

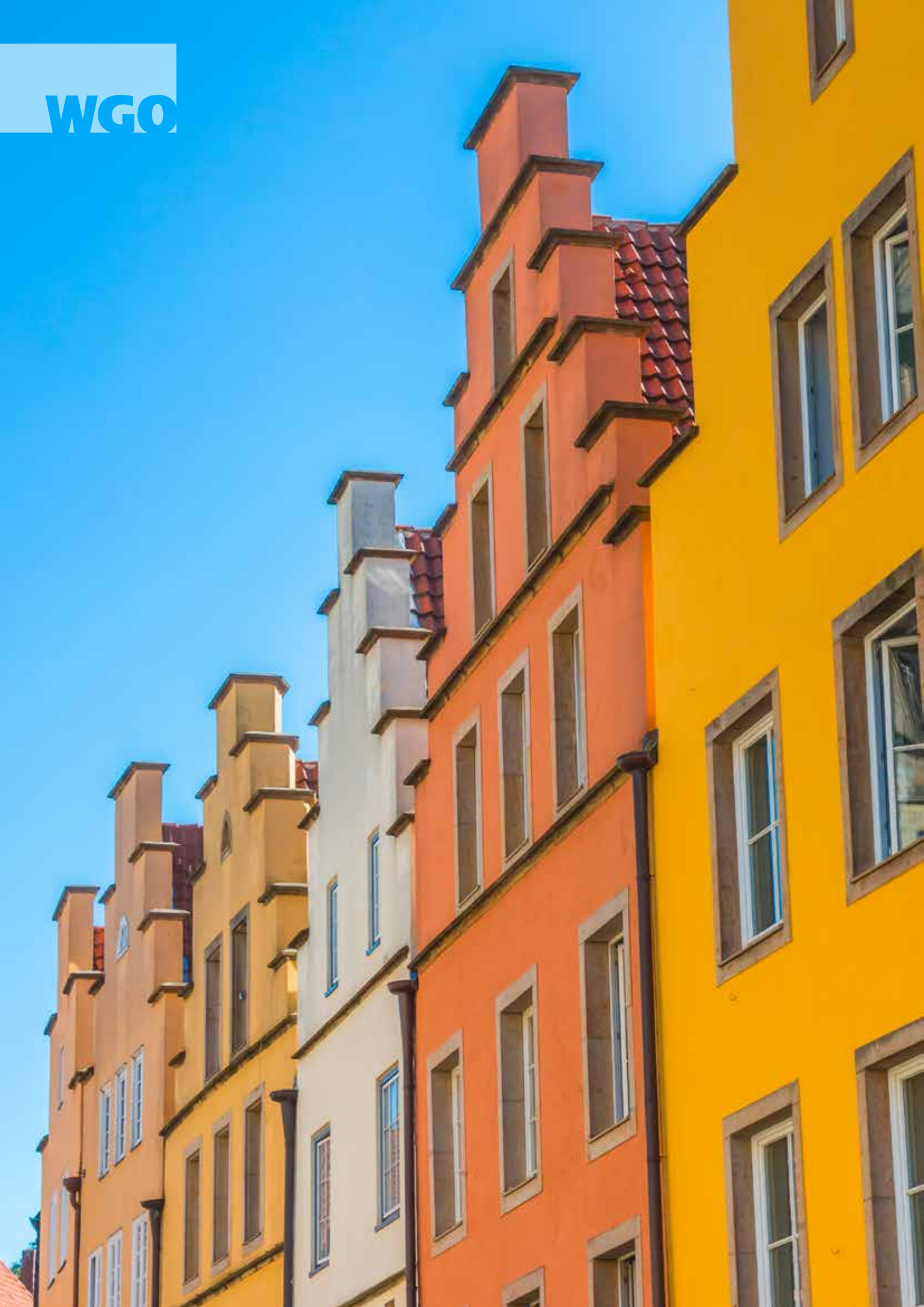


Jahresabschluss 2022

mit Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrates



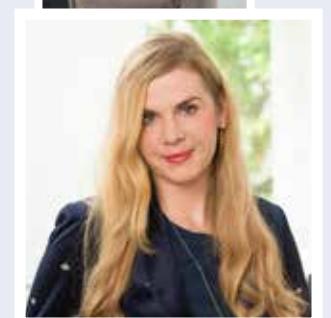
WGO



Inhalt

| | |
|--------------|---|
| Seite | 1. Rahmenbedingungen und Unternehmen |
| 5 | 1.1. Darstellung des Unternehmens |
| 6 | 1.2. Organe der Genossenschaft |
| 7 | 1.3. Mitgliedschaften und Beteiligungen |
| 7 | 1.4. Tochterunternehmen |
| 8 | 1.5. Wohnungsbestand |
| 8 | 1.6. Grundstücke |
| | 2. Lagebericht 2022 |
| 10 | 2.1. Grundlagen der Genossenschaft |
| 10-20 | 2.2. Wirtschaftsbericht |
| 10-11 | 2.2.1. Rahmenbedingungen |
| 12-13 | 2.2.2. Geschäftsverlauf |
| 14-20 | 2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft |
| 20 | 2.2.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren |
| 21-24 | 2.3. Risiko- und Chancenbericht |
| 21-23 | 2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung |
| 24 | 2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung |
| 25 | 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 2022 |
| 47 | 9. Gewinn- und Verlustrechnung |
| 50-58 | 10. Anhang für das Geschäftsjahr 2022 |

