

Jahresabschluss 2021



mit Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrates



WGO



10

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 2021
10	2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf
10-22	2.2. Wirtschaftsbericht
10-12	2.2.1. Rahmenbedingungen
13-15	2.2.2. Geschäftsverlauf
16-22	2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
23-25	2.3. Risiko- und Chancenbericht
23-24	2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung
25	2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung
26	2.4. Prognosebericht
	3. Investitionen im Berichtsjahr
28	3.1. Investitionen im Berichtsjahr
29	3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben
30	3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben
31	3.4. Neubau: Planung – Ausgaben
	4. Kennzahlen der Genossenschaft
32-33	4.1. Kennzahlen – Übersicht
33	4.2. Eigenkapitalentwicklung
34	4.3. Mitgliederwesen
34-35	4.4. Mietenentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle
	5. Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH
37	5.1. Handwerkertätigkeit
37	5.2. Photovoltaikanlagen
37	5.3. Handwerkerportal
39	6. Bericht des Aufsichtsrates
40-43	7. Wohnungsbestand der WGO
44-45	8. Bilanz zum 31. Dezember 2021
47	9. Gewinn- und Verlustrechnung
50-58	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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

Thomas Droit, Kaufmann
Björn Siehlmann, Kaufmann

Als Aufsichtsgremium fungiert der Aufsichtsrat

Klaus Lukas-Nülle, Dipl. Pädagoge, - Vorsitzender -
Johannes Andrews, Stiftungsvorstand/Steuerberater
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 Philippa 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	Waltraud 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.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

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

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
Peter-Müller-Straße 16, 40468 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

Vereinigte Volksbank eG Bramgau Osnabrück Wittlage
An der Netter Heide 1, 49090 Osnabrück

1.4. Tochterunternehmen

WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH,
Katharinenstraße 10, 49074 Osnabrück

1.5. Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohneinheiten blieb im Geschäftsjahr konstant. Einem Zugang von 10 Wohnungen im fertiggestellten Neubau standen insgesamt 10 Abgänge gegenüber.

Die Abgänge betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Zu Veränderungen in den Landkreisgemeinden kam es nicht.

Der Gesamtbestand per 31.12.2021 beläuft sich auf 2.920 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 172.592,55 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 44 selbst genutzt)	48
Garagen- und TG-Plätze	651
sonstige Abstellplätze	502
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fanden keine Grundstückskäufe statt. Per 31.12.2021 ergab sich somit folgender Bestand:

Eigentumsgrundstücke	205.662 m ²
Erbbaurechte	117.387 m ²
Gesamt	323.049 m²



Kommenderiestraße 18/18A, Osnabrück



WGT

2.1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2021 über 2.920 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 172.592,55 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 48 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 44 eigengenutzt), 651 Garagen und TG Stellplätze, 502 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr blieb der Bestand an WE per Saldo konstant. Die Veränderungen betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes am Blumenesch kamen 10 WE hinzu. Dort sollen im laufenden Geschäftsjahr auch der 2. und 3. Bauabschnitt fertiggestellt werden, so dass sich der Bestand um weitere 46 WE vergrößern wird. Ebenfalls soll im Mai dieses Jahres mit einem Bauvorhaben an der Spichernstraße begonnen werden. Dort soll ein MFH mit insgesamt 13 WE entstehen.

In den Objekten Prießnitzhof/Frankensteiner Weg sind nach Kündigung 4 WE aus dem Bestand genommen worden. Der dortige Gebäudebestand ist mittelfristig zum Abbruch vorgesehen.

Ähnliches gilt für 2 WE an der Weserstraße, die nach Kündigung ebenfalls aus dem Bestand genommen worden sind. Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelte, ist dieses nach Freistellung bereits abgebrochen worden. In beiden Fällen dient der Abbruch als Vorbereitung auf eine umfängliche Neubebauung der Grundstücksareale. Ferner wurden 4 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 – 6 WE in verschiedenen Häusern. Möglichst hohe Mieten und Gewinnmaximierung werden unter diesen Voraussetzungen nicht angestrebt. Im Vordergrund steht die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die die überlassene Wohnung pfleglich behandeln und in funktionierenden Mietergemeinschaften leben möchten. Aktuell beträgt die durchschnittliche Verweildauer in den Wohnungen 9,7 Jahre.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies voraussichtlich zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und zu Veränderungen in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten

Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Das vergangene Jahr war hingegen erneut durch die Coronapandemie bestimmt. Es kam zu starken negativen Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in den zwei Jahren der

Pandemie jedoch als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Erneut konnte eine ordentliche Vertreterversammlung aufgrund des örtlichen Infektionsgeschehens, der weiterhin geltenden Kontaktbeschränkungen sowie des schleppenden Impffortschrittes 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 31.12.2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 370 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage von 2.700 T€ vom Aufsichtsrat am 22.06.2021 entgegengenommen und festgestellt worden. Eine satzungsgemäße Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens konnte hiermit sichergestellt werden.

Bzgl. 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 30.07.2021.

Dem Beschlussvorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes wurde zugestimmt. Als Termin für die Dividendenausschüttung wurde der 16.08.2021 bestimmt. Ferner wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Die Wahlbeteiligung betrug 80 %. Am 12.10.2021 fand schließlich eine Informationsveranstaltung statt, auf der ausführlich über die vergangenen zwei Jahre berichtet und allen Vertretern Gelegenheit zur Aussprache mit Vorstand und Aufsichtsrat gegeben wurde.

Trotz Pandemie konnten letztjährig alle Großmodernisierungen bis auf kleinere Restarbeiten umgesetzt werden. Der 1. Bauabschnitt unseres aktuellen Neubauvorhabens wurde zum 15.11. fertiggestellt. Insgesamt liegt der Bautenstand ca. 4-5 Monate hinter der Ursprungsplanung zurück. Mit einer Fertigstellung des 2. und 3. Bauabschnittes rechnen wir zum Ende dieses Jahres. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist ungebrochen hoch. Wir gehen davon aus, dass dies auch in den kommenden Jahren so bleibt. Nach Auslaufen der wegen der Pandemie verordneten Einschränkungen wird sich die Wohnraumnachfrage wieder normalisieren. Insbesondere konnte eine hohe Anzahl von Firmeninsolvenzen und damit einhergehend eine steigende Arbeitslosenquote dank der staatlichen Hilfsmaßnahmen vermieden werden. Ferner finden Studium und Schule wieder weitestgehend als Präsenzunterricht statt und stehen den jungen Leuten

ausreichend Erwerbsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird nun zusätzlich durch die Flüchtlingsströme und die rasant steigenden Energiekosten weiter anziehen. 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. Für die Stadt Osnabrück wird weiterer Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist wieder steigend, nachdem es in 2020 pandemiebedingt und aufgrund des ausbleibenden Abiturjahrganges an den Allgemeinbildenden Schulen zu einem erkennbaren Bevölkerungsrückgang gekommen war. Im Jahr 2021 betrug bis zum 30.11. lt. Mitteilung des Landesamtes für Statistik die Steigerung 865 Personen auf gesamt 165.088 Einwohner. Die Stadt Osnabrück geht in ihrer Bevölkerungsprognose für die Jahre 2020 – 2030 ebenfalls von einer weiteren Steigerung aus, wobei mit einem Höhepunkt bis zum Jahre 2025 gerechnet wird und einem anschließenden Rückgang allerdings oberhalb des aktuellen Niveaus.

Die Mieten haben sich bei nachlassender Dynamik im vergangenen Jahr noch leicht positiv entwickelt. Durch staatliche Stützungsmaßnahmen, insbesondere das großzügig angelegte Kurzarbeitergeld, konnte ein Absinken der Neuvertragsmieten verhindert werden. In der Stadt Osnabrück 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.

In Abhängigkeit von Größe, Lage und Ausstattung erzielten wir

einen durchschnittlichen Mietzins von 7,46 €/m² Wohnfläche bei Neuvermietung. Hinzu kommt ein möglicher Modernisierungszuschlag, falls die Häuser nach ENEV/KfW-Standard saniert worden sind. Hiermit liegen wir deutlich unterhalb des Medians für Angebotsmieten, der im Residential Report der BNP Paribas Real Estate für 2021 in der Stadt Osnabrück mit 8,60 €/m² Wohnfläche ausgewiesen wird. Wie in den Vorjahren erklärt dies die insgesamt große Nachfrage nach unseren Wohnungen.

Bzgl. 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. 6,20 €/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. Insbesondere durch die Möglichkeit des „Homeoffice“ ist dieser Trend noch einmal verstärkt worden, 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 0,40 - 1,20 €/m² Wohnfläche unter Beachtung der Gesamtbelastung für den einzelnen Mieter begrenzt. Der Mietzins betrug in 2021 durchschnittlich 6,47 €/m² nach 6,37 €/m² im Vorjahr.

Als Vorsichtsmaßnahme hatten wir auch im zweiten Jahr der Pandemie den überwiegenden Teil der Mitarbeiter ins Home-Office versetzt. Die Geschäftsstelle blieb für den Besucherverkehr weiterhin geschlossen. Eine Interessentenaufnahme erfolgte wegen der hohen Inzidenzen in der ersten Jahreshälfte ausschließlich per Videokonferenz. Ab Mitte des Jahres wurde Interessenten und Mietern dann wieder im Büro der Service-GmbH an der Karmannstraße die Möglichkeit der persönlichen Vorsprache eingeräumt.

