand berufen. Herr Hövelmeyer schied aufgrund einer Altersteilzeitregelung zum 31.10. des Jahres aus dem Vorstand aus.



Auguststraße 17, Osnabrück

Das Geschäftsjahr 2020 in Zahlen:

Jahresüberschuss	3.646.162,38 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	370.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.700.000,00 €
Bilanzgewinn	576.162,38 €
Rücklagen	85.416.703,15 €

Instandhaltung	2.002.548,27 €
Modernisierung	1.131.485,35 €
Neubaukosten	2.072.197,98 €

Geschäftsguthaben	4.800.108,01 €
Eigenkapital	90.792.973,54 €
Eigenkapitalquote	61,57 %
Bilanzsumme	147.454.186,86 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2020	180.528,97 €
Einstellung in die freie Rücklage	395.633,41 €

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.3.1. Vermögenslage

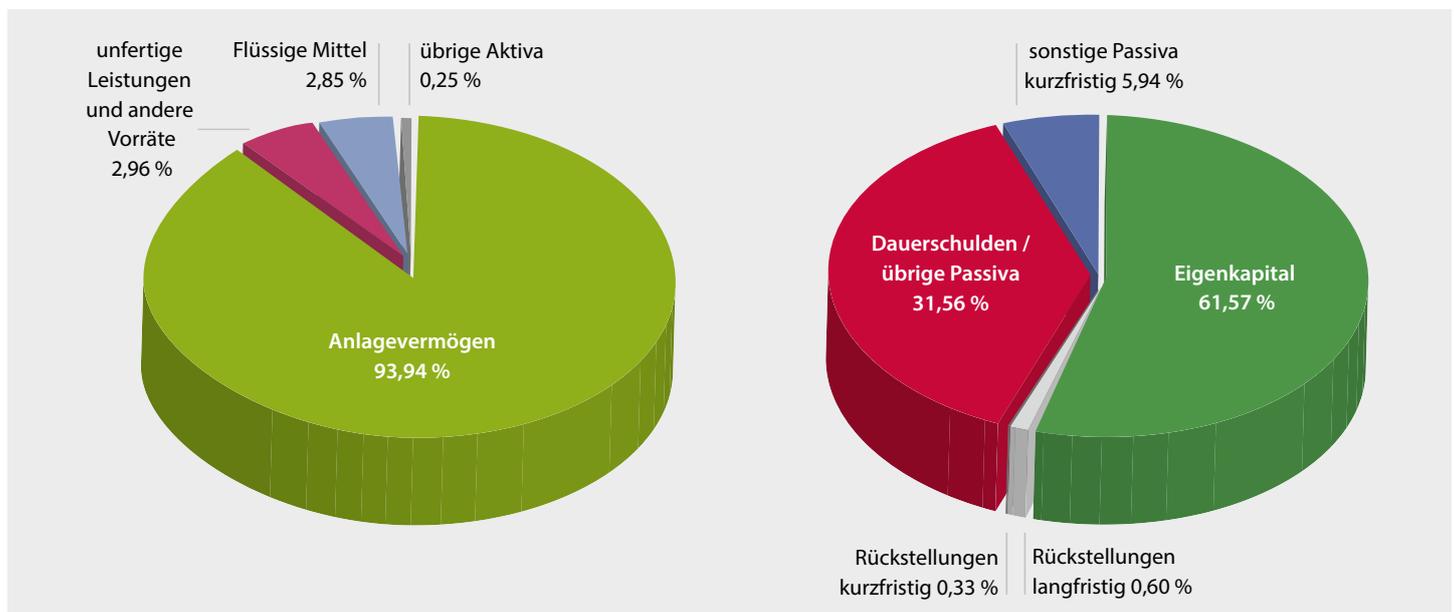
Die Gegenüberstellung von Aktiv- und Passivseite zum 31.12.2020/19 ergibt folgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	€	%	€	%	€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	241.748,90	0,16	298.683,05	0,21	-56.934,15
Sachanlagen	138.092.243,83	93,65	137.994.345,68	95,31	97.898,15
Finanzanlagen	191.253,45	0,13	192.604,75	0,13	-1.351,30
	138.525.246,18	93,94	138.485.633,48	95,65	39.612,70
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,00	0,51	0,00	0,00
übrige Aktiva	6.692,16	0,00	9.811,07	0,01	-3.118,91
	6.692,67	0,00	9.811,58	0,01	-3.118,91
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.353.807,45	2,96	3.781.627,12	2,61	572.180,33
Flüssige Mittel	4.198.249,86	2,85	2.207.462,75	1,52	1.990.787,11
übrige Aktiva	370.190,70	0,25	306.433,57	0,21	63.757,13
	8.922.248,01	6,06	6.295.523,44	4,34	2.626.724,57
Gesamtvermögen	147.454.186,86	100,00	144.790.968,50	100,00	2.663.218,36
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.800.108,01	3,26	4.771.524,31	3,30	28.583,70
Rücklagen	85.416.703,15	57,93	81.927.939,66	56,58	3.488.763,49
Bilanzgewinn	576.162,38	0,38	600.201,00	0,41	-24.038,62
	90.792.973,54	61,57	87.299.664,97	60,29	3.493.308,57
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	867.310,39	0,60	998.793,59	0,69	-131.483,20
Dauerschulden	46.458.380,04	31,51	48.932.227,81	33,80	-2.473.847,77
übrige Passiva	77.279,76	0,05	56.980,45	0,04	20.299,31
	47.402.970,19	32,16	49.988.001,85	34,53	-2.585.031,66
kurzfristig					
Rückstellungen	487.865,86	0,33	301.193,89	0,21	186.671,97
Tilgung Folgejahr	3.177.530,01	2,15	2.351.062,47	1,62	826.467,54
Erhaltene Anzahlungen	4.737.029,16	3,21	3.908.144,19	2,70	828.884,97
übrige Passiva	855.818,10	0,58	942.901,13	0,65	-87.083,03
	9.258.243,13	6,27	7.503.301,68	5,18	1.754.941,45
Gesamtkapital	147.454.186,86	100,00	144.790.968,50	100,00	2.663.218,36

Das Anlagevermögen beträgt 93,94 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 3.646,2 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 3.070 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 576,2 T€. Unter weiterer Berücksichtigung der Steigerung des Geschäftsguthabens um 28,6 T€ und

der Dividende für das Jahr 2019 in Höhe von 181,5 T€ ist das Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.493,3 T€ auf 90.793,0 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist um 1,29 % auf nunmehr 61,57 % 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 unverzüglich beglichen. Regelmäßig führt dies zur Ziehung vereinbarter Skonti. Aufgrund einer ERP-Umstellung und nachfolgender Schnittstellenprogrammierung konnte unser elektronisches Auftrags- und Rechnungsportal nur zeitweise im Probetrieb genutzt 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 Restlaufzeiten von bis zu 10 Jahren. Überwiegend im Neubaubereich sind wir von dieser Vorgehensweise abgerückt und haben uns bei entsprechend hohem Beleihungsauslauf für 20-jährige Zins-

bindungsfristen mit hohem Tilgungsanteil entschieden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,55 % (Vorjahr: 2,76 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2020 auf 49.635,9 T€ (Vorjahr: 51.283,3 T€) und entspricht 33,66 % (Vorjahr: 35,42 %) der Bilanzsumme.

Für unsere Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen wurden ausschließlich freie Kapitalmarktmittel aufgenommen. Da die Erreichung weiterer energetischer Standards mit erheblichen Baukostensteigerungen verbunden ist, haben wir in beiden Bereichen auf den Einsatz von KfW-Mitteln verzichtet. Trotz hoher Tilgungszuschüsse stünden Aufwand, Ertrag und Wirkung im Widerspruch zu unserem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Aus diesem Grunde wird auch unser aktuelles Neubaufvorhaben mit insgesamt 56 WE nach ENEV-Standard gebaut.