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



Vorstand der WGO: Thomas Droit, Björn Siehlmann

1.2. Organe der Genossenschaft

Die Geschäftsführung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand

Thomas Droit, Kaufmann
Björn Siehlmann, Kaufmann

Der Aufsichtsrat wird gewählt von den Vertretern

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 – Stadt Osnabrück

| Nr. | Name | Wohnort |
|-----|-------------------------|-----------------|
| 1 | Wolfgang Alter | 49078 Osnabrück |
| 2 | Jörg Artmann | 49080 Osnabrück |
| 3 | Rüdiger Behncke | 49088 Osnabrück |
| 4 | Anke Bergmann | 49080 Osnabrück |
| 5 | Andreas Bieletzki | 49086 Osnabrück |
| 6 | Jörg Bittner | 49082 Osnabrück |
| 7 | Michael Bockstette | 49090 Osnabrück |
| 8 | Iris Böhmer | 49088 Osnabrück |
| 9 | Lisa Böhne | 49084 Osnabrück |
| 10 | Anette Brandt | 49080 Osnabrück |
| 11 | Helmut Brandt | 49080 Osnabrück |
| 12 | Jennifer Brazenell | 49078 Osnabrück |
| 13 | Eckhard Buchholz | 49088 Osnabrück |
| 14 | Margarete Buchholz | 49088 Osnabrück |
| 15 | Ökkes Ciftci | 49088 Osnabrück |
| 16 | Daniel Czieczor | 49080 Osnabrück |
| 17 | Uwe Deppner | 49088 Osnabrück |
| 18 | Renate Düsing | 49074 Osnabrück |
| 19 | Almut Edlich | 49082 Osnabrück |
| 20 | Robert Engeholm | 49090 Osnabrück |
| 21 | Evelin Siglinde Fehring | 49080 Osnabrück |
| 22 | Norbert Feierabend | 49082 Osnabrück |
| 23 | Daniel Fleer | 49088 Osnabrück |
| 24 | Edith Folgner | 49088 Osnabrück |
| 25 | Uwe Gademann | 49084 Osnabrück |
| 26 | Eva Galajda | 49088 Osnabrück |
| 27 | Oliver Gärtner | 49080 Osnabrück |
| 28 | Bianca Grafe | 49082 Osnabrück |
| 29 | Rainer Heldt | 49088 Osnabrück |
| 30 | Danuta Jonczyk | 49084 Osnabrück |
| 31 | Marek Kaminski | 49088 Osnabrück |
| 32 | Günter Kaulmann | 49088 Osnabrück |
| 33 | Michael Kormeier | 49084 Osnabrück |
| 34 | Lothar Kosch | 49088 Osnabrück |
| 35 | Elvira Kunefke | 49088 Osnabrück |

Als Aufsichtsgremium fungiert der Aufsichtsrat

Johannes Andrews, Stiftungsvorstand/Steuerberater, - Vorsitzender* -
Stefan Frankenberg, Kaufmann
Christoph Krause, Dipl.-Ing.
Kathrin Kruckemeyer – Rechtsanwältin und Notarin
Kirstin Flüssmeyer – Dipl.-Ing., Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (ab 15.06.2022)
Uwe Lachermund – Dipl.-Betriebswirt (ab 15.06.2022)
Klaus Lukas-Nülle, Dipl. Pädagoge (bis 15.06.2022)
Jürgen Gentemann, Bankkaufmann i.R. (bis 15.06.2022)

* Vorsitzender seit dem 15.06.2022

| Nr. | Name | Wohnort |
|-----|---------------------------|-----------------|
| 36 | Anne M. Lagrange | 49080 Osnabrück |
| 37 | Jochen Lucas | 49080 Osnabrück |
| 38 | Angelika Lücke | 49088 Osnabrück |
| 39 | Karl-Heinz Maier | 49080 Osnabrück |
| 40 | Roger Münnich | 49088 Osnabrück |
| 41 | Claudia Münster | 49076 Osnabrück |
| 42 | Felicitas Filiz Nacaroglu | 49084 Osnabrück |
| 43 | Vivien Philippa Nieporte | 49082 Osnabrück |
| 44 | Helge Nurna | 49080 Osnabrück |
| 45 | Björn Opitz | 49088 Osnabrück |
| 46 | Thomas Page | 49080 Osnabrück |
| 47 | Heike Pape | 49082 Osnabrück |
| 48 | Bernd S. Petersen | 49088 Osnabrück |
| 49 | Waltraud Pittelkow | 49080 Osnabrück |
| 50 | Jutta Rasche | 49082 Osnabrück |
| 51 | Lucian Ruiz-Cabrera | 49082 Osnabrück |
| 52 | Annette Sander | 49086 Osnabrück |
| 53 | Yvonne Scheel | 49090 Osnabrück |
| 54 | Angelika Scherer | 49084 Osnabrück |
| 55 | Hans-Jürgen Scholz | 49080 Osnabrück |
| 56 | Wolfgang Schulz | 49088 Osnabrück |
| 57 | Anne-Christin Stockmeyer | 49074 Osnabrück |
| 58 | Heike Studt | 49082 Osnabrück |
| 59 | Bettina Sudhof | 49088 Osnabrück |
| 60 | Norbert Wallenhorst | 49088 Osnabrück |
| 61 | Silvana Wanke | 49084 Osnabrück |
| 62 | Christian Wilken | 49084 Osnabrück |
| 63 | Karin Wischmeyer | 49088 Osnabrück |
| 64 | Leo Wittig | 49080 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-Str. 16, 40468 Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften
in Nordwest Niedersachsen
Edzardstraße 62, 26789 Leer

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

Verwaltungsberufsgenossenschaft
Massaquoipassage 1, 22305 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

Durch die Fertigstellung zweier Neubauten konnte der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 33 Wohneinheiten gesteigert werden. Einem Zugang von 47 Wohnungen standen insgesamt 14 Abgänge gegenüber. Diese betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Zu Veränderungen in den Landkreisgemeinden kam es nicht. Der Gesamtbestand per 31.12.2022 beläuft sich auf 2.953 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 174.153,79 m² in 366 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

| | |
|---|-------|
| Osnabrück | 2.778 |
| Melle | 109 |
| Georgsmarienhütte | 36 |
| Wallenhorst | 6 |
| Belm | 4 |
| Bad Iburg | 20 |
| Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft: | |
| Gewerbliche und sonstige Einheiten (davon 45 selbst genutzt) | 49 |
| Garagen- und TG-Plätze | 693 |
| sonstige Abstellplätze | 510 |
| Trafostation | 1 |

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fanden keine Grundstückskäufe statt. Per 31.12.2022 ergab sich somit folgender Bestand:

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Eigentumsgrundstücke | 205.662 m ² |
| Erbbaurechte | 117.387 m ² |
| Gesamt | 323.049 m² |



Lüstringer Straße 11, Osnabrück



2.1. Grundlagen der Genossenschaft

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2022 über 2.953 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 174.153,79 m² in insgesamt 366 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.778 Wohneinheiten befindet sich in der Stadt Osnabrück. Danach folgt mit 109 Einheiten die Stadt Melle. Die restlichen Wohnungen befinden sich in den angrenzenden Landkreisgemeinden Georgsmarienhütte (36), Bad Iburg (20), Wallenhorst (6) und Belm (4). Zusätzlich werden 49 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 45 eigengenutzt), 693 Garagen und TG Stellplätze, 510 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Bestand per Saldo um 33 Wohneinheiten gesteigert werden. Die Veränderungen betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Durch die Fertigstellung des 2. und 3. Bauabschnittes am Blumenesch kamen 46 Wohneinheiten hinzu. Eine weitere Wohnung konnte nach Umbau und daraus folgender baurechtlicher Genehmigung dem Bestand wieder zugeführt werden. Mit einem Neubau an der Spichernstraße ist zum Ende des Jahres begonnen worden. Dort soll bis Mitte 2024 ein MFH mit insgesamt 13 WE entstehen.