Der Geschäftsablauf konnte ohne nennenswerte Einschränkungen fortgeführt werden. Möglich wurde dies durch den hohen Digitalisierungsgrad fast aller Arbeitsabläufe. Nennenswerte Leerstände waren aus diesem Grunde nicht zu verzeichnen und

werden auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Trotz eines weiterhin engen Mietwohnungsmarktes und trotz der immer noch großen Spreizung zwischen Bestands- und Angebotsmieten wurden überraschend viele Wohnungen gekündigt. Die Fluktuationsquote lag mit 12,7 % leicht über dem Niveau des Vorjahres (12,5 %). Insoweit wurde allerdings unsere dortige Annahme bestätigt, weil die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt durch den schleppenden Impfprozess im zweiten Jahr der Pandemie nahezu identisch geblieben waren. Beispielhaft seien hier noch einmal die studentischen Mieter genannt, die wegen der neuerlichen Onlinesemester und des nicht vorhandenen Freizeitangebotes ihren Wohnraum teils vorzeitig aufgaben. 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. Zwar laufen die durch die Pandemie verursachten Beschränkungen aus, jedoch rechnen wir mit einem Nachholeffekt bei den Mietern, die das Ende der Pandemie mit all ihren Folgen, wirtschaftlich und sozial, zunächst abgewartet haben. Ferner gehen wir davon aus, dass durch die stark steigenden Energiekosten einige Mieter sich nach kleineren Wohnungen umschaue oder im Falle der Studenten den Wohnraum vollständig aufgeben werden. Die relativ hohe Anzahl gekündigter Wohnungen ist aber auch weiterhin 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 35 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 2021	Ist 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	13.674,1 T€	13.698,7 T€	13.504,1 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.795,0 T€	2.816,6 T€	2.002,5 T€
Zinsaufwendungen	1.107,6 T€	1.066,8 T€	1.371,2 T€
Jahresüberschuss	3.830,0 T€	3.677,9 T€	3.646,2 T€

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Der Jahresüberschuss ist ggü. der Planung geringer ausgefallen. Zwar konnten im Bereich der Hausbewirtschaftung geringfügig höhere Sollmieten erzielt werden, jedoch blieben die Einnahmen aus der Umlagenabrechnung leicht hinter den Erwartungen zurück. Hier konnten die Rückstände aus der vorangegangenen Abrechnungsperiode nach Einführung des neuen ERP-Systems nicht vollständig aufgeholt werden. Die Erlösschmälerungen liegen sowohl bei der Miete als auch bei den Umlagen leicht über den Planwerten, insgesamt aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Durch verzögerte Planungs- und Genehmigungsverfahren blieben die (anderen) aktivierten Eigenleistungen hinter den Erwartungen zurück. Da sich der Bestand an abrechenbaren Betriebskosten aber weniger stark als angenommen reduzierte, konnte insgesamt eine höhere Betriebsleistung als geplant erzielt werden.

Diese positive Abweichung beim Ertrag wird auf der Ausgaben-seite aber allein durch gestiegene Betriebs- und Instandhaltungskosten kompensiert. Zusätzlich kam es zu geringfügig gestiegenen Personalkosten und einer deutlichen Steigerung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen auf erhöhte Ausgaben für Corona-Schutzmaßnahmen, offene Versicherungsschäden, Grundschuldbestellungskosten und Aufwendungen für den Datenschutz zurückzuführen ist.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 16,32 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 11,60 €/m²). Zusätzlich wurden 4.148,8 T€ (Vorjahr: 1.131,5 T€) in aktivierungspflichtige Modernisierungen und 3.406,7 T€ (Vorjahr: 2.072,2 T€) in 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 300,3 T€ gesunken. Dies resultierte aus dem 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 wurden nach Änderung der Förderprogramme nicht beantragt. 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 wird für Mehrfamilienhäuser auf Grundstücken mit mittlerem Bodenrichtwert ein Rohertragsfaktor von 25,9 und ein Liegenschaftszins von 0,7% im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ausgewiesen. Hinzurechnen sind dann noch Kaufnebenkosten, die in vielen Fällen die Marke von 10% überschreiten. Wie im Neubau ist auch hier unser Auftrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums kaum mehr zu erfüllen, falls eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen sichergestellt werden soll.

Die energetische Modernisierung wird planmäßig vorangetrieben. Die Großmodernisierungen konnten bis auf kleinere Restarbeiten umgesetzt werden. Einschränkungen durch die Pandemie gab es bedingt, weil z.B. im Falle der Wohnungsmodernisierungen die verschiedenen Gewerke nacheinander arbeiten mussten oder quarantänebedingt gleich mehrere Gewerke nicht arbeiten konnten. Ansonsten kam es vereinzelt in der Materialbeschaffung zu Lieferverzögerungen. In den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung lagen die Ausgaben deshalb wieder deutlich über denen des Vorjahres.

Eine ähnliche Entwicklung sehen wir auch im Bereich unserer Neubautätigkeit. Zwar konnten hier die Vorjahreswerte deutlich übertroffen werden, jedoch blieben die Ausgaben erheblich hinter unserer Planung zurück. Ursächlich war erneut die Verzögerung

bei unserem aktuellen Bauvorhaben am Blumenesch mit insgesamt 56 WE. Der durch nachbarliche Widersprüche verspätete Baubeginn konnte witterungsbedingt und wegen verzögerter Genehmigungen durch den Prüfstatiker nicht wieder aufgeholt werden. Der Bautenstand liegt ca. 4-5 Monate hinter der Ursprungsplanung zurück, weshalb mit einer Fertigstellung der restlichen 46 Wohnungen erst zum Ende dieses Jahres gerechnet wird.

Veränderungen im Personalbestand ergaben sich per Saldo nicht. Allerdings wurde die technische Abteilung durch Einstellung einer zusätzlichen Bauingenieurin aufgestockt, während eine Teilzeitkraft aus der Buchhaltung die Genossenschaft verließ.



Wesereschstraße 97, Osnabrück

Das Geschäftsjahr 2021 in Zahlen:

Jahresüberschuss	3.677.872,17 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	370.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.700.000,00 €
Bilanzgewinn	607.872,17 €
Rücklagen	88.882.336,56 €

Instandhaltung	2.816.573,09 €
Modernisierung	4.148.833,27 €
Neubaukosten	3.406.682,09 €

Geschäftsguthaben	4.828.092,08 €
Eigenkapital	94.318.300,81 €
Eigenkapitalquote	62,53 %
Bilanzsumme	150.825.174,27 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2021	181.168,65 €
Einstellung in die freie Rücklage	426.703,52 €

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.3.1. Vermögenslage

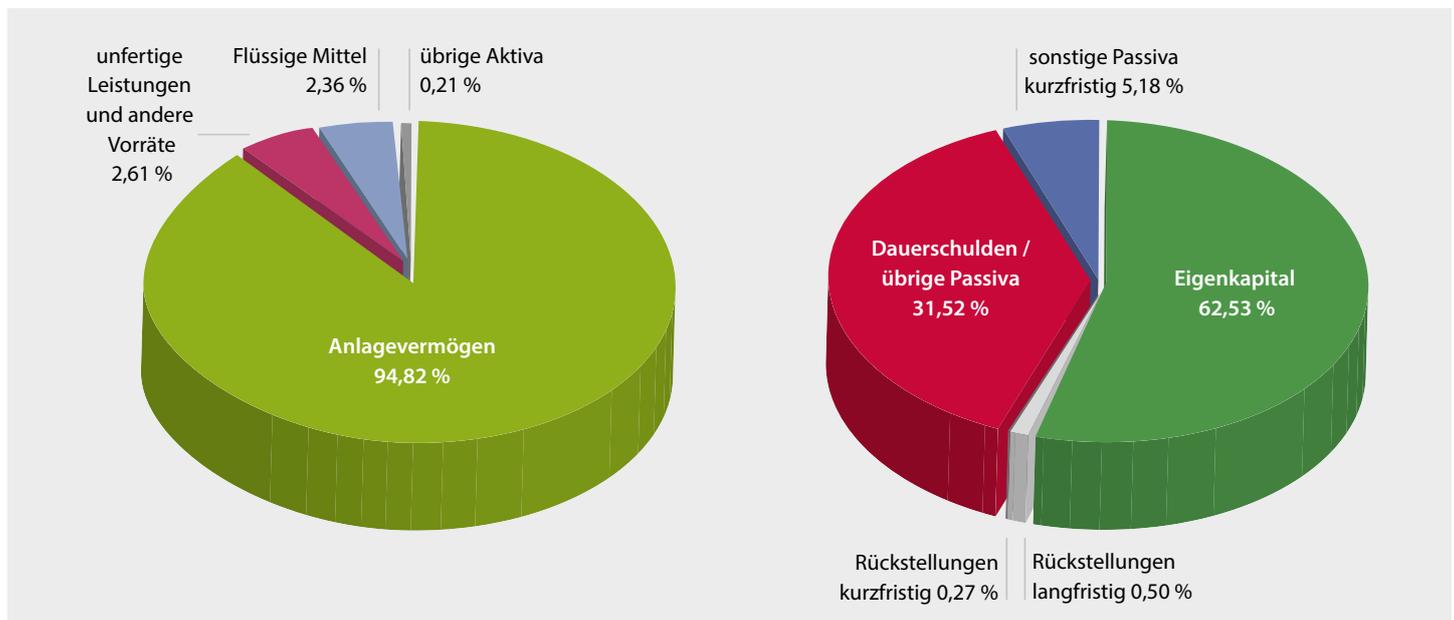
Die Gegenüberstellung von Aktiv- und Passivseite zum 31.12.2021/20 ergibt folgendes Bild:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	€	%	€	%	€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	187.301,45	0,12	241.748,90	0,16	-54.447,45
Sachanlagen	142.630.445,52	94,57	138.092.243,83	93,65	4.538.201,69
Finanzanlagen	189.865,21	0,13	191.253,45	0,13	-1.388,24
	143.007.612,18	94,82	138.525.246,18	93,94	4.482.366,00
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,00	0,51	0,00	0,00
übrige Aktiva	7.089,15	0,00	6.692,16	0,01	396,99
	7.089,66	0,00	6.692,67	0,01	396,99
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.934.480,59	2,61	4.353.807,45	2,95	-419.326,86
Flüssige Mittel	3.564.780,57	2,36	4.198.249,86	2,85	-633.469,29
übrige Aktiva	311.211,27	0,21	370.190,70	0,25	-58.979,43
	7.810.472,43	5,18	8.922.248,01	6,05	-1.111.775,58
Gesamtvermögen	150.825.174,27	100,00	147.454.186,86	100,00	3.370.987,41
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.828.092,08	3,20	4.800.108,01	3,26	27.984,07
Rücklagen	88.882.336,56	58,93	85.416.703,15	57,93	3.465.633,41
Bilanzgewinn	607.872,17	0,40	576.162,38	0,39	31.709,79
	94.318.300,81	62,53	90.792.973,54	61,58	3.525.327,27
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	736.447,56	0,50	867.310,39	0,59	-130.862,83
Dauerschulden	47.449.246,86	31,46	46.458.380,04	31,51	990.866,82
übrige Passiva	93.773,41	0,06	77.279,76	0,05	16.493,65
	48.279.467,83	32,02	47.402.970,19	32,15	876.497,64
kurzfristig					
Rückstellungen	406.240,44	0,27	487.865,86	0,33	-81.625,42
Tilgung Folgejahr	2.825.694,32	1,87	3.177.530,01	2,15	-351.835,69
Erhaltene Anzahlungen	4.049.446,42	2,68	4.737.029,16	3,21	-687.582,74
übrige Passiva	946.024,45	0,63	855.818,10	0,58	90.206,35
	8.227.405,63	5,45	9.258.243,13	6,27	-1.030.837,50
Gesamtkapital	150.825.174,27	100,00	147.454.186,86	100,00	3.370.987,41