Nachdem in den Vorjahren deutlich Liquidität abgebaut worden

war, sind in Anbetracht des günstigen Zinsniveaus und der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Berichtsjahr diverse Darlehen aufgenommen oder bestehende

zum ursprünglichen Nominalbetrag bzw. darüber hinaus verlängert worden. Forwarddarlehen wurden nicht abgeschlossen.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020		2020	2019
		T€	T€
+/-	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	3.646,2	3.725,2
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.041,6	2.967,4
+/-	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-131,5	121,7
-/+	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	189,5	0,0
-	Erträge aus Teilschulderlass	0,0	-7,4
=	Cashflow nach DVFA/SG*	6.745,8	6.806,9
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-659,8	-254,6
+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	761,0	-425,3
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	186,7	70,3
+	Zinsaufwendungen	1.351,0	1.452,2
-	Zinserträge	-0,5	-0,5
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.384,2	7.649,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.272,1	-4.689,3
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,3	1,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-100,0
+	Erhaltene Zinsen	0,5	0,5
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.270,3	-4.787,5
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	28,6	-18,0
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.821,5	4.280,2
-	planmäßige Tilgungen	-3.194,6	-3.040,9
-	außerplanmäßige Tilgungen	-5.246,2	-2.220,8
-	Gezahlte Zinsen	-1.351,0	-1.452,2
-	Auszahlungen für Dividenden	-181,5	-179,4
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.123,2	-2.631,1
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.990,7	230,4
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.207,5	1.977,1
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.198,2	2.207,5

(* 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 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 1.990,7 T€ zu. Für Neubau und energetische Modernisierung nahmen wir Mittel in Höhe von 1.685,6 T€ auf, wobei es sich ausschließlich um freie Kapitalmarktmittel handelt. Insoweit entfielen auf unser Bauvorhaben „Kommenderiestraße“ nach Fertigstellung weitere 800,0 T€. Da das Objekt im ENEV-Standard errichtet worden ist, standen Fördermittel insoweit nicht zur Verfügung.

Unsere in 2020 auslaufenden Darlehen waren 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 konnte ein deutlich

höherer Beleihungsauslauf vereinbart werden, so dass über den ursprünglichen Nominalbetrag hinaus weitere Mittel in Höhe von 885,6 T€ zur Verfügung standen. Schließlich wurde für unseren Neubau „Blumenesch“ mit 56 WE ein Darlehen über 7.160,0 T€ vereinbart. Eine erste Rate in Höhe von 2.500,0 T€ konnte bereits zu Beginn dieses Jahres abgerufen werden. Die Aufnahme weiterer Darlehensmittel ist im laufenden Jahr nicht geplant. Insbesondere mit Blick auf das von den Banken geforderte Verwarentgelt ist eine Reduzierung des Finanzmittelbestandes beabsichtigt und sollen in diesem Jahr auslaufende Darlehen getilgt werden. 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.



Auguststraße 17, Osnabrück

2.2.3.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein Jahresüberschuss von 3.646,2 T€ erwirtschaftet werden, der gegenüber dem Vorjahr allerdings um 79,0 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

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	13.553,2	13.368,8	184,4
Erlösschmälerung	-49,1	-46,2	-2,9
	13.504,1	13.322,6	181,5
Umsatzerlöse aus Betriebskosten			
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	3.495,4	4.042,9	-547,5
Erlösschmälerungen	-25,8	-18,3	-7,5
Bestandsveränderung	598,4	214,0	384,4
Gebühren u. a.	9,6	5,7	3,9
	4.077,6	4.244,3	-166,7
	17.581,7	17.566,9	14,8
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	2.002,6	2.246,2	-243,6
Erstattung durch Mieter	-0,7	-11,4	10,7
Verrechnung Instandhaltung	1.240,9	1.244,4	-3,5
	3.242,8	3.479,2	-236,4
Betriebskosten			
Betriebskosten	3.691,9	3.840,7	-148,8
planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	2.848,8	2.821,9	26,9
Verrechnung Verwaltungskosten	1.471,3	1.322,8	148,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	1.351,0	1.452,2	-101,2
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	12,3	11,3	1,0
Grundsteuer, umlagefähig	445,1	447,0	-1,9
Grundsteuer, nicht umlagefähig	3,6	3,6	0,0
Vertriebskosten	8,6	9,3	-0,7
Miet- und Räumungsklagen	0,2	0,7	-0,5
Erbbauzinsen	161,1	156,6	4,5
Materialkosten Regiebetrieb/Hausbewirtschaftung	30,5	2,4	28,1
Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen)	43,6	59,8	-16,2
	10.068,0	10.128,3	-60,3
	13.310,8	13.607,5	-296,7
Ergebnis	4.270,9	3.959,4	311,5
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	65,8	88,1	-22,3
	65,8	88,1	-22,3
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	65,8	88,1	-22,3
	65,8	88,1	-22,3
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	89,5	90,0	-0,5
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	4,1	4,1	0,0
Sonstiges	24,5	23,7	0,8
	118,1	117,8	0,3
Aufwendungen			
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	14,2	37,6	-23,4
Nebenkosten der Geldbeschaffung	8,5	9,8	-1,3
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	183,6	166,5	17,1
	206,3	213,9	-7,6
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-88,2	-96,1	7,9
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	0,0	0,0	0,0
Erträge aus der Ausleihung	0,5	0,5	0,0
	0,5	0,5	0,0
Ergebnis	0,5	0,5	0,0
5. Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	7,4	-7,4
Sonstige Erträge	2,5	5,7	-3,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3,7	0,9	2,8
	6,2	14,0	-7,8
Aufwendungen			
Verluste a. d. Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	189,5	0,0	189,5
Abrisskosten	98,4	0,0	98,4
Aufwendungen früherer Jahre	1,1	0,9	0,2
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	20,2	23,8	-3,6
Nachber. Instandhaltungsaufw. verb. Unternehmen	174,7	0,0	174,7
Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit	47,6	121,1	-73,5
	531,5	145,8	385,7
Ergebnis	-525,3	-131,8	-393,5
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Erträge			
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen			
Ertragsteuern	1,2	1,2	0,0
Ertragsteuern für frühere Jahre	10,5	5,6	4,9
	11,7	6,8	4,9
Ergebnis	-11,7	-6,8	-4,9
Jahresergebnis Gesamt	3.646,2	3.725,2	-79,0

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse um 181,5 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung unseres Neubauvorhabens an der Kommenderiestraße mit insgesamt 8 WE. Ferner wurden Mieterhöhungen nach energetischer Modernisierung ausgesprochen und wirkte sich die umfangreiche Modernisierungstätigkeit des vorangegangenen Geschäftsjahres vollständig aus. Weitere Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgten in besonderen Einzelfällen. Mietzinsanpassungen erfolgten ferner nach Mieterwechsel, insbesondere nach Wohnungsmodernisierung.