In den Objekten Prießnitzhof/Frankensteiner Weg sind nach Kündigung durch die Mieter 13 Wohneinheiten aus dem Bestand genommen worden. Die dortigen Gebäude sind zum Abbruch vorgesehen, um mittelfristig eine umfangreiche Neubebauung zu realisieren. Ferner wurde 1 Wohneinheit 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. Hiervon betroffen sind - bezogen auf den Gesamtbestand - 2 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 9,74 Jahre.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienwirtschaft nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur

Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Gleichwohl befindet sich Deutschland wie schon in 2021 auf einem konjunkturellen Erholungskurs. Insbesondere haben hierzu die Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen, so dass auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau erreichte. Erneut hat sich die Wohnungswirtschaft in einem schwierigen Umfeld als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Dies gilt auch für den Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet. Für die Stadt Osnabrück wird weiterer Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl deutlich gestiegen. Im Jahr 2022 betrug bis zum 30.11. lt. Mitteilung des Landesamtes für Statistik die Steigerung 2.330 Personen auf gesamt 167.364 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. Eine ähnlich positive Entwicklung weist der Landkreis Osnabrück auf. Für das vergangene Jahr wird eine Steigerung um 4.931 Personen auf insgesamt 366.481 Einwohner ausgewiesen. Auch für das Land Niedersachsen ist nach einer erstellten Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2022 – 2037 zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um ca. 1,50 % wachsen wird. Dieser ebenfalls vom Landesamt für Statistik veröffentlichten Prognose liegt eine moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos (G2L2W2) zugrunde.



Wissinger Str. 10, Osnabrück

2.2.2. Geschäftsverlauf

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

| | Plan 2022 | Ist 2022 | Ist 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen | 13.860,6 T€ | 14.050,2 T€ | 13.698,7 T€ |
| Instandhaltungsaufwendungen | 2.934,0 T€ | 3.099,5 T€ | 2.816,6 T€ |
| Zinsaufwendungen | 882,7 T€ | 852,0 T€ | 1.066,8 T€ |
| Jahresüberschuss | 3.609,0 T€ | 4.007,2 T€ | 3.677,9 T€ |

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung einer Pensionsrückstellung. Ferner konnten höhere Mieteinnahmen erzielt werden und ist der Personalaufwand geringer als erwartet ausgefallen.

Die Mieten wurden anlässlich Neuvermietung im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Flächendeckende Mieterhöhungen wurden zuletzt in den Jahren 2010 und 2011 veranlasst. Im abgelaufenen Jahr erfolgte dies nur in Einzelfällen entsprechend den gesetzlichen Regelungen und in Anlehnung an den örtlichen Mietpreisspiegel. Erhöhungen aufgrund energetischer Modernisierung wurden auf 0,40 - 1,50 €/m² Wohnfläche unter Beachtung der Gesamtbelastung für den einzelnen Mieter begrenzt. Der Mietzins betrug in 2022 durchschnittlich 6,57 €/m² nach 6,47 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und resultierten ganz überwiegend aus umfangreichen Wohnungsmodernisierungen. Leerstände sind auch für die Zukunft nicht zu erwarten, da der Wohnungsmarkt in Osnabrück angespannt ist und insbesondere nach preiswertem Wohnraum eine hohe Nachfrage besteht. Die Fluktuationsquote lag mit 11,45 % unter dem Niveau des Vorjahres (12,71 %). Dieser Wert kann in einer Universitäts- und Hochschulstadt als üblich angesehen werden, weil ein größerer Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes stark von Studenten nachgefragt wird.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 17,80 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 16,32 €/m²). Zusätzlich wurden 3.217,0 T€ (Vorjahr: 4.148,8 T€) in aktivierungspflichtige Modernisierungen und 3.885,9 T€ (Vorjahr: 3.406,7 T€) in Neubautätigkeit investiert. Dies betraf ganz wesentlich den 2. und 3. Bauabschnitt am Blumenesch, die zum 01.10. bzw. 01.12. fertiggestellt wurden. Insgesamt konnten alle 46 Wohnungen termingerecht an die Mieter übergeben werden.

Der Zinsaufwand blieb gemäß unseren Erwartungen weiterhin rückläufig und ist gegenüber dem Vorjahr trotz Neuaufnahme von Darlehen für unsere Neubautätigkeit noch einmal um 207,9 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 sowohl im Zuge der energetischen Modernisierung als auch für den Neubau Spichernstraße beantragt. Im Übrigen sollten wegen des von den Banken erhobenen Verwahrentgeltes die liquiden Mittel auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage mit leicht geändertem Personalbestand durch Einstellung eines weiteren Bauingenieurs gestärkt haben.

Das Geschäftsjahr 2022 in Zahlen:

| | |
|---|-----------------|
| Jahresüberschuss | 4.007.223,04 € |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | 410.000,00 € |
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | 2.950.000,00 € |
| Bilanzgewinn | 647.223,04 € |
| Rücklagen | 92.669.040,08 € |

| | |
|----------------|----------------|
| Instandhaltung | 3.099.526,76 € |
| Modernisierung | 3.217.000,09 € |
| Neubaukosten | 3.885.905,91 € |

| | |
|-------------------|------------------|
| Geschäftsguthaben | 4.821.405,52 € |
| Eigenkapital | 98.137.668,64 € |
| Eigenkapitalquote | 63,60 % |
| Bilanzsumme | 154.308.351,36 € |

| | |
|--|--------------|
| Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2022 | 181.147,68 € |
| Einstellung in die freie Rücklage | 466.075,36 € |