Das Anlagevermögen beträgt 94,82 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 3.677,9 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 3.070 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 607,9 T€. Unter weiterer Berücksichtigung der Steigerung des Geschäftsguthabens um 28,0 T€ und der Dividende für das Jahr 2020 in Höhe von 180,5 T€ ist das

Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.525,3 T€ auf 94.318,3 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist zum Vorjahr um 0,95 % auf nunmehr 62,53 % 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. Unser elektronisches Auftrags- und Rechnungsportal konnte auch letztjährig wegen einer Schnittstellenprogrammierung nur bedingt eingesetzt werden. Erst zum Jahresende konnte der ganz überwiegende Teil der Handwerksbetriebe wieder abgeschlossen 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 Zinsbindungsfristen von bis zu 10 Jahren. Lediglich im Neubaubereich sind wir von dieser Vorgehensweise abgerückt und haben uns

bei entsprechend hohem Beleihungsauslauf für bis zu 20-jährige Zinsbindungsfristen mit hohem Tilgungsanteil entschieden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,16 % (Vorjahr: 2,55 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2021 auf 50.274,9 T€ (Vorjahr: 49.635,9 T€) und entspricht 33,33 % (Vorjahr: 33,66 %) 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 Neubauvorhaben mit insgesamt 56 WE nach ENEC-Standard gebaut.

Nachdem in den Vorjahren deutlich Liquidität abgebaut worden war, sind in Anbetracht des günstigen Zinsniveaus und der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Berichts-

jahr diverse Darlehen aufgenommen oder bestehende zum ursprünglichen Nominalbetrag bzw. darüber hinaus verlängert worden. Forwarddarlehen wurden nicht abgeschlossen.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021		2021 T€	2020 T€
+/-	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	3.677,9	3.646,2
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.129,5	3.041,6
+/-	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-130,8	-131,5
-/+	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	189,5
-	Erträge aus Teilschulderlass	0,0	0,0
=	Cashflow nach DVFA/SG*	6.676,6	6.745,8
-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	480,8	-659,8
+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-580,9	761,0
+/-	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-81,7	186,7
+	Zinsaufwendungen	1.050,7	1.351,0
-	Zinserträge	-0,4	-0,5
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	6,9	0,0
-/+	Ertragssteuerzahlungen	-9,8	0,0
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.542,2	8.384,2
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.613,2	-3.272,1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,4	1,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen	0,4	0,5
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.611,4	-3.270,3
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	28,0	28,6
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	15.372,3	6.821,5
-	planmäßige Tilgungen	-3.149,2	-3.194,6
-	außerplanmäßige Tilgungen	-11.584,0	-5.246,2
-	Gezahlte Zinsen	-1.050,7	-1.351,0
-	Auszahlungen für Dividenden	-180,6	-181,5
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-564,2	-3.123,2
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-633,4	1.990,7
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.198,2	2.207,5
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.564,8	4.198,2

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus vorstehender Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*. Danach reicht der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sowohl für die planmäßige Tilgung und Dividendenzahlung in Höhe von 4% als auch für einen großen Teil der Investitionen im Bestand. Die liquiden Mittel nahmen um 633,4 T€ ab. Für das aktuelle Neubauvorhaben flossen Mittel in Höhe von gesamt 6.500,0 T€ zu, wobei es sich um freie Kapitalmarktmittel handelt. Da das Objekt im ENEV-Standard errichtet worden ist, standen Fördermittel insoweit nicht zur Verfügung.

Unsere in 2021 auslaufenden Darlehen waren in Höhe von 8.872,3 T€ prolongiert und in Höhe von 2.711,7 T€ außerplanmäßig getilgt worden. Auch insofern konnte das äußerst günstige Zinsumfeld genutzt und die Freigabe von Sicherheiten nach Neubewertung erreicht werden. Da für unseren Neubau am Blumenesch ein Darlehen über insgesamt 7.160,0 T€ vereinbart worden war, stehen noch restliche 660 T€ per 30.04. dieses Jahres

zur Auszahlung bereit. Für unser im Mai startendes Bauvorhaben an der Spichernstraße haben wir KfW-Mittel in Höhe von 1.990 T€ beantragt. Das Gebäude wird im Effizienzstandard 55 EE errichtet. Im Rahmen der energetischen Modernisierung wurden für 4 Objekte insgesamt 1.706,4 T€ an Fördermitteln beantragt.

Die Aufnahme weiterer Darlehensmittel ist im laufenden Jahr nicht geplant. Es sei denn, uns werden interessante Neubauvorhaben oder Bestandsimmobilien angeboten. Insbesondere mit Blick auf das von den Banken geforderte Verwarentgelt soll der Finanzmittelbestand so gering wie möglich gehalten werden. Auslaufende Darlehen sind bereits bis auf einen Kleinstbetrag prolongiert.

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



An der Schützenburg 7 - 9, Osnabrück

2.2.3.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Jahresüberschuss von 3.677,9 T€ erwirtschaftet werden, der gegenüber dem Vorjahr um 31,7 T€ höher 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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	13.765,7	13.553,2	212,5
Erlösschmälerung	-67,0	-49,1	-17,9
	13.698,7	13.504,1	194,6
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	4.738,9	3.495,4	1.243,5
Erlösschmälerungen	-34,7	-25,8	-8,9
Bestandsveränderung	-440,2	598,4	-1.038,6
Gebühren u. a.	9,5	9,6	-0,1
	4.273,5	4.077,6	195,9
	17.972,2	17.581,7	390,5
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	2.816,6	2.002,6	814,0
Erstattung durch Mieter	-3,5	-0,7	-2,8
Verrechnung Instandhaltung	1.300,2	1.240,9	59,3
	4.113,3	3.242,8	870,5
Betriebskosten	3.894,1	3.691,9	202,2
Planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	2.950,1	2.848,8	101,3
Verrechnung Verwaltungskosten	1.398,2	1.471,3	-73,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	1.050,7	1.351,0	-300,3
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	19,6	12,3	7,3
Grundsteuer, umlagefähig	444,1	445,1	-1,0
Grundsteuer, nicht umlagefähig	5,0	3,6	1,4
Vertriebskosten	8,9	8,6	0,3
Miet- und Räumungsklagen	0,0	0,2	-0,2
Erbbauzinsen	160,4	161,1	-0,7
Materialkosten Regiebetrieb/Hausbewirtschaftung	3,8	30,5	-26,7
Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen)	71,8	43,6	28,2
	10.006,7	10.068,0	-61,3
	14.120,0	13.310,8	809,2
Ergebnis	3.852,2	4.270,9	-418,7
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	96,3	65,8	30,5
	96,3	65,8	30,5
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	96,3	65,8	30,5
	96,3	65,8	30,5
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	85,1	89,5	-4,4
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	3,8	4,0	-0,2
Sonstiges	39,4	24,5	14,9
	128,3	118,0	10,3
Aufwendungen			
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	22,6	14,2	8,4
Nebenkosten der Geldbeschaffung	27,4	8,5	18,9
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	194,3	183,6	10,7
	244,3	206,3	38,0
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-116,0	-88,3	-27,7
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	0,0	0,0	0,0
Erträge aus der Ausleihung	0,4	0,5	-0,1
	0,4	0,5	-0,1
Ergebnis	0,4	0,5	-0,1
5. Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	0,0	0,0
Sonstige Erträge	3,3	2,5	0,8
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7,6	3,7	3,9
	10,9	6,2	4,7
Aufwendungen			
Verluste a. d. Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	189,5	-189,5
Abrisskosten	8,2	98,4	-90,2
Aufwendungen früherer Jahre	38,5	1,1	37,4
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	16,1	20,2	-4,1
Nachber. Instandhaltungsaufw. verb. Unternehmen	0,0	174,7	-174,7
Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit	0,0	47,6	-47,6
	62,8	531,5	-468,7
Ergebnis	-51,9	-525,3	473,4
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Erträge			
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen			
Ertragsteuern	2,4	1,2	1,2
Ertragsteuern für frühere Jahre	4,4	10,4	-6,0
	6,8	11,6	-4,8
Ergebnis	-6,8	-11,6	4,8
Jahresergebnis Gesamt	3.677,9	3.646,2	31,7

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse um 194,6 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung unserer Neubauvorhaben, welche sich dort erstmals ganzjährig oder anteilig ausgewirkt haben. 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. Mietzin-sanpassungen erfolgten ferner nach Mieterwechsel, insbesondere nach Wohnungsmodernisierung.