Im Bereich der Instandhaltung lagen die Ausgaben sowohl deutlich unter unserer Planung als auch unter dem Wert des Vorjahres. Bei der Modernisierung übertrafen die Ausgaben zwar deutlich den niedrigen Vorjahreswert, blieben jedoch auch hier hinter den Planzahlen zurück. Ursächlich war insofern eine abgesagte Großmodernisierung, für die Ausgaben in Höhe von 1.425,0 T€ vorgesehen waren. Aufgrund des Lockdowns war für dieses Projekt eine seriöse Planung nicht möglich. Insbesondere aus Rücksicht ggü. den älteren Bewohnern hätten wir nicht gewusst, wann und unter welchen Umständen den beauftragten Handwerksfirmen ein Zutritt zur Wohnung möglich gewesen wäre. Die übrigen Maßnahmen konnten allerdings wie geplant ausgeführt werden.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich. Die Betriebskosten sind aufgrund der gefallen Preise für Gas und Öl gegenüber dem Vorjahreswert deutlich reduziert. 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. Hier schlagen insbesondere die Abrisskosten für die Gebäude am Blumenesch sowie der damit verbundene Abgang des Restbuchwertes in Höhe von insgesamt 287,9 T€ zu Buche. Ferner wird das Ergebnis durch nachberechnete Instandhaltungsaufwendungen belastet. Dem liegt eine Forderung der

WGO GmbH über 174,7 T€ zugrunde, weil diese sich in einem Vergleich mit der SokaBau zur Teilnahme am Sozialkassenverfahren für die zurückliegenden Jahre verpflichten musste. Um die Fortführung der WGO GmbH sicherzustellen, hatten wir als alleinige Gesellschafterin und Auftraggeberin einer nachträglichen Berechnung von zusätzlichen Lohnkosten auf die geleisteten Arbeitsstunden zugestimmt.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Schaffung einer weiteren Stelle in der Buchhaltung sowie der Übernahme unseres Auszubildenden zurückzuführen. Im Übrigen wirkten sich wie im Vorjahr die Zuführung einer Rückstellung für Altersteilzeit, die übliche Zuführung zur Pensionsrückstellung, die Einzahlungen in die betriebliche Altersversorgung sowie eine Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif aus. Zusätzlich war der dort ausgesprochenen Empfehlung hinsichtlich Aufstockung einer Unterstützungsleistung gemäß § 3 Nr. 11a EStG auf den zulässigen Höchstbetrag entsprochen worden.

Unsere Investitionen im Bereich der Neubauten waren gegenüber dem niedrigen Wert des Vorjahres zwar deutlich erhöht, jedoch entsprachen die Ausgaben nicht unserer Planung. Ursächlich war insofern eine verzögerte Genehmigungserteilung nach Widerspruch mehrerer Nachbarn gegen unser Bauvorhaben. Dies und die pandemiebedingte Absage einer Großmodernisierung führten letztlich zu einer deutlichen Steigerung unseres Finanzmittelbestandes. Das mittlerweile von allen Banken geforderte Verwarentgelt konnte wegen der teils deutlich reduzierten Freibeträge nicht vollständig vermieden werden.

2.3. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der von Bund und Ländern getroffenen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir versucht, die aktuellen und zukünftigen Auswirkungen der Pandemie in die Bewertung der von uns identifizierten Risiken mit einfließen zu lassen. Insgesamt handelt es sich hierbei um 24 branchenspezifische Risiken, wobei 12 dieser Risiken für das Unternehmen als nicht vorhanden angesehen werden. 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 fünf Jahre setzt sich ungebremst fort. Diese Entwicklung dürfte nun durch die geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen im Zuge der Pandemieentwicklung weiter vorangetrieben werden. Für uns ist es aber jetzt schon schwierig, die nach der ENEV geforderten Standards in den Bereichen Neubau und Großmodernisierung zu erreichen, weil erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden müssen. Die Mehrkosten für förderfähigen KfW-Standard stehen im Widerspruch zu unserem satzungsgemäßen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Insgesamt wird es immer schwieriger, die energetischen 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 einer möglichen Wende am Kapitalmarkt zum weiteren Nachteil des Unternehmens auswirken, müssten der Umfang der jährlichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit deutlich reduziert werden.

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

Das Beleihungsrisiko resultiert im Wesentlichen aus unseren mit der Klosterkammer Hannover vereinbarten Erbbaurechten, weil deren Bestellung in den Jahren 2031-2038 auslaufen wird. Die Aufnahme von Fremdmitteln ist hierdurch erschwert. Aus diesem Grunde stehen wir mit der Grundstückseigentümerin seit langem bzgl. einer vorzeitigen Verlängerung in Verhandlungen. Mittlerweile liegt uns ein Angebot für den gesamten Erbbaurechtsbestand vor. Neben ermäßigter Bodenwertverzinsung und einem Laufzeitrabatt wegen vorzeitiger Verlängerung sind weitere Zugeständnisse eingeräumt worden, weshalb wir beabsichtigen, das aktuelle Angebot anzunehmen. Zwar würden wir die derzeit niedrigen Erbbauzinsen verlieren, jedoch ergeben sich große finanzielle Vorteile ggü. einer Verlängerung bei Ablauf. Ein weiteres Abwarten wäre im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens folglich nicht ratsam. Im Übrigen könnten die Grundstücke bereits jetzt einer Nachverdichtung oder Ersatzbebauung zugeführt werden, ohne dem Heimfallrisiko bei Vertragsablauf ausgesetzt zu sein. 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 Mietentwicklung, 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 einigen 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 Zinsicherung eingesetzt werden.

Sollte die Pandemie trotz Impfung weiterhin grassieren, werden die Auswirkungen wohl wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Dieses eindimensionale, reine Verlustrisiko lässt sich durch unser unternehmerisches Handeln jedoch nicht beeinflussen. Gleichwohl ist das Risiko für den Geschäftsverlauf vorhanden. Als bestandsgefährdendes Risiko schätzen wir es aufgrund der aktuellen Entwicklung jedoch noch nicht ein.

2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In der Annahme, dass die Pandemie im Laufe des Jahres zu keinen weiteren Verwerfungen führt, gehen wir davon aus, dass die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau verbleibt und dies die Ertragslage durch weiteres Wachstum begünstigt. Neben den ohnehin steigenden Tilgungsanteilen bei Annuitätendarlehen werden wir bei Prolongation und Umschuldung die Möglichkeit nutzen, den ersparten Zinsaufwand für eine nochmals höhere Tilgung einzusetzen.

Weiterhin dürfte sich der Wohnungsmarkt – insbesondere in der Stadt Osnabrück – zu unserer Zufriedenheit weiterentwickeln und die Nachfrage das Angebot übersteigen. Bei Neuvermietung werden wir in der Regel höhere Mietforderungen durchsetzen können, weil der Mietzins im Verhältnis zum freien Markt moderat kalkuliert ist. Im Stadtgebiet kann weiterhin eine verstärkte Neubautätigkeit festgestellt werden. Eine Trendumkehr dürfte dies allerdings noch nicht herbeiführen. Wegen der ständig steigenden Baukosten und der im Neubaubereich stagnierenden

Mieten lohnt sich Mietwohnungsbau für Investoren nur eingeschränkt. Folglich 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 weiterhin mit einer leichten 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.

2.4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 allerdings mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der von Bund und Ländern getroffenen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Diese können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Nach derzeitiger Einschätzung des weiteren Pandemieverlaufs und unter Beachtung der vorbeschriebenen möglichen Unsicherheiten gehen wir allerdings zunächst davon aus, dass sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft weiterhin positiv entwickeln wird. Wir rechnen weder aufgrund der aktuellen Situation noch aufgrund der mittelfristigen Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen.

Die Liquidität sehen wir durch die regelmäßig eingehenden Mieten als gesichert an. Auch rechnen wir für die nächsten Jahre mit eher moderat steigenden Zinsen, so dass die Investitionstätigkeit nach jetzigem Kenntnisstand unverändert fortgeführt werden kann. Für 2021 kalkulieren wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 13.729,0 T€, die Zinsaufwendungen mit 1.107,6 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 2.795,0 T€.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Jahr 2021 einen Betrag von 3.830,0 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 2022 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber ansonsten gleichen Bedingungen einen Überschuss von 4.387,0 T€.