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.3.1. Vermögenslage

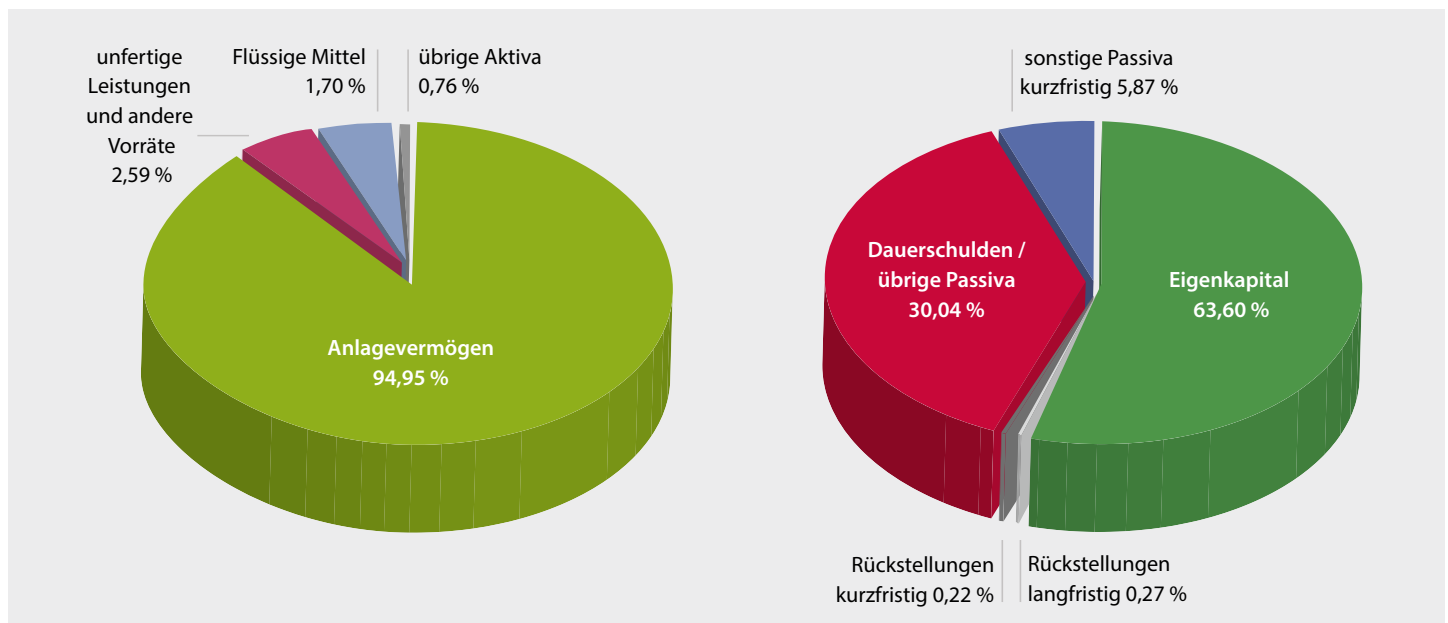
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | | Veränderungen |
|---|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| | € | % | € | % | € |
| Vermögen | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 129.097,36 | 0,08 | 187.301,45 | 0,12 | -58.204,09 |
| Sachanlagen | 146.203.992,08 | 94,75 | 142.630.445,52 | 94,57 | 3.573.546,56 |
| Finanzanlagen | 188.439,02 | 0,12 | 189.865,21 | 0,13 | -1.426,19 |
| | 146.521.528,46 | 94,95 | 143.007.612,18 | 94,82 | 3.513.916,28 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| mittelfristig | | | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | 0,51 | 0,00 | 0,51 | 0,00 | 0,00 |
| übrige Aktiva | 11.593,35 | 0,01 | 7.089,15 | 0,00 | 4.504,20 |
| | 11.593,86 | 0,01 | 7.089,66 | 0,00 | 4.504,20 |
| kurzfristig | | | | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 3.998.473,82 | 2,59 | 3.934.480,59 | 2,61 | 63.993,23 |
| Flüssige Mittel | 2.625.015,63 | 1,70 | 3.564.780,57 | 2,36 | -939.764,94 |
| übrige Aktiva | 1.151.739,59 | 0,75 | 311.211,27 | 0,21 | 840.528,32 |
| | 7.775.229,04 | 5,04 | 7.810.472,43 | 5,18 | -35.243,39 |
| Gesamtvermögen | 154.308.351,36 | 100,00 | 150.825.174,27 | 100,00 | 3.483.177,09 |
| Kapital | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 4.821.405,52 | 3,13 | 4.828.092,08 | 3,20 | -6.686,56 |
| Rücklagen | 92.669.040,08 | 60,05 | 88.882.336,56 | 58,93 | 3.786.703,52 |
| Bilanzgewinn | 647.223,04 | 0,42 | 607.872,17 | 0,40 | 39.350,87 |
| | 98.137.668,64 | 63,60 | 94.318.300,81 | 62,53 | 3.819.367,83 |
| Fremdkapital | | | | | |
| lang- und mittelfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 423.340,00 | 0,27 | 736.447,56 | 0,50 | -313.107,56 |
| Dauerschulden | 46.144.938,41 | 29,91 | 47.449.246,86 | 31,46 | -1.304.308,45 |
| übrige Passiva | 200.796,48 | 0,13 | 93.773,41 | 0,06 | 107.023,07 |
| | 46.769.074,89 | 30,31 | 48.279.467,83 | 32,02 | -1.510.392,94 |
| kurzfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 343.357,96 | 0,22 | 406.240,44 | 0,27 | -62.882,48 |
| Tilgung Folgejahr | 3.526.752,65 | 2,29 | 2.825.694,32 | 1,87 | 701.058,33 |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.248.952,72 | 2,75 | 4.049.446,42 | 2,68 | 199.506,30 |
| übrige Passiva | 1.282.544,50 | 0,83 | 946.024,45 | 0,63 | 336.520,05 |
| | 9.401.607,83 | 6,09 | 8.227.405,63 | 5,45 | 1.174.202,20 |
| Gesamtkapital | 154.308.351,36 | 100,00 | 150.825.174,27 | 100,00 | 3.483.177,09 |

Das Anlagevermögen beträgt 94,95 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 4.007,2 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 3.360,0 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 647,2 T€. Unter weiterer Berücksichtigung der Verringerung des Geschäftsguthabens um 6,7 T€ und der Dividende für das Jahr 2021 in Höhe von 181,2 T€ ist das

Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.819,4 T€ auf 98.137,7 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist zum Vorjahr um 1,07 % auf nunmehr 63,60 % gestiegen. Im Ergebnis lässt sich feststellen :

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



2.2.3.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Der Kapitaldienst gegenüber den finanzierenden Banken war jederzeit gesichert. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in €-Währung, so dass Währungsrisiken nicht beste-

hen. Auch werden keine Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,20 % (Vorjahr: 2,16 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2022 auf 49.671,7 T€ (Vorjahr: 50.274,9 T€) und entspricht 32,20 % (Vorjahr: 33,33 %) der Bilanzsumme.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*.