Im Bereich der Instandhaltung lagen die Ausgaben sowohl über unserer Planung als auch deutlich über dem Wert des Vorjahres. Letzteres gilt auch für die Modernisierung. Zwar lagen die dortigen Ausgaben im Bereich der Wohnungen deutlich über unserer Annahme, jedoch zeigte sich im Bereich der Wirtschaftseinheiten ein umgekehrtes Ergebnis. Ursächlich war insofern, dass sich Restarbeiten nach Genehmigungs- und Lieferverzögerungen witterungsbedingt ins laufende Jahr verschoben haben. Zum ganz überwiegenden Teil konnten die Maßnahmen allerdings wie geplant ausgeführt werden.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich. Die Betriebskosten sind aufgrund der gestiegenen Preise für Gas und Öl, insbesondere infolge der seit dem 01.01.2021 geltenden CO²-Steuer, gegenüber dem Vorjahreswert erhöht. Gleichwohl hat sich der gemeinschaftliche Gas-einkauf zu festen Jahreskonditionen ausgezahlt. Wegen des weiterhin günstigen Zinsumfeldes kam es trotz Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zu deutlich geringeren Ausgaben im Kapitaldienst.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Schaffung einer zusätzlichen Stelle in der Technik zurückzuführen. Im Übrigen wirkten sich die erhöhte Zuführung zur Pensionsrückstellung, die Einzahlungen in die betriebliche Altersversorgung sowie eine Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif aus.

Unsere Investitionen im Bereich der Neubauten waren gegenüber dem niedrigen Wert des Vorjahres zwar deutlich erhöht, jedoch entsprachen die Ausgaben nicht unserer Planung. Ursächlich waren Verzögerungen bei unseren aktuellen Bauvorhaben. Am Blumenesch konnte der durch nachbarliche Widersprüche verspätete Baubeginn nicht wieder aufgeholt werden. Der Bautenstand liegt ca. 4-5 Monate hinter der Ursprungsplanung zurück. Für unser Bauvorhaben an der Weserstraße haben sich im Genehmigungsprozess bzgl. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch deutlich größere Verzögerungen ergeben. Beides führte zu einem entsprechend geringeren Mittelabfluss. Das mittlerweile von allen Banken geforderte Verwahrentgelt konnte wegen der erneut reduzierten Freibeträge nicht vollständig vermieden werden.

2.3. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgen wir daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen hinsichtlich des Umgangs mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen werden wir unsere Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Trotz dieser besorgniserregenden Entwicklung erwarten wir weiterhin eine solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen. Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschie-

denen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Ein Liquiditäts- und Ausfallrisiko sowie ein Risiko aus Zahlungstromschwankungen sehen wir aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen derzeit nicht. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Auch besteht aufgrund der aktuellen Marktlage nur ein geringes Leerstandsrisiko. Ob es durch die Flüchtlingsströme zu einer weiteren Wohnraumverknappung kommen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt des Kriegsgeschehens noch nicht abschließend beurteilt werden. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung könnte dieses Risiko jedoch langfristig ansteigen. Durch eine umfangreiche Neubautätigkeit sowie die Modernisierung unseres Bestandes soll dem Risiko einer sich ändernden Nachfragesituation begegnet werden.

Das Preisänderungsrisiko schätzen wir mittlerweile als hoch ein. Dieses besteht im Rahmen unserer Investitionen in Bestand und Neubau bzgl. der Baukosten. Die deutliche Kostensteigerung der letzten sechs Jahre setzt sich ungebremst fort und wird durch den Ukraine-Krieg noch einmal beschleunigt. Der Anstieg der Rohölpreise, die temporäre Mehrwertsteuersenkung sowie die krisenbedingten Lieferschwierigkeiten bei wichtigen Vorprodukten hatten bereits zu einem deutlichen Anstieg der Preise in der Pandemie geführt. 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 und lassen sich nur noch mit den hohen Tilgungszuschüssen im Rahmen der Fördermittel rechtfertigen. 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 der stark steigenden Energiepreise und der bereits

eingeläuteten Wende am Kapitalmarkt zum weiteren Nachteil des Unternehmens auswirken, müsste der Umfang der jährlichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit 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 standen wir seit langem mit der Grundstückseigentümerin bzgl. einer vorzeitigen Verlängerung in Verhandlungen. Mittlerweile konnte eine Einigung erzielt werden. Sämtliche Erbbaurechte werden im Laufe dieses Jahres um weitere 80 Jahre verlängert. Ein weiteres Abwarten wäre im Hinblick auf die Entwicklung der Bodenrichtwerte nicht ratsam gewesen, da wir diese mit dem Stand per 31.12.2018 vereinbaren konnten. Im Übrigen können die Grundstücke bereits jetzt einer Nachverdichtung oder Ersatzbebauung zugeführt werden, ohne dem Heimfallrisiko bei kurzfristigem 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 war dies für die Genossenschaft aufgrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage und des günstigen Zinsumfeldes rentabel. Die derzeit schnell steigenden Zinsen und Baukosten sowie im besten Fall stagnierende Mieten aufgrund hoher Inflation, insbesondere bei den Energiepreisen, könnten diese Entwicklung bremsen. In der Folge könnte es dann auch zu Verkäufen oder ersatzlosem Abriss kommen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit langjähriger Zinsbindung, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen hält sich das Risiko insgesamt in überschaubarem Rahmen. Die Zinsbindungen wurden über einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt. In einigen Ausnahmefällen wurde eine 20-jährige Zinsbindung vereinbart, um das bei Abschluss günstige Zinsniveau möglichst langfristig zu sichern. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen. Derartige Forward-Darlehen sollen nun im Hinblick auf die deutlich steigenden Zinsen verstärkt eingesetzt werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO²-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In der Annahme, dass die Folgen der Pandemie im Laufe des Jahres weitestgehend überwunden sind, der Krieg auf das Gebiet der Ukraine beschränkt bleibt und es zu keinem Lieferstopp der russischen Gas- und Ölexporte kommt, gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen moderat weiter nach oben entwickeln werden. Letztlich dürfte ein Niveau erreicht werden, welches im langfristigen Vergleich immer noch als günstig bezeichnet werden darf und sowohl die Ertragslage als auch ggfls. weiteres Wachstum durch Neubau und Erwerb begünstigt. Neben den ohnehin steigenden Tilgungsanteilen bei Annuitätendarlehen werden wir bei Prolongation und Umschuldung weiterhin 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 noch leicht höhere Mietforderungen durchsetzen können, weil der Mietzins im Verhältnis zum freien Markt moderat kalkuliert ist. Als Folge der Pandemie ist es im Stadtgebiet zu einer Reduzierung der Neubautätigkeit gekommen. Zusammen mit den nach Wohnraum suchenden Kriegsflüchtlingen dürfte sich der Markt weiter anspannen. Wegen der stark steigenden Baukosten und der im Neubaubereich stagnierenden Mieten lohnt sich Mietwohnungsbau für Investoren nur eingeschränkt. Ob Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz im bisherigen Umfang geplant und gebaut werden, erscheint in der aktuellen Entwicklung fraglich. Unser Geschäftsmodell zur Schaffung und Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum, dürfte deshalb weiter stark nachgefragt bleiben. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung, insbesondere Bevölkerungsprognose für die Stadt Osnabrück, dürfte weiterhin mit einer Nachfragesteigerung zu rechnen sein.

Von den Auswirkungen der Mietpreisbremse sind wir in der aktuellen Form nicht betroffen, weil auf eine Mietenmaximierung verzichtet wird. Nach Ausdehnung des Mietenspiegels auf die letzten sechs Jahre 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 und der steigenden Energiepreise bei sich abschwächender Tendenz mit noch leicht steigenden Mieten. Eingeschränkt gilt dies auch für unsere Wohnungsbestände in Melle sowie den Stadtrandgemeinden. Hier scheint das Mietpotenzial aufgrund schwächerer Nachfrage und hoher Eigentumsquote durch Ausweisung neuer Baugebiete weitestgehend ausgeschöpft, so dass Investitionen in den Bestand bei weiter steigenden Baukosten einer wirtschaftlichen Rentabilität kaum mehr zugeführt werden können. Eine erhöhte Nachfrage nach günstigem Wohnraum kann jedoch festgestellt werden. Wir sehen dies als Auswirkung des engen und teuren Wohnungsmarktes innerhalb der Stadt.

Zusammenfassend sehen wir keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft. Jedoch werden die steigenden Zinsen, die hohen Bau- und Energiekosten sowie die Kosten für den Umbau zur Klimaneutralität die Entwicklung in der bisherigen Form beeinträchtigen.

2.4. Prognosebericht

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die nachstehenden Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Indikatoren wie z.B. den Umsatzerlösen zu rechnen. Aufgrund der vielen Flüchtlinge beabsichtigen wir, uns an deren Aufnahme und Unterbringung zu beteiligen. Sofern die Sollmieten für die Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, würde sich dies nachteilig auf die Ertragslage auswirken.

Nach derzeitiger Einschätzung des weiteren Kriegsgeschehens und unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Unsicherheiten gehen wir insgesamt 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. Da sich die Steigerung der Gaskosten erstmals ab 2023 auswirken wird, kann es jedoch im Bereich der Umlageabrechnung zu verstärkten Erlösschmälerungen kommen.

Die Liquidität sehen wir durch die regelmäßig eingehenden Mieten grundsätzlich als gesichert an. Die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden zum Beginn des nächsten Jahres entsprechend der gestiegenen Energiekosten angepasst. Insoweit müssen wir mit Mietausfällen rechnen, da es einem Teil der Bewohner nicht möglich sein wird, die erhöhten Vorauszahlungen aufzubringen. Trotz steigender Zinsen und Baukosten gehen wir davon aus, dass die Investitionstätigkeit nach jetzigem Kenntnisstand unverändert fortgeführt werden kann. Im Bereich des Neubaus müssen wir insoweit aber unterstellen, dass sich die Marktlage im Laufe des Jahres wieder beruhigt und die Kosten zu den Bauvorhaben wieder verlässlich kalkuliert werden können. Für 2022 schätzen wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 13.916,3 T€, die Zinsaufwendungen mit 863,6 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 2.934,0 T€.

Als Jahresüberschuss erwarten wir für das Jahr 2022 einen Betrag von 3.608,9 T€, der nach Abzug der Dividende erneut zur weiteren Stärkung unseres Eigenkapitals und unserer Investitionstätigkeit genutzt werden soll. Dieser Annahme liegt wie im Berichtsjahr eine konservative Prognose zugrunde. Verkäufe sind im laufenden Jahr 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.