Osnabrück, den 23. April 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann

3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2020 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 8.449,0 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 2.186,0 T€, Modernisierung 3.181,0 T€ und Neubautätigkeit 3.082,0 T€. Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 5.206,2 T€ und liegen damit deutlich unterhalb unserer Planung.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten blieben die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung mit gesamt 1.485,5 T€ ebenfalls hinter unseren Erwartungen zurück. Zum ganz überwiegenden Teil ist dies auf eine anlässlich der Pandemie abgesagte Großmodernisierung zurückzuführen. Insgesamt waren hier Ausgaben in Höhe von 1.561 T€ vorgesehen. Die übrigen Maßnahmen konnten wie geplant durchgeführt werden.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 2.072,2 T€. Die Planunterschreitung resultiert ganz überwiegend aus einer

verzögerten Ausführung bei unserem Bauvorhaben „Blumenesch“, für welches wir insgesamt 2.500,0 T€ bereitgestellt hatten. Wegen nachbarlicher Widersprüche gegen die Baugenehmigung sowie infolge der Pandemie kam es zu einer deutlichen Verspätung im Baubeginn. Die Baukosten haben sich ins laufende Jahr verschoben. Im Übrigen entfielen Ausgaben auf die Fertigstellung unseres Projekts „Kommenderiestraße“ und unser in Planung befindliches Bauvorhaben „Weserstraße“.

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. Pandemiebedingt kam es im ersten Halbjahr zu einer Verzögerung bei den Wohnungsmodernisierungen.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	1.216,0	992,3
Aufwand	1.216,0	992,3
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	2.109,0	493,2
Neubautätigkeit	3.082,0	2.072,2
Investitionen	5.191,0	2.565,4
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	970,0	1.010,2
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	1.072,0	638,3
Gesamtausgaben	8.449,0	5.206,2

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

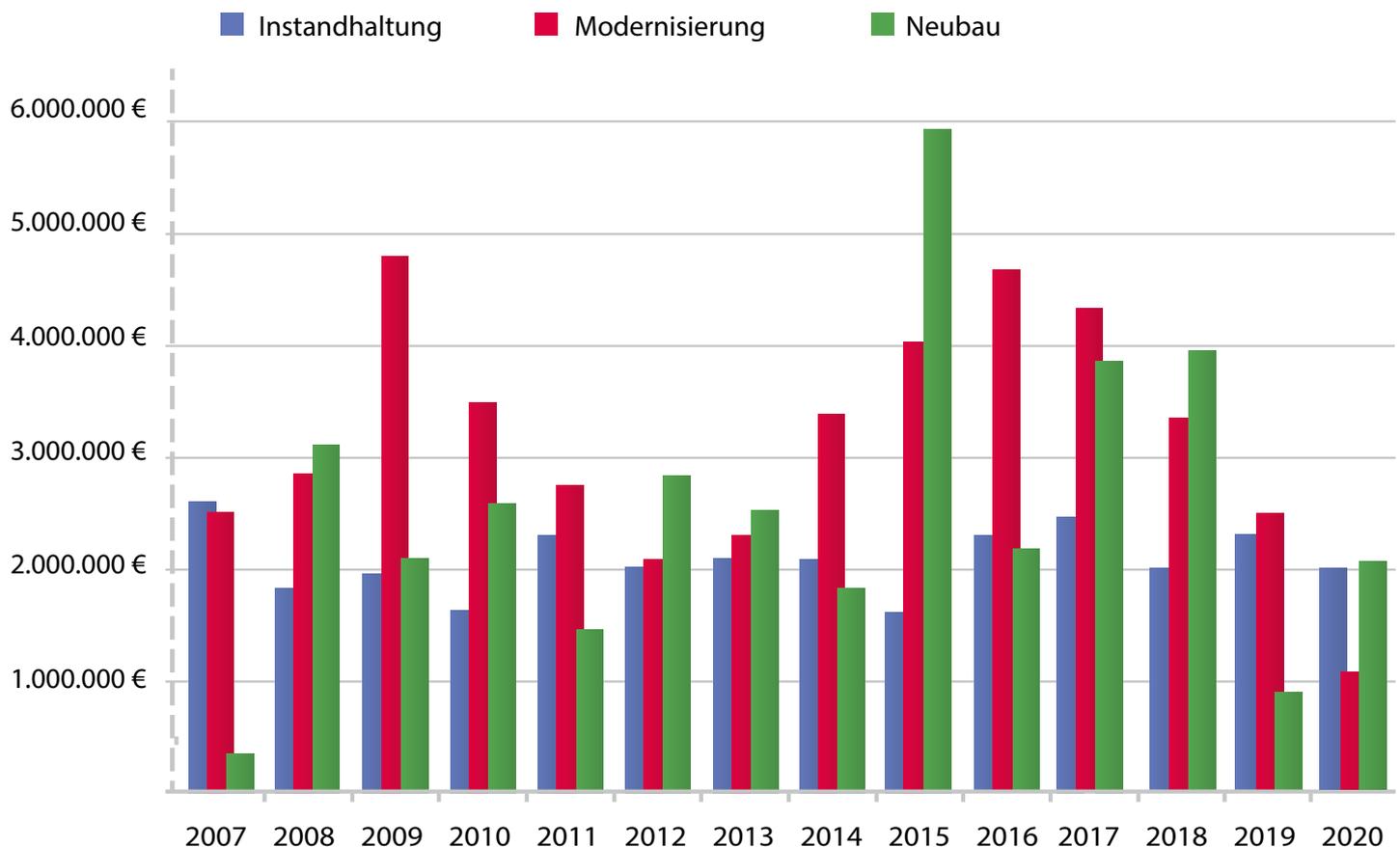
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 2.002,5 T€ und lagen damit 183,5 T€ unter unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich sowohl im Plan (2.160,0 T€) als auch bei den tatsächlichen Kosten (2.246,2 T€) eine Unterschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 2.795,0 T€ aus.

Bzgl. Instandhaltung unserer Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass sich die Fluktuation auf einem ähnlich guten Wert wie im Vorjahr eingependelt hat. Die Quote stieg moderat von 11,75 % auf 12,5 %. Erneut musste in weniger Wohnungen über Instandsetzungsmaßnahmen entschieden werden. Die Ausgaben für Instandhaltung der Wohnungen lagen mit 1.010,2 T€ geringfügig über unserer Planung und übertrafen auch den Wert des Vorjahres mit 977,0 T€. Insgesamt mussten in 68 Wohnungen

Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden. Da wir für das laufende Jahr von einer gleichbleibenden Anzahl gekündigter Wohnungen ausgehen, planen wir erneut Ausgaben in Höhe von 980,0 T€ ein.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten konnten bis auf die Großmaßnahme „Frankensteiner Weg“ zwar alle Maßnahmen laut Plan durchgeführt werden, jedoch bedeutet dies, dass die Ausgaben in Höhe von 992,3 T€ hinter unseren Erwartungen zurückgeblieben sind. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres bedeutet dies eine Senkung um 276,8 T€. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 1.205,0 T€ und liegen damit nur geringfügig unterhalb der Planzahlen für das Berichtsjahr.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2007–2020



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 1.131,5 T€ und fielen damit um 2.049,5 T€ niedriger aus als geplant (3.181,0 T€). Im Vorjahresvergleich bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (2.992,5 T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Kosten (2.402,4 T€) eine deutliche Unterschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 4.219,0 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung verringerten sich die Ausgaben in Höhe von 638,3T€ gegenüber unserer Planung (1.072,0 T€) erheblich und lagen nur geringfügig über dem niedrigen Wert des Vorjahres in Höhe von 631,3 T€. Grundsätzlich lassen sich die Ausgaben in diesem Bereich nur schwierig planen, da auf die Anzahl und den Zustand der gekündigten Wohnungen kein Einfluss genommen werden kann. Entgegen der Planung musste in weniger Wohnungen über eine Sanierung entschieden werden. Obwohl wir für das laufende Jahr eine ähnliche Entwicklung bzgl. Anzahl der Kündigungen erwarten, gehen wir von Plankosten in Höhe von 1.082,0 T€ aus.