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

| Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022 | | 2022 | 2021 |
|--|--|-----------------|-----------------|
| | | T€ | T€ |
| + | Jahresüberschuss | 4.007,2 | 3.677,9 |
| + | Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 3.215,8 | 3.129,5 |
| +/- | Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen | -313,2 | -130,8 |
| - | Erträge aus Teilschulderlass | -40,5 | 0,0 |
| = | Cashflow nach DVFA/SG* | 6.869,3 | 6.676,6 |
| -/+ | Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva | 6,3 | 480,8 |
| +/- | Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva | 643,0 | -580,9 |
| +/- | Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | -62,8 | -81,7 |
| + | Zinsaufwendungen | 842,8 | 1.050,7 |
| - | Zinserträge | -0,4 | -0,4 |
| +/- | Ertragssteueraufwand/-ertrag | 11,7 | 6,9 |
| -/+ | Ertragssteuerzahlungen | -7,5 | -9,8 |
| = | Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 8.302,4 | 7.542,2 |
| - | Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -7.610,1 | -7.613,2 |
| + | Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 1,4 | 1,4 |
| + | Erhaltene Zinsen | 0,4 | 0,4 |
| = | Cashflow aus Investitionstätigkeit | -7.608,3 | -7.611,4 |
| +/- | Veränderungen Geschäftsguthaben | -6,7 | 28,0 |
| + | Einzahlung aus Valutierung von Darlehen | 3.747,9 | 15.372,3 |
| - | planmäßige Tilgungen | -3.463,2 | -3.149,2 |
| - | außerplanmäßige Tilgungen | -887,9 | -11.584,0 |
| - | Gezahlte Zinsen | -842,8 | -1.050,7 |
| - | Auszahlungen für Dividenden | -181,2 | -180,6 |
| = | Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -1.633,9 | -564,2 |
| = | Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | -939,8 | -633,4 |
| | Finanzmittelbestand zum 01.01. | 3.564,8 | 4.198,2 |
| | Finanzmittelbestand zum 31.12. | 2.625,0 | 3.564,8 |

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus auch für Investitionsauszahlungen. Die liquiden Mittel nahmen um 939,8 T€ ab.

Insgesamt wurden Darlehen in Höhe von 3.747,9 T€ valuiert. Hierin sind u.a. 660,0 T€ als letzte Auszahlungsrate für das Neubauvorhaben Blumenesch enthalten sowie 2.200,0 T€ im Rahmen der Unternehmensfinanzierung. Ferner sind im Zuge der energetischen Modernisierung 1.706,4 T€ an KfW-Mitteln beantragt worden, die im laufenden Jahr nach Vorlage der Verwendungsnachweise abgerufen werden sollen. Der Tilgungszuschuss wird voraussichtlich 538,2 T€ betragen. Da das aktuelle Neubauvorhaben an der Spichernstraße im Effizienzstandard 55 EE errichtet wird, wurden KfW-Mittel in Höhe von 1.990,0 T€ beantragt. Der Tilgungszuschuss wird 381,25 T€ betragen. Die

Mittel werden entsprechend Baufortschritt im Laufe dieses Jahres zur Auszahlung gelangen.

Unsere in 2022 auslaufenden Darlehen waren in Höhe von 887,9 T€ prolongiert worden. Auch insofern konnte noch das äußerst günstige Zinsumfeld genutzt und die Freigabe von Sicherheiten nach Neubewertung erreicht werden. Im Rahmen der energetischen Modernisierung für das laufende Jahr sollen 1.350,0 T€ an freien Kapitalmarktmitteln aufgenommen werden. Zusätzlich gehen wir davon aus, dass für 6 Objekte rd. 350,0 T€ an Fördermitteln seitens der Bafa bewilligt werden. Die Aufnahme weiterer Darlehensmittel ist im laufenden Jahr nicht geplant. Auslaufende Darlehen sind bereits 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 1 - 5, Osnabrück

2.2.3.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein Jahresüberschuss von 4.007,2 T€ erwirtschaftet werden, der gegenüber dem Vorjahr um 329,3 T€ höher ausgefallen ist.

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

ERFOLGSANALYSE

| | 2022 T€ | 2021 T€ | Veränderung T€ |
|--|-----------------|-----------------|-------------------|
| 1. Hausbewirtschaftung | | | |
| Erträge | | | |
| Sollmieten | 14.112,1 | 13.765,7 | 346,4 |
| Erlösschmälerung | -61,9 | -67,0 | 5,1 |
| | 14.050,2 | 13.698,7 | 351,5 |
| Umsatzerlöse aus Betriebskosten | | | |
| Umsatzerlöse aus Betriebskosten | 4.317,6 | 4.738,9 | -421,3 |
| Erlösschmälerungen | -29,4 | -34,7 | 5,3 |
| Bestandsveränderung | -5,3 | -440,2 | 434,9 |
| Gebühren u. a. | 9,0 | 9,5 | -0,5 |
| | 4.291,9 | 4.273,5 | 18,4 |
| | 18.342,1 | 17.972,2 | 369,9 |
| Aufwendungen | | | |
| Instandhaltung | | | |
| Instandhaltungskosten | 3.099,5 | 2.816,6 | 282,9 |
| Erstattung durch Mieter | -1,6 | -3,5 | 1,9 |
| Verrechnung Instandhaltung | 1.501,7 | 1.300,2 | 201,5 |
| | 4.599,6 | 4.113,3 | 486,3 |
| Betriebskosten | | | |
| Betriebskosten | 3.901,3 | 3.894,1 | 7,2 |
| Planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä. | 3.034,4 | 2.950,1 | 84,3 |
| Verrechnung Verwaltungskosten | 1.319,1 | 1.398,2 | -79,1 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen | 842,8 | 1.050,7 | -207,9 |
| Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung | 8,9 | 19,6 | -10,7 |
| Grundsteuer, umlagefähig | 445,9 | 444,1 | 1,8 |
| Grundsteuer, nicht umlagefähig | 3,9 | 5,0 | -1,1 |
| Vertriebskosten | 9,4 | 8,9 | 0,5 |
| Erbbauzinsen | 266,0 | 160,4 | 105,6 |
| Materialkosten Regiebetrieb/Hausbewirtschaftung | 26,6 | 3,8 | 22,8 |
| Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen) | 14,2 | 71,8 | -57,6 |
| | 9.872,5 | 10.006,7 | -134,2 |
| | 14.472,1 | 14.120,0 | 352,1 |
| Ergebnis | 3.870,0 | 3.852,2 | 17,8 |
| 2. Bautätigkeit | | | |
| Erträge | | | |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 90,3 | 96,3 | -6,0 |
| | 90,3 | 96,3 | -6,0 |
| Aufwendungen | | | |
| Verrechnung Bautätigkeit | 90,3 | 96,3 | -6,0 |
| | 90,3 | 96,3 | -6,0 |
| Ergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