Zur Reduzierung der CO²-Emissionen sind im laufenden Jahr für Wärmedämmung von Dach, Fassade und Fenster, für Heizungsoptimierung, für PV-Anlagen mit Batteriespeichern, für Geothermie und für Luft-Wärme-Pumpen bereits Investitionen in Höhe von 2.796,0 T€ vorgesehen und sind zum ganz überwiegenden Teil auch schon beauftragt. Hinzu kommen unsere Investitionen in die Neubauten, die mit Luft-Wärme-Pumpen, PV-Anlagen und Batteriespeichern ausgestattet werden.

Für das Jahr 2023 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber ansonsten gleichen Bedingungen einen Überschuss von 4.012,8 T€.

Osnabrück, den 25. Mai 2022

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann

PELLETS
CLASSIC
LAMBDA

EUT 
BIOMASSE-ZENTRUM
WESER/EMS

MARGASSNER

Beispielhafte Darstellung
einer Heizungsmodernisierung
hinsichtlich regenerativer Energien,
Pellet-Heizungsanlage,
Meller Str. 234, Osnabrück

3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2021 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 12.759,0 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 2.795,0 T€, Modernisierung 4.219,0 T€ und Neubautätigkeit 5.745,0 T€. Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 10.372,1 T€ und liegen damit deutlich unterhalb unserer Planung.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten blieben die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung mit gesamt 4.463,1 T€ hinter unseren Erwartungen zurück, weil mehrere Großmodernisierungen witterungsbedingt nicht abgeschlossen werden konnten. Hier war es u. a. aufgrund langwieriger Genehmigungsverfahren zu einer deutlichen Verzögerung im Baustellenablauf gekommen. Die Kosten für das Aufstellen der Vorstellbalkone sowie die Herrichtung der Außenanlagen hat sich bei einer Maßnahme deshalb ins laufende Jahr verschoben. Ganz überwiegend konnten die Maßnahmen aber nach Plan durchgeführt werden.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 3.406,7 T€. Die Planunterschreitung resultiert aus Verzögerungen bei unserem Bauvorhaben am Blumenesch. Hier konnte der durch nachbarliche Widersprüche verspätete Baubeginn witterungs- und

pandemiebedingt nicht wieder aufgeholt werden. Insgesamt hatten wir Mittel in Höhe von 4.251,0 T€ bereitgestellt. Die Baukosten haben sich nun ins laufende Jahr verschoben. Ferner ist die Abweichung auf unser Bauvorhaben Weserstraße zurückzuführen. Hier konnten im Genehmigungsprozess bzgl. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur geringe Fortschritte erzielt werden, so dass lediglich Planungskosten in unerheblichem Umfang anfielen. Hier hatten wir Investitionen in Höhe von 1.446,0 T€ vorgesehen. Im Übrigen entfielen Ausgaben in geringer Höhe auf unser diesjährig startendes Projekt an der Spichernstraße.

Die Ausgaben im Bereich Wohnungsinstandhaltung und –modernisierung liegen in beiden Fällen deutlich über unserer Planung. Aufgrund der durch die Pandemie niedrigen Vorjahreswerte kam es zu einem Nachholeffekt. Die gute Personalausstattung in der Service-GmbH erwies sich hier erneut als großer Vorteil. Insgesamt musste jedoch eine hohe Kostensteigerung im Bereich der Wohnungsmodernisierung festgestellt werden.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	1.815,0	1.684,5
Aufwand	1.815,0	1.684,5
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	3.137,0	2.778,6
Neubautätigkeit	5.745,0	3.406,7
Investitionen	8.882,0	6.185,3
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	980,0	1.132,1
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	1.082,0	1.370,2
Gesamtausgaben	12.759,0	10.372,1

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

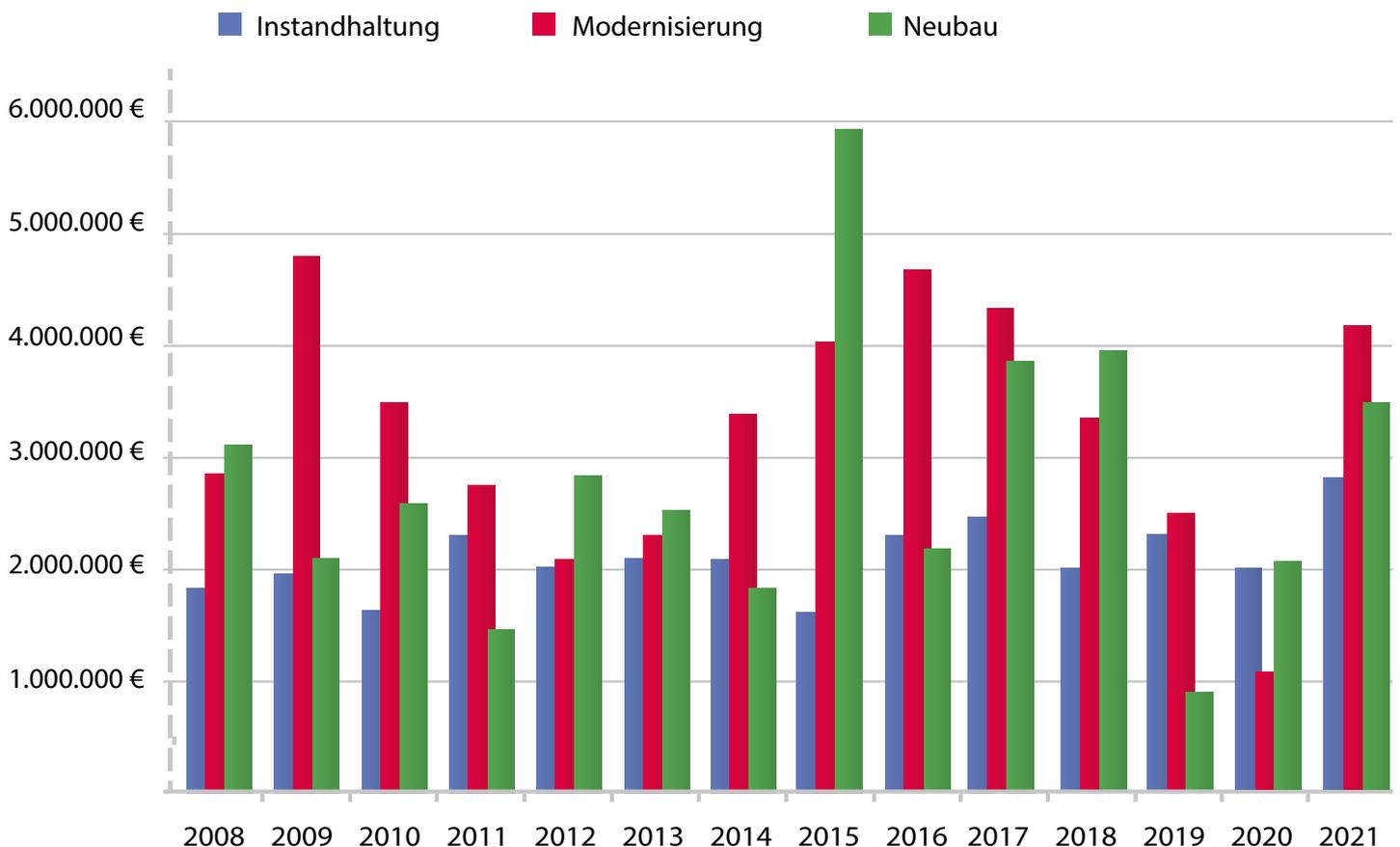
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 2.816,6 T€ und lagen damit 21,6 T€ über unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich sowohl im Plan (2.186,0 T€) als auch bei den tatsächlichen Kosten (2.002,5 T€) eine erhebliche Überschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 2.934,0 T€ aus.

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 12,5 % auf 12,71 %. Die Ausgaben für Instandhaltung der Wohnungen lagen mit 1.132,1 T€ über unserer Planung und übertrafen auch den Wert des Vorjahres mit 1.010,2 T€. Nachdem im Vorjahr in 68 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden mussten, war dies im Berichtsjahr in 71 Wohnungen der Fall.

Da wir für das laufende Jahr von einer ähnlich hohen Anzahl gekündigter Wohnungen ausgehen, planen wir erneut Ausgaben in Höhe von 1.090,0 T€ ein.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten konnten sämtliche Maßnahmen laut Plan durchgeführt werden. Die Ausgaben in Höhe von 1.684,5 T€ sind hinter unseren Erwartungen zurückgeblieben, weil sich Restarbeiten witterungsbedingt ins laufende Jahr verschoben haben. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres bedeutet dies allerdings eine Steigerung um 692,2 T€. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 1.844,0 T€ und liegen damit leicht oberhalb der Planzahlen für das Berichtsjahr.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2008–2021



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 4.148,8 T€ und fielen damit um 70,2 T€ niedriger aus als geplant (4.219,0 T€). Im Vorjahresvergleich bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (3.181,0 T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Kosten (1.131,5 T€) eine erhebliche Überschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 3.382,0 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung stiegen die Ausgaben in Höhe von 1.370,2 T€ gegenüber unserer Planung (1.082,0 T€) deutlich und lagen erheblich über dem niedrigen Wert des Vorjahres in Höhe von 638,3 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 mehr Wohnungen über eine Sanierung entschieden werden und stiegen die Kosten in etlichen Gewerken deutlich an. Da wir für das laufende Jahr eine ähnliche Anzahl gekündigter Wohnungen erwarten, gehen wir von Plankosten in Höhe von 1.281,3 T€ aus.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten blieben die Ausgaben in Höhe von 2.778,6 T€ hinter unserer Planung zurück, lagen aller-

dings erheblich über dem niedrigen Wert des Vorjahres mit 493,2 T€. Ursächlich für die Planabweichung war auch hier, dass sich Restarbeiten nach Genehmigungs- und Lieferverzögerungen witterungsbedingt ins laufende Jahr verschoben haben, für welches wir Ausgaben in Höhe von insgesamt 2.100,4 T€ eingeplant haben.