Auch im Bereich der Wirtschaftseinheiten blieben die Ausgaben in Höhe von 493,2 T€ sowohl hinter unserer Planung als auch deutlich hinter dem Vorjahreswert mit 1.771,1 T€ zurück. Ursächlich für diese Entwicklung war, dass pandemiebedingt eine Großmodernisierung mit einem Modernisierungsanteil in Höhe von 1.492 T€ abgesagt worden ist. Für das laufende Jahr haben wir Ausgaben in Höhe von 2.968,0 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 6 Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 16 Häusern aufwändig energetisch modernisiert und in 6 weiteren Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Fördermittel werden für diese Maßnahmen nicht in Anspruch genommen.



Frankensteiner Weg 2-6, Osnabrück

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 2.072,2 T€ und blieben damit deutlich hinter unserer Planung zurück. Ursprünglich waren wir von 3.082,0 T€ ausgegangen. Ggü. den niedrigen Werten des Vorjahres bedeutet dies sowohl im Plan (1.341,0 T€) als auch bei den tatsächlichen Kosten (977,6 T€) eine deutliche Steigerung. Für das Jahr 2021 gehen wir von 5.745 T€ aus.

Bei unserem Neubau „Blumenesch“ mit insgesamt 56 WE ist es zu den bereits geschilderten Verzögerungen gekommen, wodurch sich ein Teil der Baukosten ins laufende Jahr verschoben hat. Insgesamt werden für das Bauvorhaben Kosten in Höhe von 8.332,0 T€ kalkuliert. Für das laufende Jahr rechnen wir mit Ausgaben in Höhe von 4.251,0 T€. Mit einer Fertigstellung von Haus A wird im Herbst dieses Jahres und von Haus B und C im Spätsommer des kommenden Jahres gerechnet.

Ein weiteres Projekt planen wir an der Weserstraße. Insgesamt sollen dort 68 WE mit ca. 3.780 m² Wohnfläche in drei Häusern

entstehen. Wegen Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechnen wir mit Erteilung der Baugenehmigung frühestens im Sommer 2022, weshalb wir für das laufende Jahr nur von geringen Kosten ausgehen. Die Gesamtkosten schätzen wir nach derzeitigem Stand auf ca. 11.400,0 T€.

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.

Ein weiteres Projekt mit 13 WE planen wir an der Sutthäuser Straße. Es handelt sich um die Schließung einer Baulücke nach Freistellung eines abgängigen Lager- und Garagengebäudes, welches bislang durch die WGO GmbH genutzt worden war. Entsprechender Bauantrag wurde gestellt. Mit Erteilung der Baugenehmigung rechnen wir bis Mitte dieses Jahres. Die Baukosten werden mit ca. 1.855,0 T€ veranschlagt.

Investitionen Neubauten	Planung 2020 in €	2020 in €	2019 in €
Fertigstellung Kommenderiestraße 18/18a	582.000,00	664.249,61	710.203,16
Anlagen im Bau Blumenesch	2.500.000,00	1.175.861,53	230.328,04
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg / Prießnitzhof	0,00	0,00	37.063,80
Bauvorbereitung Weserstraße	0,00	219.987,54	0,00
Bauvorbereitung Sutthäuser Straße	0,00	12.099,30	0,00
Gesamt	3.082.000,00	2.072.197,98	940.531,20

4.1. Kennzahlen – Übersicht

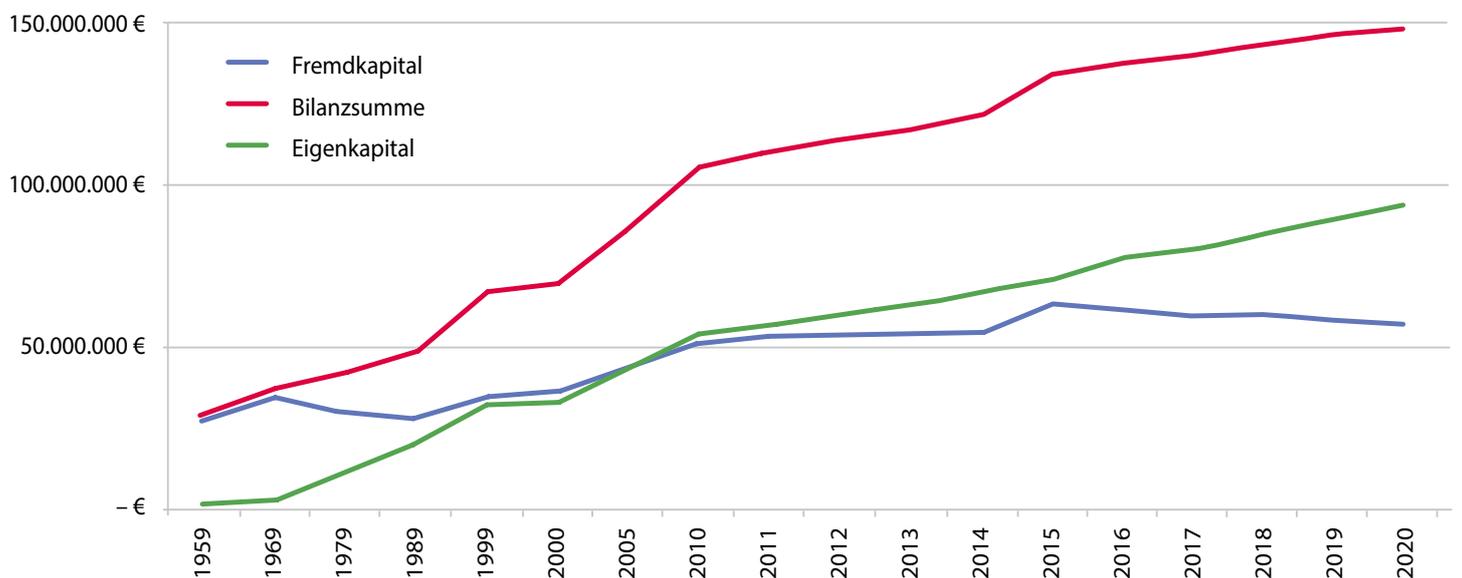
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	90.793,0	=	61,57 %	60,29 %	58,67 %	57,57 %	55,93 %
Bilanzsumme	147.454,2						
Anlageintensität							
Anlagevermögen	138.525,2	=	93,94 %	95,65 %	95,73 %	94,09 %	90,14 %
Bilanzsumme	147.454,2						
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	1.351,0	=	3,99 %	4,10 %	4,20 %	4,51 %	4,54 %
Igfr. Fremdkapital	33.869,0						
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	33.869,0	=	1,98	2,03	2,18	2,30	2,47
Umsatzerlöse	17.076,8						
Finanzkraft							
Cashflow	6.745,8	=	13,59 %	13,27 %	12,97 %	11,42 %	10,85 %
Fremdkapital	49.635,9						
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	138.195,9	=	99,76 %	99,14 %	98,28 %	99,91 %	104,67 %
Anlagevermögen	138.525,2						
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.351,0	=	0,65 €	0,70 €	0,74 €	0,84 €	0,92 €
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.076,7						
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.351,0	=	10,0 0%	10,90 %	11,98 %	13,77 %	15,16 %
(Jahres-) Netto-Kaltmiete	13.504,1						
Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.351,0	=	33,66 %	33,73 %	32,90 %	33,3 5%	34,80 %
+ Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	3.194,6						
Netto-Kaltmiete	13.504,1						
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	45.437,7	=	673,57 %	720,97 %	741,97 %	807,66 %	758,91 %
Cashflow	6.745,8						
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	1	=	0,03 %	0,07 %	0,10 %	0,10 %	0,00 %
Anzahl der ges. WE	2.920						
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	4.110,6	=	4,62 %	4,90 %	5,29 %	5,02 %	9,03 %
durchschnittliches Eigenkapital	89.046,3						
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	5.461,6	=	3,94 %	4,12 %	4,38 %	4,34 %	6,65 %
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	138.682,2						
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	17.076,8	=	19,18 %	20,40 %	20,72 %	21,31 %	22,61 %
durchschnittliches Eigenkapital	89.046,3						
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	49,1	=	0,36 %	0,35 %	0,34 %	0,42 %	0,43 %
gesamte Sollmieten	13.553,2						
Vergabequote							
Anzahl a. Kündigung. d. Geschäftsjahres	365	=	1,05	1,00	0,99	0,99	1,00
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	347						
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	3.115,7	=	18,01 €	26,64 €	30,64 €	38,48 €	40,88 €
Summe Wohn- u. Nutzfläche	173,0						
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche							