| | 2022 T€ | 2021 T€ | Veränderung T€ |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| 3. Sonstiger Geschäftsbetrieb | | | |
| Erträge | | | |
| Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit | 79,5 | 85,1 | -5,6 |
| Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen | 4,2 | 3,8 | 0,4 |
| Sonstiges | 47,3 | 39,4 | 7,9 |
| | 131,0 | 128,3 | 2,7 |
| Aufwendungen | | | |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen | 16,2 | 22,6 | -6,4 |
| Nebenkosten der Geldbeschaffung | 12,9 | 27,4 | -14,5 |
| Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb | 166,2 | 194,3 | -28,1 |
| | 195,3 | 244,3 | -49,0 |
| | | | |
| Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb | -64,3 | -116,0 | 51,7 |
| 4. Finanzergebnis | | | |
| Erträge | | | |
| Erträge aus der Ausleihung | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| | | | |
| Ergebnis | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| 5. Neutrales Ergebnis | | | |
| Erträge | | | |
| Erträge aus Tilgungszuschüssen | 40,5 | 0,0 | 40,5 |
| Sonstige Erträge | 5,0 | 3,3 | 1,7 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 224,9 | 7,6 | 217,3 |
| | 270,4 | 10,9 | 259,5 |
| Aufwendungen | | | |
| Abrisskosten | 38,4 | 8,2 | 30,2 |
| Aufwendungen früherer Jahre | 10,0 | 38,5 | -28,5 |
| Zinsaufwendungen (Rückstellungen) | 9,2 | 16,1 | -6,9 |
| | 57,6 | 62,8 | -5,2 |
| | | | |
| Ergebnis | 212,8 | -51,9 | 264,7 |
| 6. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | | |
| Erträge | | | |
| Ertragsteuern für frühere Jahre | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Aufwendungen | | | |
| Ertragsteuern | 1,1 | 2,4 | -1,3 |
| Ertragsteuern für frühere Jahre | 10,6 | 4,4 | 6,2 |
| | 11,7 | 6,8 | 4,9 |
| | | | |
| Ergebnis | -11,7 | -6,8 | -4,9 |
| | | | |
| Jahresergebnis Gesamt | 4.007,2 | 3.677,9 | 329,3 |

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse um 351,5 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. Mietzinsanpassungen erfolgten ferner nach Mieterwechsel, insbesondere nach Wohnungsmodernisierung. Der deutliche Rückgang bei den Umsatzerlösen aus Betriebskosten ist auf die in 2019 erfolgte ERP-Umstellung zurückzuführen, weil die Abrechnungen nur verzögert erstellt werden konnten. Ein Großteil des Rückstandes konnte in 2021 aufgeholt werden, so dass die Umsatzerlöse entsprechend hoch ausfielen. Die Erlöse des vergangenen Jahres entsprechen hingegen den langjährigen Durchschnittswerten. Aufgrund der Bestandsveränderung kam es per Saldo zu einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

Bei den Aufwendungen liegen die Instandhaltungskosten deutlich über dem Wert des Vorjahres. Entgegen den Erwartungen war im Bereich der Wohnungsmodernisierung ein größerer An-

teil als Aufwand zu buchen. Ein deutlicher Anstieg ergab sich auch bei den Erbbauzinsen, weil die Erbbaurechte an den Grundstücken der Klosterkammer Hannover vorzeitig verlängert worden sind und aus diesem Grunde ein erhöhter Erbbauzins zu zahlen ist.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich. Die Betriebskosten sind trotz der allgemein gestiegenen Preise für Gas, Öl und Pellets nur geringfügig erhöht. Der gemeinschaftliche Gaseinkauf zu festen Jahreskonditionen hat sich insoweit ausgezahlt. Wegen des weiterhin günstigen Zinsumfeldes kam es trotz Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zu deutlich geringeren Ausgaben im Kapitaldienst.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Schaffung einer zusätzlichen Stelle in der Technik zurückzuführen. Im Übrigen wirkten sich eine Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif sowie die Einzahlungen in die betriebliche Altersversorgung aus. Die Zuführung zur Pensionsrückstellung ist nach dem Tod einer Berechtigten deutlich reduziert. Im neutralen Ergebnis führte dies nach Auflösung der entsprechenden Rückstellung zu einer deutlichen Ertragssteigerung.

2.2.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen (finanziellen und nicht finanziellen) Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | Wert | 2022 | 2021 |
|---|------------------|-------|-------|
| Eigenkapitalquote | % | 63,60 | 62,53 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 4,18 | 3,98 |
| Kapitaldienstdeckung | % | 30,65 | 30,66 |
| Tilgungskraft | Faktor | 1,98 | 2,12 |
| Mietenmultiplikator | Faktor | 10,1 | 10,0 |
| Investitionen in den Bestand | €/m ² | 36,26 | 40,36 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | €/m ² | 6,57 | 6,47 |
| Fluktuationsquote | % | 11,45 | 12,71 |
| Leerstandsquote zum Stichtag | % | 0,03 | 0,03 |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten | €/m ² | 26,34 | 23,77 |

Die emittierten Treibhausgase betragen für das Jahr 2021 3.725,3 to.

2.3. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Im Jahr 2022 erlebten wir aufgrund des Ukraine-Krieges eine Zeit drastisch steigender Energiepreise mit der Folge, dass sich die Heizkosten ab 2023 für unsere Mieter um das 2,5-Fache erhöhen werden. Selbst mit unserer seit Jahren verfolgten Strategie, die Bestände unter Einbindung öffentlicher Fördermittel energetisch zu modernisieren, können wir aktuell einen erheblichen Anstieg bei den Heizkosten nicht mehr verhindern. Auch bei den übrigen Betriebskosten ist es aufgrund der gestiegenen Lohn- und Materialkosten zu einer deutlichen Steigerung gekommen. Die Bruttowarmmiete könnte die Zahlungsfähigkeit diverser Mieter, insbesondere wenn es sich um Einzelpersonen- und Alleinerziehenden-Haushalte handelt, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Darüber hinaus sehen sich die Mieter auch in vielen anderen Lebensbereichen mit hohen Preissteigerungen konfrontiert, weshalb die EZB mit diversen Leitzinserhöhungen versucht, die Inflation zu bremsen. Insgesamt viermal wurde der Leitzins seit Juli vergangenen Jahres um 0,50 bzw. 0,75 % erhöht. Infolgedessen sind die Finanzierungskosten für Immobilieninvestments erheblich gestiegen. Die Zinskonditionen waren bis Dezember auf über 4,0 % angestiegen. Zusätzlich sind die Fördermittel für Neubau und Modernisierung drastisch reduziert worden. Die von den Banken im Rahmen der Kreditvergabe geforderten Sicherheiten werden darüber hinaus immer stärker unter dem Aspekt der energetischen Effizienz bewertet. Gebäude mit schlechter Effizienz werden bereits jetzt mit deutlichen Abschlägen oder gar nicht mehr als Sicherheit akzeptiert. Weitere Kostentreiber sind stark gestiegene Grundstücks- und Herstellungskosten. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen und unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit hinsichtlich des Umgangs mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst waren auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen sowie die nun verpflichtende und kostenintensive Ausführung des hydraulischen Abgleichs in den Bestandsgebäuden.