Wie bereits in den Vorjahren haben die Kosten für Gebäudemodernisierung stark angezogen. Neben den üblichen Gründen hinsichtlich guter Auftragslage, ständig steigender Materialpreise sowie der Handwerkslöhne kamen letztjährig die gestörten Lieferketten infolge der Pandemie zum Tragen, die die Materialpreise erneut stark trieben und zu teils erheblichen Bauverzögerungen führten.

Insgesamt sollen in diesem Jahr 6 Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 8 Häusern aufwändig energetisch modernisiert und in 9 weiteren Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Für den überwiegenden Teil der Maßnahmen werden Fördermittel in Anspruch genommen.



Rostocker Str. 31 - 33, Osnabrück

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 3.406,7 T€ und blieben damit deutlich hinter unserer Planung zurück. Ursprünglich waren wir von 5.745,0 T€ ausgegangen. Ggü. den Werten des Vorjahres bedeutet dies aber immer noch eine deutliche bzw. erhebliche Steigerung. Die Plankosten hatten wir dort mit 3.082,0 T€ angesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben beliefen sich dann auf 2.072,2 T€. Für das Jahr 2022 gehen wir von 3.419,0 T€ aus.

Bei unserem Neubau am 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 wurden für das Bauvorhaben Kosten in Höhe von 8.332,0 T€ kalkuliert. Für das laufende Jahr rechnen wir mit Ausgaben in Höhe von 3.034,0 T€. Nachdem Haus A bereits im November letzten Jahres fertiggestellt werden konnte, rechnen wir mit einer Fertigstellung von Haus B und C im Oktober bzw. November dieses Jahres.

Unser nächstes Bauvorhaben mit 13 WE planen wir an der Spichernstraße. Es handelt sich um die Schließung einer Baulücke nach Freistellung eines abgängigen Lager- und Garagengebäudes. Nach Erteilung der Baugenehmigung zu Beginn dieses Jahres soll nun im Mai mit dem Abbruch und nachfolgend mit Errichtung des Rohbaus begonnen werden. Die Baukosten werden mit ca. 2.042,0 T€ veranschlagt.

Ein weiteres Projekt planen wir an der Weserstraße. Insgesamt sollen dort 61 WE mit ca. 3.300 m² Wohnfläche in drei Häusern entstehen. Im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es jedoch zu deutlichen Verzögerungen gekommen. Mit Erteilung einer Baugenehmigung rechnen wir im laufenden Jahr nicht mehr.

Bzgl. unseres Projekts am 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 2024.

Investitionen Neubauten	Planung 2021 in €	2021 in €	2020 in €
Fertigstellung Kommenderiestraße 18/18a	0,00	0,00	664.249,61
Anlagen im Bau Blumenesch	4.251.000,00	3.211.390,07	1.175.861,53
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg/Prießnitzhof	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitung Weserstraße	1.446.000,00	100.079,46	219.987,54
Bauvorbereitung Spichernstr. ehem. Sutthausen Str.	48.000,00	95.212,56	12.099,30
Gesamt	5.745.000,00	3.406.682,09	2.072.197,98

4.1. Kennzahlen – Übersicht

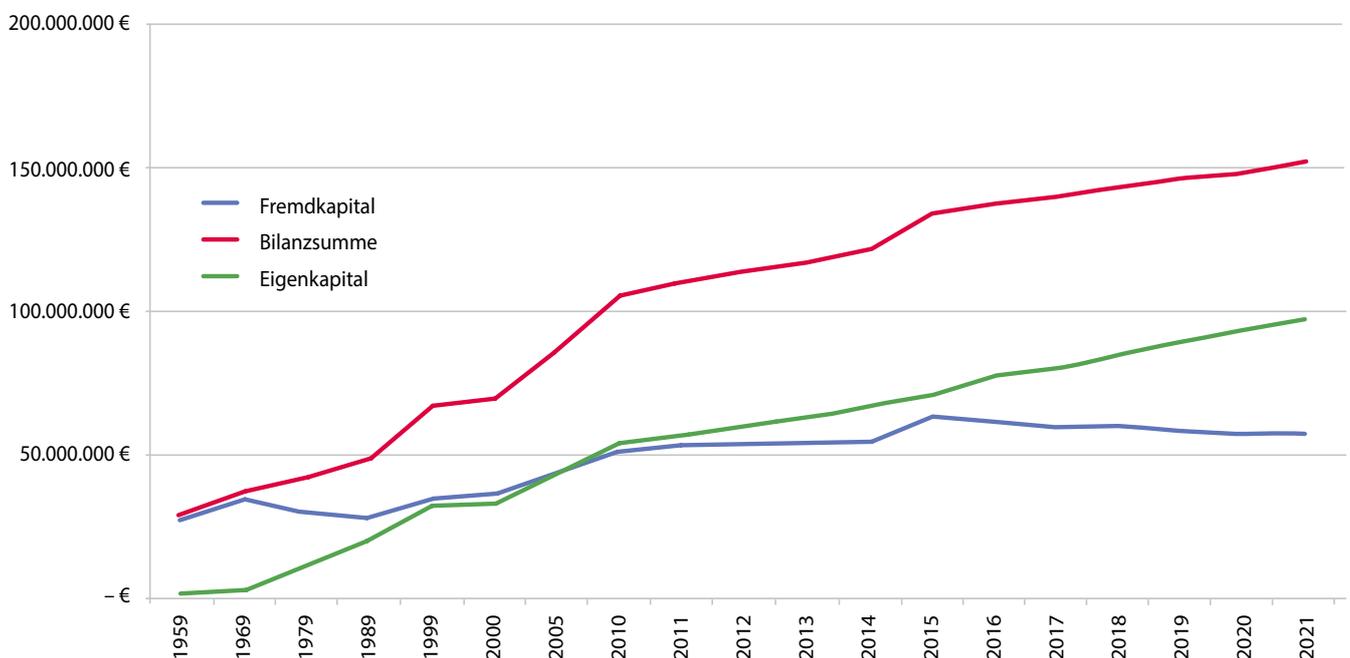
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	94.318,3	=	62,53 %	61,57 %	60,29 %	58,67 %	57,57 %
Bilanzsumme	150.825,2						
Anlageintensität							
Anlagevermögen	143.007,6	=	94,82 %	93,94 %	95,65 %	95,73 %	94,09 %
Bilanzsumme	150.825,2						
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	1.050,7	=	3,14 %	3,99 %	4,10 %	4,20 %	4,51 %
Igfr. Fremdkapital	33.423,3						
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	33.423,3	=	1,81	1,98	2,03	2,18	2,30
Umsatzerlöse	18.501,3						
Finanzkraft							
Cashflow	6.676,6	=	13,28 %	13,59 %	13,27 %	12,97 %	11,42 %
Fremdkapital	50.274,9						
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	142.597,8	=	99,71 %	99,76 %	99,14 %	98,28 %	99,91 %
Anlagevermögen	143.007,6						
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.050,7	=	0,51 €	0,65 €	0,70 €	0,74 €	0,84 €
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.076,6						
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.050,7	=	7,67 %	10,00 %	10,90 %	11,98 %	13,77 %
(Jahres-) Netto-Kaltmiete	13.698,7						
Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	1.050,7	=	30,66 %	33,66 %	33,73 %	32,90 %	33,35 %
+ Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	3.149,2						
Netto-Kaltmiete	13.698,7						
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	46.710,2	=	699,61 %	673,57 %	720,97 %	741,97 %	807,66 %
Cashflow	6.676,6						
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	1	=	0,03 %	0,03 %	0,07 %	0,10 %	0,10 %
Anzahl der ges. WE	2.920						
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	3.684,7	=	3,98 %	4,62 %	4,90 %	5,29 %	5,02 %
durchschnittliches Eigenkapital	92.555,6						
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	4.735,4	=	3,32 %	3,94 %	4,12 %	4,38 %	4,34 %
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	142.830,5						
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	18.501,3	=	19,99 %	19,18 %	20,40 %	20,72 %	21,31 %
durchschnittliches Eigenkapital	92.555,6						
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	67,0	=	0,49 %	0,36 %	0,35 %	0,34 %	0,42 %
gesamte Sollmieten	13.765,8						
Vergabequote							
Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres	371	=	0,98	1,05	1,00	0,99	0,99
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	378						
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	6.910,1	=	39,94 €	18,01 €	26,64 €	30,64 €	38,48 €
Summe Wohn- u. Nutzfläche	173,0						
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche							
Umsatzerlöse	13.392.568,54	=	6,47 €	6,37 €	6,28 €	6,09 €	5,99 €
Gesamtwohnfläche	172.592,6						

			2021	2020	2019	2018	2017
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	371	=	12,71 %	12,50 %	11,75 %	11,48 %	14,02 %
Wohnungsbestand	2.920						
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	172.593	=	59,11 m ²	59,11 m ²	59,10 m ²	58,95 m ²	59,02 m ²
Wohnungsbestand	2.920						
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	137.666.608,3	=	797,64 €	784,06 €	786,09 €	771,72 €	733,01 €
Wohnfläche	172.592,6						

4.2. Eigenkapitalentwicklung

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben €	Bilanzsumme €	Eigenkapital €	%
2012	2.913	3.614	3.863.347	113.845.141	60.128.514	52,8
2013	2.904	3.626	4.074.463	116.985.829	63.062.265	53,9
2014	2.907	3.655	4.573.191	121.616.666	66.869.694	55,0
2015	2.975	3.858	4.822.548	134.002.465	70.727.077	52,8
2016	2.869	3.773	4.885.737	137.391.994	76.838.477	55,9
2017	2.903	3.842	4.771.250	139.050.571	80.044.556	57,6
2018	2.943	3.915	4.789.438	142.776.020	83.771.784	58,7
2019	2.919	3.872	4.771.524	144.790.968	87.299.665	60,3
2020	2.920	3.912	4.800.108	147.454.187	90.792.974	61,6
2021	2.920	3.911	4.828.092	150.825.174	94.318.301	62,5



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2021 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.911 Mitglieder mit 15.180 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 blie-

ben per Saldo die Anzahl der Mitglieder sowie der Geschäftsanteile nahezu konstant. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes erfolgte durch unseren Neubau am Blumenesch. Dort entstanden insgesamt 10 Wohnungen. Ein Zukauf von Immobilien erfolgte im Berichtsjahr nicht.