			2020	2019	2018	2017	2016
Umsatzerlöse	13.185.516,58	=	6,37 €	6,28 €	6,09 €	5,99 €	5,94 €
Gesamtwohnfläche	172.603,5						
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	365	=	12,50 %	11,75 %	11,48 %	14,02 %	14,33 %
Wohnungsbestand	2.920						
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	172.604	=	59,11 m ²	59,10 m ²	58,95 m ²	59,02 m ²	59,00 m ²
Wohnungsbestand	2.920						
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	135.330.735,5	=	784,06 €	786,09 €	771,72 €	733,01 €	711,84 €
Wohnfläche	172.603,5						

4.2. Eigenkapitalentwicklung

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben €	Bilanzsumme €	Eigenkapital €	%
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	3.912	4.771.524	144.790.968	87.299.665	60,3
2020	2.920	3.872	4.800.108	147.454.187	90.792.974	61,6



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2020 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.912 Mitglieder mit 15.201 Geschäftsanteilen.

Aufgrund der Niedrigzinsphase können Anteile nur 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 er-

höhte sich sowohl die Anzahl der Mitglieder als auch die Anzahl der Geschäftsanteile. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes erfolgte durch unseren Neubau an der Kommenderiestraße. In zwei Gebäuden entstanden insgesamt 8 Wohnungen. Ein Zukauf von Immobilien erfolgte im Berichtsjahr nicht.

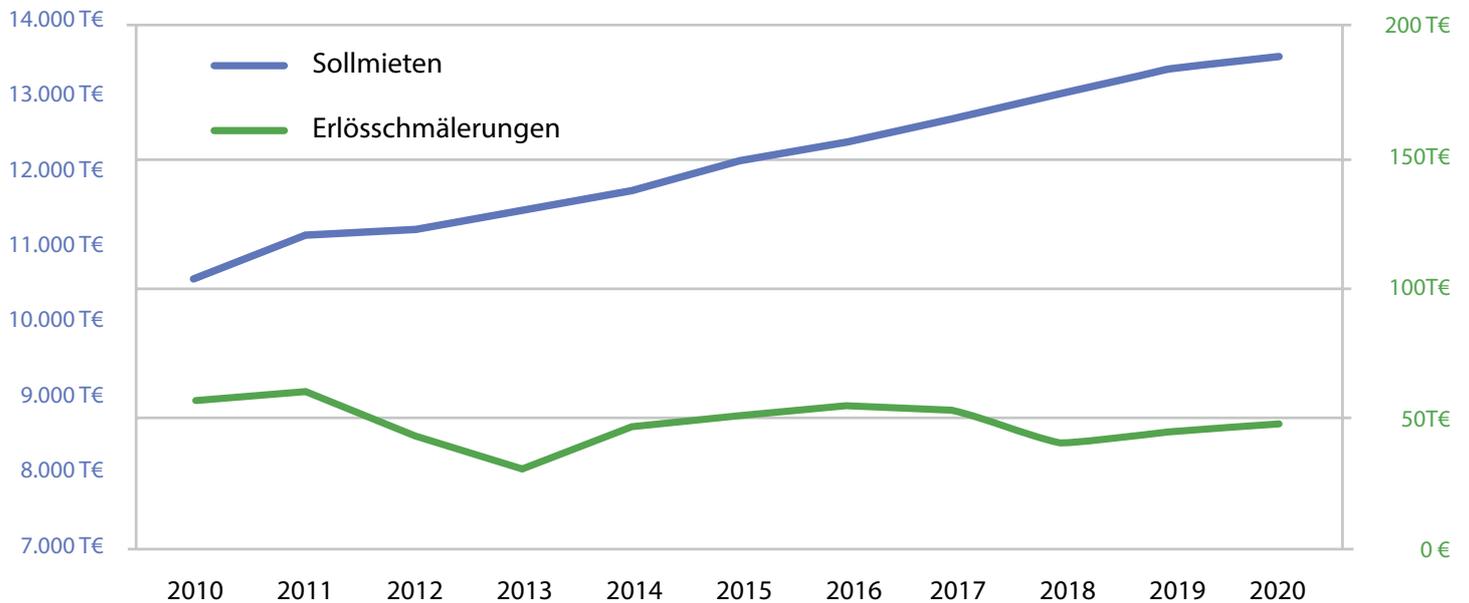
Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2020		3.872	15.137
	Zugang	373	945
	Abgang	333	881
Ende 2020		3.912	15.201
Veränderungen		40	64

4.4. Mietentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Die Mieterlöse konnten ggü. dem Vorjahr um 181,5 T€ gesteigert werden. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Fertigstellung unseres Neubauvorhabens an der Kommenderiestraße mit insgesamt 8 WE. Ebenso trugen unsere Zukäufe und Neubauten der vergangenen Jahre sowie die Vereinbarung marktüblicher Mieten anlässlich Neuvermietung und letztlich die Mieterhöhungen sowohl nach Mietpreisspiegel als auch nach energetischer Modernisierung zu dieser positiven Entwicklung bei. Letztere wurden im Berichtsjahr abhängig vom Modernisierungsgrad auf

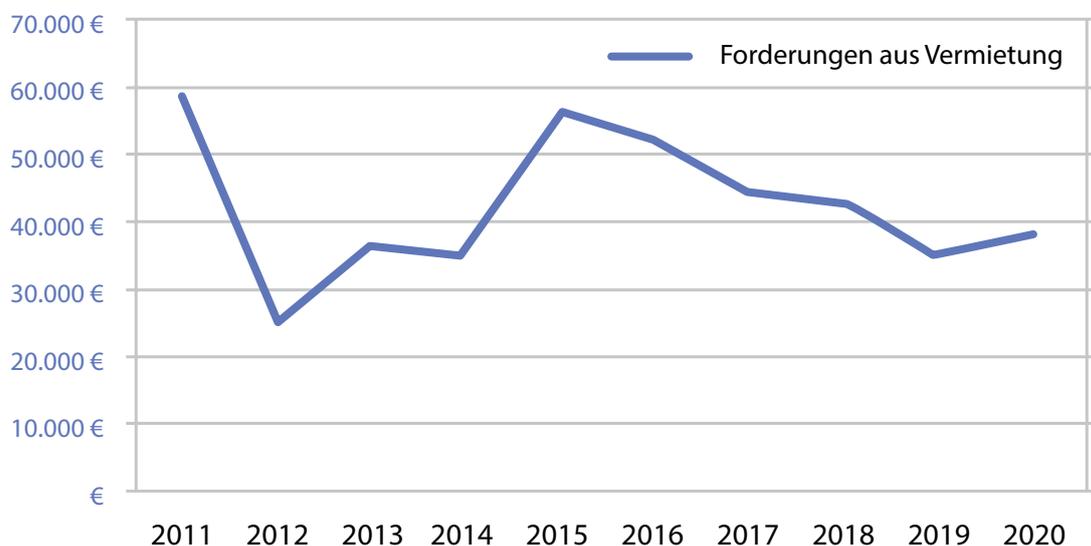
0,30 – 0,70 €/m² Wfl. und Monat begrenzt. Trotz stark steigender Baukosten scheint eine weitere Mietsteigerung den betroffenen Bewohnern gegenüber nicht angemessen. Dies gilt auch im Hinblick auf unseren Förderzweck, wonach den Mitgliedern bezahlbares Wohnen ermöglicht werden soll. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wäre ein deutlich höherer Modernisierungszuschlag zulässig gewesen. Bei Austausch von Heizungsanlagen wurde überwiegend auf einen Zuschlag verzichtet. Die Mieterlöse belaufen sich nunmehr auf insgesamt 13.504,1 T€.