Nachdem kein russisches Gas mehr bezogen wird, ist die Versorgungssicherheit im Energiesektor gefährdet. Es kann zu Unterbrechungen in der Gas- und Stromversorgung kommen. Der Verzicht auf russisches Gas ist zudem stark preistreibend. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen

Transformation der Wirtschaft in Richtung Klimaneutralität neu auszurichten ist. Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas reduzieren. Das geplante Einbauverbot von Heizkesseln, die nicht wenigstens mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden können, sowie der jährlich steigende CO₂ Preis beschleunigen diese Entwicklung erheblich. Infolgedessen werden wir unsere Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Das Risiko aus der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte hat sich nach Auslaufen der Corona Beschränkungen und Aufgabe der Null-Covid-Strategie in China deutlich reduziert. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten, wo es in den letzten drei Jahren zu teils erheblichen Verzögerungen gekommen war.

Trotz dieser insgesamt 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 verschiedenen 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. Sowohl unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Ein Liquiditäts- und Ausfallrisiko sowie ein Risiko aus Zahlungsschwankungen sehen wir aktuell aufgrund der stark gestiegenen Betriebskosten. Zwar sind die Mieteinnahmen durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert und ist es bislang zu keinen Zahlungsausfällen gekommen, jedoch könnte sich dies ändern, wenn es in Folge der Inflation zu einer Lohn-Preis-Spirale mit einer sich anschließenden tiefen Rezession kommt. Bislang konnten die staatlichen Unterstützungsprogramme die Energiepreissteigerungen auf ein erträgliches Maß reduzieren. Mit der Gas- und Strompreisbremse sowie der Mehrwertsteuersenkung auf Gas gehen wir davon aus, dass dies auch in 2023 gelingen wird. Gleichwohl ist die zusätzliche Kosten-

belastung für die Mieter enorm. In Bezug auf die stark steigenden Betriebskosten konnten wir mit insgesamt 2.227 Mietern eine Vereinbarung zu den erhöhten Heizkosten treffen, in denen diese überwiegend einer Erhöhung ihrer Vorauszahlungen um das 2,5-Fache zugestimmt haben.

Auch besteht aufgrund der aktuellen Marktlage nur ein geringes Leerstandsrisiko. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum übersteigt im Geschäftsgebiet bei weitem das Angebot. Ob es durch die Flüchtlingsströme zu einer weiteren Verknappung kommen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt des Kriegsgeschehens noch nicht abschließend beurteilt werden. Sollte Russland den Krieg gewinnen, wird es zu weiteren Flüchtlingsströmen kommen. Sollte Russland den Krieg nicht gewinnen, dürften hingegen viele Flüchtlinge in ihr Heimatland zurückkehren. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung könnte das Leerstandsrisiko langfristig ansteigen. Durch eine umfangreiche Neubautätigkeit sowie die Modernisierung unseres Bestandes soll dem Risiko einer sich ändernden Nachfragesituation aber begegnet werden.

Das Preisänderungsrisiko schätzen wir weiterhin als hoch ein. Dieses besteht im Rahmen unserer Investitionen in Bestand und Neubau bzgl. der Baukosten. Der Anstieg der Rohölpreise, die temporäre Mehrwertsteuersenkung auf 16% sowie die krisenbedingten Lieferschwierigkeiten bei wichtigen Vorprodukten hatten bereits zu einem deutlichen Anstieg der Preise in der Pandemie geführt. Diese und die bereits deutliche Kostensteigerung in den Jahren vor der Pandemie ist durch den Ukraine-Krieg noch einmal erheblich beschleunigt worden. 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 ließen sich nur mit den hohen Tilgungszuschüssen im Rahmen der Fördermittel rechtfertigen. In der aktuellen Förderung nach KfW 40 NH sind die Zuschüsse deutlich reduziert, weshalb Neubauvorhaben nur noch mit einem hohen Eigenkapitalanteil umgesetzt werden können. Die andernfalls erforderlich werdenden Mieten wären am Osnabrücker Markt nicht zu erzielen.

Ähnliches gilt für energetische Modernisierungen im Bestand. Insbesondere wenn emissionsfreie Technik mittels Wärmepumpe zum Einsatz gelangen soll, können die Maßnahmen über entsprechende Mietforderungen nicht der gewünschten Rentabilität zugeführt werden. Auch im Bereich der Wohnungsmodernisierung steigen die Investitionen kontinuierlich an und können immer schwieriger über marktübliche Mieten finanziert werden. Sollte sich die Entwicklung der Mieterlöse aufgrund der gestiegenen 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 resultierte im Wesentlichen aus unseren mit der Klosterkammer Hannover vereinbarten Erbbaurechten, weil deren Bestellung in den Jahren 2031-2038 ausgelaufen wäre. Die Aufnahme von Fremdmitteln war hierdurch erschwert. Im vergangenen Jahr konnten dann nach langwierigen Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin sämtliche Erbbaurechte vorzeitig um weitere 80 Jahre verlängert werden. Als Bemessungsgrundlage dienten die Bodenrichtwerte per 31.12.2018, die aufgrund des Immobilienbooms in den dann folgenden Jahren einen deutlichen Anstieg erfahren haben. 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 bis dahin günstigen Zinsumfeldes rentabel.

Das derzeitige Zinsniveau, die geänderte Förderkulisse, die hohen Baukosten sowie aufgrund der Inflation nur noch geringfügig steigende Mieten haben die Wahrscheinlichkeit von Verkäufen oder ersatzlosem Abbruch allerdings stark erhöht. Letztlich dürfte es ohne einen Verkauf von Bestandsimmobilien nicht möglich sein, die vorgeschriebenen Klimaziele zu erreichen. Hierzu gehört auch, dass abgängiger Bestand durch Neubauten ersetzt wird. Der diesbzgl. von den Banken geforderte Eigenkapitalanteil liegt mittlerweile bei deutlich über 20%, wodurch die Liquidität erheblich eingeschränkt wird.