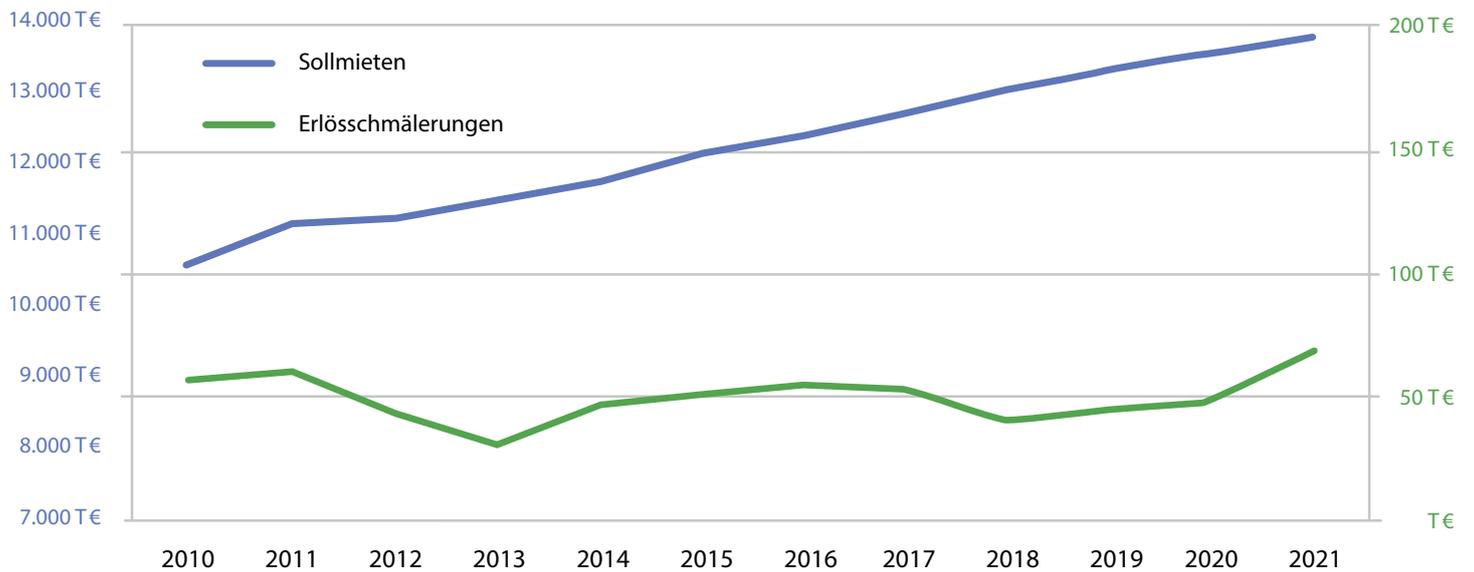
Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2021		3.912	15.201
	Zugang	406	998
	Abgang	407	1.019
Ende 2021		3.911	15.180
Veränderungen		-1	-21

4.4. Mietentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Die Mieterlöse konnten ggü. dem Vorjahr um 194,6 T€ gesteigert werden. Ursächlich hierfür waren unsere Neubauvorhaben, die sich erstmals ganzjährig oder nach letztjähriger Fertigstellung anteilig ausgewirkt haben. Ebenso trugen 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 0,40 – 1,20 €/m² Wfl. und Monat begrenzt.

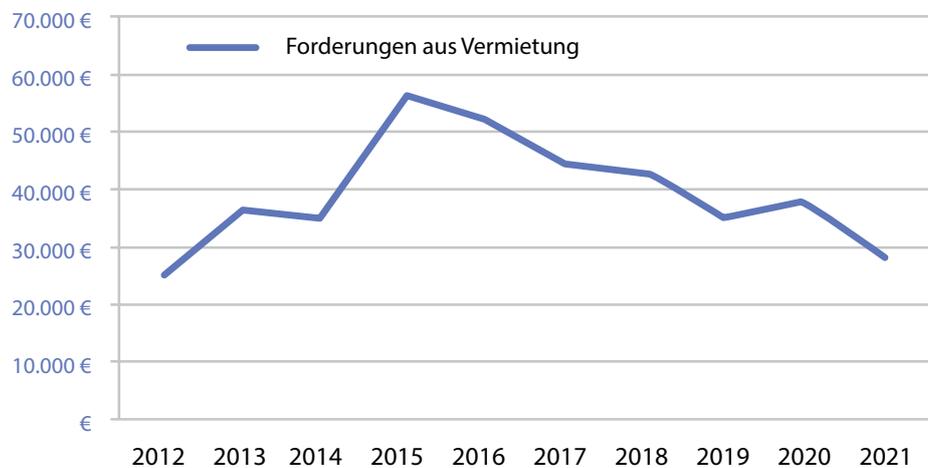
Trotz stark steigender Baukosten scheint eine weitere Mietsteigerung den betroffenen Bewohnern gegenüber nicht angemessen. Dies gilt auch im Hinblick auf unseren Förderzweck, wonach den Mitgliedern bezahlbares Wohnen ermöglicht werden soll. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wäre ein deutlich höherer Modernisierungszuschlag zulässig gewesen. Bei Austausch von Heizungsanlagen wurde überwiegend auf einen Zuschlag verzichtet. Die Mieterlöse belaufen sich nunmehr auf insgesamt 13.698,7 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



WGO
Wohnungsservicegesellschaft
Osnabrück mbH



5.1. Handwerkertätigkeit

Die WGO GmbH erzielte im vergangenen Jahr Umsatzerlöse in Höhe von 1.533.197,17 € und einen Jahresüberschuss per 31.12.2021 von 12.723,85 €. Durch die Direktabnahme und die gewährten Rabattsätze der verbauten Materialien sowie den deutlich günstigeren Lohnkosten konnten erhebliche Einsparungen seitens der WGO eG generiert werden.

Der Einsatz für die Genossenschaft im Bereich der Instandhaltungsmaßnahmen wird stetig erweitert. Insgesamt werden 15 gewerbliche Mitarbeiter in der GmbH beschäftigt. Der prozentuale Anteil an den gesamten Instandhaltungskosten beträgt 24,7 %, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 45,8 %. 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. 205.706 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 60.877,10 € ausgezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich ein Überschuss von 22.049,02 €.

5.3. Handwerkerportal

Durch das Handwerkerportal konnten in 2021 nur geringe Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Ursächlich hierfür ist immer noch die ERP-Umstellung, die die Programmierung einer neuen Schnittstelle erforderlich machte. Die Programmierung konnte

in 2021 abgeschlossen werden. Das Portal wird von den teilnehmenden Handwerksbetrieben wieder umfänglich genutzt und die vereinbarten Gebühren den teilnehmenden Handwerksbetrieben in Rechnung gestellt.

WGO



6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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 2020, 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 empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 und den Lagebericht des Vorstandes festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2021 / 15.06.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Lukas-Nülle



7. 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	5	54		3	47	1	1951/2012 2013/2021
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	34			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
Kanonenweg 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	39				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				9	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	62					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	9					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	7					1957
Schnatgang 14, 14A, 16, 52	4	30		1	12	5	1950/2004
Spichernstr. 21 - 25	3	24			16	7	1955
Spindelstr. 11/12, 25	2	16					1956-57
Sutthausen Str. 29, 31, 33, 38, 42, 114	6	57	0		7	10	1956-60
Uhlandstr. 33	1	6		1			1906
Voxtruper Str. 7, 11	2	13			8		1961-92
Wartenbergstr. 19/21/23	3	8			1		1953/59
Weidnerstr. 10	1	6					1959
Wesereschstr. 26, 46 - 66, 75 - 101	30	221			17	46	1950-61
Westfalenhof 18	1	15					1978

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstell- plätze	Baujahr
Wiesenstr. 6, 15, 17 - 18	4	35					1957-62
Wiesenbachstr. 13, 13A, 17, 19	4	25					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		1		24	2018
Bad Iburg							
Roberts kamp 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

Stand 31. Dezember 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		187.301,45	241.748,90
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.892.381,89		133.500.349,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.774.226,40		1.830.386,28
3. Grundstücke ohne Bauten	901.729,24		739.423,67
4. Maschinen	20.253,48		26.908,28
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.780,76		247.001,19
6. Anlagen im Bau	3.203.359,35		1.451.416,57
7. Bauvorbereitungskosten	601.714,40		296.758,64
	<hr/>	142.630.445,52	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00		175.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	14.495,21		15.883,45
3. Andere Finanzanlagen	370,00		370,00
	<hr/>	189.865,21	370,00
		<hr/>	<hr/>
		143.007.612,18	138.525.246,18
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	3.862.545,43		4.302.711,38
3. Andere Vorräte	71.935,16		51.096,07
	<hr/>	3.934.481,10	51.096,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.599,70		38.447,23
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	86.851,01		90.701,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	178.692,45		241.807,27
	<hr/>	294.143,16	241.807,27
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.564.780,57		4.198.249,86
	<hr/>	3.564.780,57	4.198.249,86
		<hr/>	<hr/>
		7.793.404,83	8.923.013,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		24.157,26	5.927,19
		<hr/>	<hr/>
		150.825.174,27	147.454.186,86