Entwicklung der Sollmieten/Erlösschmälerungen in €



Die Leerstandsquote blieb ggü. dem Vorjahr nahezu unverändert. Zum Stichtag 31.12. war eine Wohnung 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



5.1. Handwerkertätigkeit

Die WGO GmbH erzielte im vergangenen Jahr Umsatzerlöse in Höhe von 1.131.096,25 €. Per 31.12.2020 ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 42.158,29 €. Dieser resultiert zum ganz überwiegenden Teil aus dem Umstand, dass nach dem bundesweiten Lockdown zu Beginn der Pandemie die Mitarbeiter in Kurzarbeit geschickt werden mussten. Im weiteren Jahresverlauf konnte die Tätigkeit unter Einhaltung entsprechender Hygienekonzepte dann wieder aufgenommen werden. Eine Kompensation des Umsatzausfalls war indes nicht mehr möglich. 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.

tigeren 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 31,2 %, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 55,0 %. In den Bereichen Neubau und Modernisierung der Wirtschaftseinheiten ist die GmbH in aller Regel nicht aktiv. Der hohe Anteil bestätigt die gute Entwicklung der Vorjahre.

5.2. Photovoltaikanlagen

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

Diese Anlagen haben eine Gesamtleistung von rd. 215 kWp und haben im vergangenen Jahr insgesamt rd. 214.541 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 63.567,89 € ausgezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich ein Überschuss von 19.266,65 €.

5.3. Handwerkerportal

Durch das Handwerkerportal konnten in 2020 keine Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Ursächlich hierfür ist immer noch die ERP-Umstellung, die die Programmierung einer neuen Schnittstelle erforderlich machte. Das Portal konnte deshalb nur

im Probebetrieb gefahren werden. Für das laufende Jahr rechnen wir wieder mit einer regulären Inbetriebnahme und der nachfolgenden Berechnung von Nutzungsgebühren an die teilnehmenden Handwerksbetriebe.

WGO



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 2019, 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 2020 und den Lagebericht am 22.06.2021 fest. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2020 / 22.06.2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Lukas-Nülle



Wohnungsbestand

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	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	4	44		3	47		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	Abstellplätze	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
Kanoneweg 9 - 15, 18, 21, 22 - 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. 108 - 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		6		20	2017
Kolpingstr. 11	1	23			25	3	2010
Kommenderiestr. 13, 16, 19, 117	4	32				5	1953-55
Kommenderiestr. 18, 18A	2	8				8	2020
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	15			14		1960
Natruper Str. 51	1	24				13	2013
Nienort 36/38	2	15		3		15	1994
Neelmeyerstr.					14		

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Ohnesorgestr. 7	1	7			4		1970
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	11					1930
Potthoffweg 4	1	6					1973
Quellwiese 73 - 79	4	24		3		24	1993
Rehmstr. 5, 28, 58, 63A, 63B	5	38	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
Sutthauer 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	8			1		1953/59
Weidnerstr. 10	1	6					1959
Wesereschstr. 26, 46 - 66, 75 - 101	30	221			17	46	1950-61
Weserstr. 14	1	2			1		

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Westfalahof 18	1	15					1978
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
	365	2920	4	45	652	499	

Stand 31. Dezember 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		241.748,90	298.683,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.500.349,20		133.719.003,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.830.386,28		1.886.546,16
3. Grundstücke ohne Bauten	739.423,67		739.423,67
4. Maschinen	26.908,28		33.656,02
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.001,19		257.677,96
6. Anlagen im Bau	1.451.416,57		1.063.038,07
7. Bauvorbereitungskosten	296.758,64		294.999,84
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	138.092.243,83	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00		175.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	15.883,45		17.234,75
3. Andere Finanzanlagen	370,00	191.253,45	370,00
		138.525.246,18	138.485.633,48
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	4.302.711,38		3.704.320,25
3. Andere Vorräte	51.096,07	4.353.807,96	77.306,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	38.447,23		35.505,73
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	90.701,17		92.313,65
3. Sonstige Vermögensgegenstände	241.807,27	370.955,67	187.042,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.198.249,86	4.198.249,86	2.207.462,75
		8.923.013,49	6.303.952,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.927,19	1.382,53
		147.454.186,86	144.790.968,50

		Geschäftsjahr	PASSIVSEITE
	€	€	Vorjahr
			€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	258.295,72		252.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.541.212,29		4.518.024,31
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 19.087,71 €)	<u>600,00</u>	4.800.108,01	600,00 (23.675,69)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss 2020: 370.000,00 €)	11.200.275,21		10.830.275,21 (375.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss 2020: 2.700.000,00 €)	45.685.038,65		42.985.038,65 (2.750.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 418.763,49 €)	<u>28.531.389,29</u>	85.416.703,15	28.112.625,80 (416.580,19)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.646.162,38		3.725.201,00
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-370.000,00		-375.000,00
3. Einstellung Bauerneuerungsrücklage	<u>-2.700.000,00</u>	576.162,38	-2.750.000,00
		<u>90.792.973,54</u>	<u>87.299.664,97</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	585.466,00		613.835,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		1.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>769.710,25</u>	1.355.176,25	684.652,48
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.027.221,46		44.361.420,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.608.688,59		6.921.869,40
3. Erhaltene Anzahlungen	4.737.029,16		3.908.144,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.684,24		24.476,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	579.375,77		633.090,79
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	151.641,53		144.854,38
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 12.457,15 €) (davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 767,00 €)	<u>176.396,32</u>	55.306.037,07	197.459,77 (37.945,74) (0,00)
		<u>147.454.186,86</u>	<u>144.790.968,50</u>

WGO



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.983.294,56		17.352.912,35
b) aus der Betreuungstätigkeit	89.469,26		90.026,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.055,61		4.038,44
		17.076.819,43	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		598.391,13	213.970,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		65.776,94	88.112,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		67.980,67	75.714,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.069.563,17	6.255.947,73
Rohergebnis		11.739.405,00	11.568.826,87
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.743.364,39		1.681.298,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 140.965,33 €)	534.163,27	2.277.527,66	534.616,49 (150.364,70)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.041.567,92	2.967.479,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		938.957,48	722.821,74
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	455,33		501,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44,00	499,33	24,44
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon a. d. Aufzinsung von Rückstellungen 19.997,93 €)		1.371.229,89	1.475.975,04 (23.704,92)
Ergebnis vor Steuern		4.110.621,38	4.187.161,52
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		11.645,86	6.746,22
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.098.975,52	4.180.415,30
13. Sonstige Steuern		452.813,14	455.214,30
Jahresüberschuss		3.646.162,38	3.725.201,00
14. Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		370.000,00	375.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.700.000,00	2.750.000,00
Bilanzgewinn		576.162,38	600.201,00



Visualisierung Blumensch, Osnabrück



Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020 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 € 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 2,3 % (§ 253 Abs. 2 HGB Stand 31.12.2020) 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 ist ein Rechnungszinsfuß von 1,6 % (Stand 31.12.2020) und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 2 % zugrunde gelegt worden.

Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit liegt ein mathematisches Berechnungsprogramm zugrunde, wobei eine Gehaltssteigerung von 2 % p.a., eine durchschnittliche Restlaufzeit von drei Jahren und ein Zinssatz von 0,54 % angenommen worden ist.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	434.557,89	17.977,50	-55.987,52	0,00	396.547,87
	434.557,89	17.977,50	-55.987,52	0,00	396.547,87
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	191.827.829,32	1.780.734,96	-591.935,35	1.032.811,07	194.049.440,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.725.695,31	0,00	0,00	0,00	2.725.695,31
Grundstücke ohne Bauten	739.423,67	0,00	0,00	0,00	739.423,67
Maschinen	84.944,65	0,00	0,00	0,00	84.944,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	654.149,60	50.391,98	-1.289,19	0,00	703.252,39
Anlagen im Bau	1.063.038,07	1.190.861,53	0,00	-802.483,03	1.451.416,57
Bauvorbereitungskosten	294.999,84	232.086,84	0,00	-230.328,04	296.758,64
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	197.390.080,46	3.254.075,31	-593.224,54	0,00	200.050.931,23
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Sonstige Ausleihungen	17.234,75	0,00	-1.351,30	0,00	15.883,45
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	370,00
	192.604,75	0,00	-1.351,30	0,00	191.253,45
Gesamt	198.017.243,10	3.272.052,81	-650.563,36	0,00	200.638.732,55

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betrifft den Neubau an der Kommenderiestraße 18/18a in Osnabrück. Ferner wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Kosten für Anlagen im Bau betreffen die Neubauten am Blumenesch in Osnabrück.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für das Bauvorhaben Frankensteiner Weg/Prießnitzhof, das Bauvorhaben Weserstraße in Osnabrück und das Bauvorhaben an der Sutthausener Straße ebenfalls in Osnabrück.

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

	AfA Anfangsbestand €	AfA Geschäftsjahr €	Zuschreibung €	Umbuchung €	AfA Abgang €	AfA Endstand €	Buchwert am 01.01.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €
	-135.874,84	-74.876,54	0,00	0,00	55.952,41	-154.798,97	298.683,05	241.748,90
	-135.874,84	-74.876,54	0,00	0,00	55.952,41	-154.798,97	298.683,05	241.748,90
	-58.108.825,36	-2.842.921,61	0,00	0,00	402.656,17	-60.549.090,80	133.719.003,96	133.500.349,20
	-839.149,15	-56.159,88	0,00	0,00	0,00	-895.309,03	1.886.546,16	1.830.386,28
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.423,67	739.423,67
	-51.288,63	-6.747,74	0,00	0,00	0,00	-58.036,37	33.656,02	26.908,28
	-396.471,64	-60.862,15	0,00	0,00	1.082,59	-456.251,20	257.677,96	247.001,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.063.038,07	1.451.416,57
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	294.999,84	296.758,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-59.395.734,78	-2.966.691,38	0,00	0,00	403.738,76	-61.958.687,40	137.994.345,68	138.092.243,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.234,75	15.883,45
	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	192.604,75	191.253,45
	-59.531.609,62	-3.041.567,92	0,00	0,00	459.691,17	-62.113.486,37	138.485.633,48	138.525.246,18

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	35.505,73	9.811,07
	2020	38.447,23	6.692,16
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	Vorjahr	92.313,65	0,00
	2020	90.701,17	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	Vorjahr	187.042,73	0,00
	2020	241.807,27	0,00
Gesamtbetrag	Vorjahr 2020	314.862,11	9.811,07
		370.955,67	6.692,16

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2019	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung Verbrauch	(A) (V)	Bestand am 31.12.2020
	€	€	€	€		€
Rückstellungen für Pensionen						
Pensionen	613.835,00	43.558,36	15.451,00	87.378,36	(A) (V)	585.466,00
Steuerrückstellungen						
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	(A) (V)	0,00
Gewerbsteuer	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	(A) (V)	0,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	27.000,00	27.000,00	0,00	26.082,20	(A) (V)	27.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	10.000,00	10.000,00	0,00	7.347,81	(A) (V)	10.000,00
interne Jahresabschlusskosten	28.850,00	31.800,00	0,00	28.691,86	(A) (V)	31.800,00
Steuerberatungskosten	10.000,00	5.000,00	0,00	0,00	(A) (V)	15.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	53.400,00	0,00	0,00	1.200,00	(A) (V)	52.200,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	12.500,00	15.000,00	0,00	12.500,00	(A) (V)	15.000,00
Anwaltskosten	0,00	3.000,00	0,00	0,00	(A) (V)	3.000,00
Beiträge Altersteilzeit	355.970,74	47.619,81	1.591,93	26.882,13	(A) (V)	378.300,35
Dienstjubiläen	155.242,00	12.809,84	2.955,00	21.040,84	(A) (V)	149.966,00
Aufwendungen für Messdienstleistungen	31.689,74	87.443,90	0,00	31.689,74	(A) (V)	87.443,90
Rückstellungen insgesamt	1.299.987,48	283.231,91	19.997,93	3.728,13 244.312,94	(A) (V)	1.355.176,25

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 21.064 €.

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

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

Verbindlichkeiten		Insgesamt		Davon			
				Restlaufzeit			gesichert
		€	€	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	Vorjahr	44.361.420,88	2.037.881,66	12.176.599,07	30.146.940,15	44.361.420,88	Grundpfand- rechte
	2020	43.027.221,46	2.856.423,02	11.191.260,54	28.979.537,90	43.027.221,46	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	Vorjahr	6.921.869,40	313.180,81	1.352.932,98	5.255.755,61	6.921.869,40	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2020	6.608.688,59	321.106,99	1.399.954,33	4.887.627,27	6.608.688,59	
Erhaltene Anzahlungen	Vorjahr	3.908.144,19	3.908.144,19				
	2020	4.737.029,16	4.737.029,16				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Vorjahr	24.476,64	24.476,64				
	2020	25.684,24	25.684,24				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Vorjahr	633.090,79	601.874,29	31.216,50			
	2020	579.375,77	529.353,49	50.022,28			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Vorjahr	144.854,38	144.854,38				
	2020	151.641,53	151.641,53				
Sonstige Verbindlichkeiten	Vorjahr	197.459,77	171.695,82	20.000,00	5.763,95		
	2020	176.396,32	149.138,84	20.000,00	7.257,48		
Gesamtbetrag	Vorjahr	56.191.316,05	7.202.107,79	13.580.748,55	35.408.459,71	51.283.290,28	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2020	55.306.037,07	8.770.377,27	12.661.237,15	33.874.422,65	49.635.910,05	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 579,4 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (151,6 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 (65,8 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen größtenteils aus Aufwendungen aus Betriebskosten (3.691,9 T€) und Instandhaltungsaufwendungen (2.002,5 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 141,0 T€. In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (36,6 T€) enthalten.

Hauptbestandteil der sonstigen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (607,0 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 €. Der Anteil des gezeichneten Kapitals per 31.12.2020 beträgt 175.000,00 €. Der Jahresfehlbetrag der GmbH für das Geschäftsjahr 2020 betrug bei der Erstellung der Bilanz 42.158,29 €.
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 161,1 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	6
Technische Mitarbeiter	6	1
Aushilfen und Hauswarte	0	1
	25	8

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2020	3.872	15.137
Zugang	373	945
Abgang	333	881
Ende 2020	3.912	15.201
Veränderungen	40	64

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 23.187,98 € erhöht.

Eine Haftsumme ist gem. §19 der Satzung ausgeschlossen.

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Bernhard Hövelmeyer bis 31.10.2020
Thomas Droit
Björn Siehlmann ab 01.08.2020

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Lukas-Nülle – Vorsitzender –	Dipl. Pädagoge
Johannes Andrews	Stiftungsvorstand / Steuerberater
Stefan Frankenberg	Kaufmann
Kathrin Kruckemeyer	Rechtsanwältin und Notarin
Christoph Krause	Dipl.-Ingenieur
Jürgen Gentemann	Bankkaufmann i.R.

E. Weitere Angaben

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

	2020 in €	Vorjahr in €
der Jahresüberschuss beträgt	3.646.162,38	3.725.201,00
Entnahmen/Vorwegzuweisungen		
Gesetzliche Rücklage	370.000,00	375.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.700.000,00	2.750.000,00
Bilanzgewinn	576.162,38	600.201,00

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2020

180.528,97 €

Einstellung in die freie Rücklage

395.633,41 €

576.162,38 €

Osnabrück, 24. März 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG / Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann



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