		Geschäftsjahr	PASSIVSEITE
	€	€	Vorjahr
			€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	289.500,00		258.295,72
2. der verbleibenden Mitglieder	4.537.392,08		4.541.212,29
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.607,92 €)	<u>1.200,00</u>	4.828.092,08	600,00 (19.087,71)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss 2021: 370.000,00 €)	11.570.275,21		11.200.275,21 (370.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss 2021: 2.700.000,00 €)	48.385.038,65		45.685.038,65 (2.700.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 395.633,41 €)	<u>28.927.022,70</u>	88.882.336,56	28.531.389,29 (418.763,49)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.677.872,17		3.646.162,38
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-370.000,00		-370.000,00
3. Einstellung Bauerneuerungsrücklage	<u>-2.700.000,00</u>	607.872,17	-2.700.000,00
		<u>94.318.300,81</u>	<u>90.792.973,54</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	580.845,00		585.466,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>561.843,00</u>	1.142.688,00	769.710,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.077.262,43		43.027.221,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.197.678,75		6.608.688,59
3. Erhaltene Anzahlungen	4.049.446,42		4.737.029,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.141,66		25.684,24
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	773.232,54		579.375,77
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.777,65		151.641,53
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 13.083,28 € (davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 9,33 €)	<u>184.420,08</u>	55.357.959,53	176.396,32 (12.457,15) (767,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6.225,93</u>	<u>0,00</u>
		<u>150.825.174,27</u>	<u>147.454.186,86</u>

WGO



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.412.381,82		16.983.294,56
b) aus der Betreuungstätigkeit	85.071,66		89.469,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.841,36		4.055,61
		18.501.294,84	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-440.165,95	598.391,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		96.345,31	65.776,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		98.707,00	67.980,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.883.807,78	6.069.563,17
Rohergebnis		11.372.373,42	11.739.405,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.759.345,20		1.743.364,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 176.915,65 €)	569.381,40	2.328.726,60	534.163,27 (140.965,33)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.129.462,70	3.041.567,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		709.848,85	938.957,48
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	419,04		455,33
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	419,04	44,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon a. d. Aufzinsung von Rückstellungen 16.121,93 €)		1.066.801,95	1.371.229,89 (19.997,93)
Ergebnis vor Steuern		4.137.952,36	4.110.621,38
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.865,20	11.645,86
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.131.087,16	4.098.975,52
13. Sonstige Steuern		453.214,99	452.813,14
Jahresüberschuss		3.677.872,17	3.646.162,38
14. Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		370.000,00	370.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.700.000,00	2.700.000,00
Bilanzgewinn		607.872,17	576.162,38



Visualisierung Neubau Spichernstraße, Osnabrück

WGO



Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 31.12.2021 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 Restnutzungsdaueremethode 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 1,87% (§ 253 Abs. 2 HGB Stand 31.12.2021) 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 1,35% (Stand 31.12.2021) 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 zwei Jahren und ein Zinssatz von 0,34% angenommen worden ist.“

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	396.547,87	14.071,16	-16.272,15	0,00	394.346,88
	396.547,87	14.071,16	-16.272,15	0,00	394.346,88
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.049.440,00	4.148.833,27	0,00	1.179.513,57	199.377.786,84
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	162.305,57	901.729,24
Maschinen	84.944,65	0,00	0,00	0,00	84.944,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	703.252,39	43.638,44	-8.161,07	0,00	738.729,76
Anlagen im Bau	1.451.416,57	3.211.390,07	0,00	-1.459.447,29	3.203.359,35
Bauvorbereitungskosten	296.758,64	195.292,02	0,00	117.628,15	609.678,81
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	200.050.931,23	7.599.153,80	-8.161,07	-0,00	207.641.923,96
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Sonstige Ausleihungen	15.883,45	0,00	-1.388,24	0,00	14.495,21
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	370,00
	191.253,45	0,00	-1.388,24	0,00	189.865,21
Gesamt	200.638.732,55	7.613.224,96	-25.821,46	-0,00	208.226.136,05

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betrifft den ersten Bauabschnitt des Neubaus am Blumenesch 10 in Osnabrück. Ferner wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Kosten für Anlagen im Bau betreffen die weiteren Bauabschnitte des Neubaus am Blumenesch in Osnabrück.

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

	kumulierte AfA zum 01.01.2021	AfA Geschäftsjahr	Zuschreibung	AfA Abgang	AfA Umbuchungen	kumulierte AfA zum 31.12.2021	Buchwert am 01.01.2021	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€
	-154.798,97	-68.514,10	0,00	16.267,64	0,00	-207.045,43	241.748,90	187.301,45
	-154.798,97	-68.514,10	0,00	16.267,64	0,00	-207.045,43	241.748,90	187.301,45
	-60.549.090,80	-2.944.278,56	0,00	0,00	7.964,41	-63.485.404,95	133.500.349,20	135.892.381,89
	-895.309,03	-56.159,88	0,00	0,00	0,00	-951.468,91	1.830.386,28	1.774.226,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.423,67	901.729,24
	-58.036,37	-6.654,80	0,00	0,00	0,00	-64.691,17	26.908,28	20.253,48
	-456.251,20	-53.855,36	0,00	8.157,56	0,00	-501.949,00	247.001,19	236.780,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.451.416,57	3.203.359,35
	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.964,41	0,00	296.758,64	601.714,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-61.958.687,40	-3.060.948,60	0,00	8.157,56	0,00	-65.003.514,03	138.092.243,83	142.630.445,52
	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	15.883,45	14.495,21
	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	191.253,45	189.865,21
	-62.113.486,37	-3.129.462,70	0,00	24.425,20	0,00	-65.210.559,46	138.525.246,18	143.007.612,18

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 2021	38.447,23	6.692,16
		28.599,70	7.089,15
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	Vorjahr 2021	90.701,17	0,00
		86.851,01	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	Vorjahr 2021	241.807,27	0,00
		178.692,45	0,00
Gesamtbetrag	Vorjahr 2021	370.955,67	6.692,16
		294.143,16	7.089,15

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2020	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung Verbrauch	(A) (V)	Bestand am 31.12.2021
	€	€	€	€		€
Rückstellungen für Pensionen						
Pensionen	585.466,00	71.822,08	12.444,00	88.887,08	(A) (V)	580.845,00
Steuerrückstellungen						
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	(A) (V)	0,00
Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	(A) (V)	0,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	27.000,00	30.000,00	0,00	27.000,00	(A) (V)	30.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	10.000,00	10.000,00	0,00	2.740,54 7.259,46	(A) (V)	10.000,00
interne Jahresabschlusskosten	31.800,00	33.200,00	0,00	33,82 31.766,18	(A) (V)	33.200,00
Steuerberatungskosten	15.000,00	5.000,00	0,00	1.864,16 13.135,84	(A) (V)	5.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	52.200,00	19.900,00	0,00	0,00 0,00	(A) (V)	72.100,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	15.000,00	17.500,00	0,00	0,00 15.000,00	(A) (V)	17.500,00
Anwaltskosten	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00 0,00	(A) (V)	0,00
Beiträge Altersteilzeit	378.300,35	0,00	1.145,93	0,00 171.137,52	(A) (V)	208.308,76
Dienstjubiläen	149.966,00	23.131,51	2.532,00	0,00 17.437,51	(A) (V)	158.192,00
Aufwendungen für Messdienstleistungen	87.443,90	27.542,24	0,00	0,00 87.443,90	(A) (V)	27.542,24
Rückstellungen insgesamt	1.355.176,25	238.095,83	16.121,93	7.638,52 459.067,49	(A) (V)	1.142.688,00

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 14.846 €.

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	43.027.221,46	2.856.423,02	11.191.260,54	28.979.537,90	43.027.221,46	Grundpfand- rechte
	2021	46.077.262,43	2.577.877,54	12.949.002,21	30.550.382,68	46.077.262,43	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	Vorjahr	6.608.688,59	321.106,99	1.399.954,33	4.887.627,27	6.608.688,59	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2021	4.197.678,75	247.816,78	1.076.907,78	2.872.954,19	4.197.678,75	
Erhaltene Anzahlungen	Vorjahr	4.737.029,16	4.737.029,16				
	2021	4.049.446,42	4.049.446,42				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	Vorjahr	25.684,24	25.684,24				
	2021	24.141,66	24.141,66				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Vorjahr	579.375,77	529.353,49	50.022,28			
	2021	773.232,54	705.508,90	67.723,64			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Vorjahr	151.641,53	151.641,53				
	2021	51.777,65	51.777,65				
Sonstige Verbindlichkeiten	Vorjahr	176.396,32	149.138,84	20.000,00	7.257,48		
	2021	184.420,08	158.370,31	20.000,00	6.049,77		
Gesamtbetrag	Vorjahr	55.306.037,07	8.770.377,27	12.661.237,15	33.874.422,65	49.635.910,05	Grundpfand- rechte/ Reallast
	2021	55.357.959,53	7.814.939,26	14.113.633,63	33.429.386,64	50.274.941,18	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 773,2 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (51,8 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 (96,3 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen größtenteils aus Aufwendungen aus Betriebskosten (3.894,1 T€) und Instandhaltungsaufwendungen (2.816,6 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 176,9 T€. In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (44,8 T€) enthalten.

Hauptbestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (586,6 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 31.12.2021 beträgt 175.000,00 €. Der Jahresüberschuss der GmbH für das Geschäftsjahr 2021 betrug bei der Erstellung der Bilanz 12.723,85 €.
2. Die Genossenschaft haftet für die von der Tochtergesellschaft WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH aufgenommenen Darlehen 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 160,4 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	5
Technische Mitarbeiter	7	1
Aushilfen und Hauswarte	0	1
	26	7

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2021	3.912	15.201
Zugang	406	998
Abgang	407	1.019
Ende 2021	3.911	15.180
Veränderungen	-1	-21

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.820,21 € vermindert.

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:

Thomas Droit
Björn Siehlmann

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.

10. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Risikobericht und Prognosebericht".

E. Weitere Angaben

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

	2021 in €	Vorjahr in €
der Jahresüberschuss beträgt	3.677.872,17	3.646.162,38
Entnahmen/Vorwegzuweisungen		
Gesetzliche Rücklage	370.000,00	370.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.700.000,00	2.700.000,00
Bilanzgewinn	607.872,17	576.162,38

4,0% Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2021

181.168,65 €

Einstellung in die freie Rücklage

426.703,52 €

607.872,17 €

Osnabrück, 25. Mai 2022

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann



An der Schützenburg 5, Osnabrück



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