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 bis zu 20 Jahren verteilt, um das bei Abschluss günstige Zinsniveau möglichst langfristig sichern zu können. Für bis Mitte 2025 auslaufende Darlehen sind im vergangenen Jahr diverse Forward-Darlehen abgeschlossen wor-

den. Im Hinblick auf deutlich steigende Zinsen konnte so das günstige Zinsniveau noch einmal gesichert 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. Im Rahmen der Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie ist im vergangenen Jahr eine Energie- und CO₂-Bilanz im Gebäudebestand für das Jahr 2021 erstellt worden. Die Gesamtwärmekosten pro m² Wohnfläche/Jahr betragen danach 0,52 €. Der durchschnittliche CO₂-Ausstoß beträgt 25,73 kg pro m²/Jahr. Heizungsanlagen mit einem CO₂-Ausstoß oberhalb der GdW Benchmark (= 27,00 kg pro m²/Jahr) sind nun vordringlich in der Anlagentechnik zu optimieren. Wegen der extremen Kosten, die auf dem Weg zur Klimaneutralität entstehen werden, ist die Klimaschutzstrategie an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben auszurichten. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.



Frankensteiner Weg, Osnabrück

2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In der Annahme, dass der Krieg auf das Gebiet der Ukraine beschränkt bleibt, die Inflation stagniert bzw. aufgrund fallender Rohstoffpreise leicht rückläufig ist, die Tarifabschlüsse im Vergleich zu den Vorjahren zwar hoch, aber für die Wirtschaft ohne Zweitrundeneffekt verkraftbar sind, EZB und Fed die weiteren Zinsschritte nahe einem Leitzinshöhepunkt drosseln, um keine zweite Bankenkrise zu erzeugen, gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen nur noch moderat weiter nach oben entwickeln werden. Auch bei den Baukosten dürfte eine Beruhigung einkehren, weil viele Projekte abgesagt und neue nicht mehr geplant werden und sich die Lieferketten weiter stabilisieren. Neubau, Erwerb und Bestandsmodernisierung dürften in diesem Szenario weiterhin möglich sein und sind letztlich auch alternativlos, um die gesteckten Ziele zur Klimaneutralität unter Einbindung nachhaltiger Vermietbarkeit erreichen zu können. Die Voraussetzungen haben sich jedoch drastisch geändert und mit den Selbstverständlichkeiten der letzten Jahre wird zu brechen sein. Es ist allerdings zu hoffen und dringend erforderlich, dass sich die Erkenntnis durchsetzt, dass es sich bei der Modernisierung des Gebäudebestandes um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe handelt, für die bei völliger Technologieoffenheit hohe steuerliche Anreize oder eine auskömmliche Förderkulisse geboten werden müssen. Sowohl eine ausreichende Ertragslage als auch weiteres Wachstum durch Neubau und Erwerb könnten dann in diesem Szenario möglich sein. Um die Investitionen und die Liquidität zu sichern, ist es allerdings erforderlich, verstärkt Fremdkapital mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren und darüber hinaus aufzunehmen. Gleiches gilt bei Prolongation und Umschuldung von Darlehen. Der ersparte Zinsaufwand kann im aktuellen Zinsumfeld nicht mehr für eine höhere Tilgung eingesetzt werden. Insgesamt wird sich die vorbeschriebene Entwicklung nachteilig auf die derzeit noch hohe Eigenkapitalquote auswirken.

Erneut 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 Zins- und Baukostensteigerungen ist es im Stadtgebiet zu einer Reduzierung der Neubautätigkeit gekommen. Zusammen mit den nach Wohnraum suchenden Kriegsflüchtlingen dürfte sich der Markt weiter anspannen. Wegen stagnierender Mieten lohnt sich Mietwohnungsbau für Investoren nicht. Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz können nur noch in guten bis sehr guten und im

Hochpreissegment geplant und gebaut werden. Unser Geschäftsmodell zur Schaffung und Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum, dürfte deshalb weiter stark nachgefragt bleiben. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung, insbesondere der Bevölkerungsprognose für die Stadt Osnabrück, dürfte mit einer weiteren Nachfrageresteigerung 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 bzw. Single-Haushalten weiterhin intakt ist und sicherlich noch einige Jahre andauern wird. Aufgrund des allgemeinen Kostendrucks gehen wir davon aus, dass zukünftig kleinere Wohnungen noch stärker als bisher nachgefragt sein werden.

Aus vorgenannten Gründen rechnen wir trotz weiterer regulatorischer Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt und konstant hoher Energiepreise wegen der beständig hohen Wohnraumnachfrage mit steigenden Mieten. Eingeschränkt gilt dies auch für unsere Wohnungsbestände in Melle sowie den Stadtrandgemeinden. Die dort erhöhte Nachfrage nach günstigem Wohnraum sehen wir als Ausdruck des engen und teuren Wohnungsmarktes innerhalb der Stadt Osnabrück. Mit den erzielbaren Mieten sind Investitionen in den Bestand zur Erreichung der Klimaziele jedoch nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

Zusammenfassend sehen wir keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft. Jedoch werden das aktuelle Zinsniveau, die hohen Bau- und Energiekosten sowie die Kosten für den Umbau zur Klimaneutralität zu einer Änderung in der Unternehmensausrichtung führen. Die Hauptaufgabe wird in Zukunft auf der energetischen Weiterentwicklung des Bestandes hin zur Klimaneutralität liegen.

2.4. Prognosebericht

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Bereits im vergangenen Jahr haben wir uns an der Aufnahme und Unterbringung der Flüchtlinge beteiligt. Wir werden dies auch weiterhin im Rahmen unserer Möglichkeiten tun. Da die Mieten durch die öffentliche Hand getragen werden bzw. eine schnelle Integration in den Arbeitsmarkt erfolgt, ist es bislang noch zu keinen Mietausfällen gekommen.

Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Unsicherheiten gehen wir gleichwohl davon aus, dass sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft weiterhin positiv entwickeln wird. Wir rechnen weder aufgrund der aktuellen Situation noch aufgrund der mittelfristigen Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen.

Die Liquidität sehen wir durch die regelmäßig eingehenden Mieten grundsätzlich als gesichert an. Die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wurden zu Beginn dieses Jahres aufgrund freiwilliger Vereinbarung mit 2.227 Mietern infolge der gestiegenen Energiekosten angepasst. Insgesamt waren 2.623 Mieter angeschrieben und um Zustimmung gebeten worden. Wir müssen insofern davon ausgehen, dass es zumindest einem Teil der Bewohner nicht möglich sein wird, die erhöhten Vorauszahlungen zu leisten und es bei Abrechnung der Betriebskosten zu Ausfällen kommen wird. Trotz deutlich gestiegener Zinsen und Baukosten gehen wir weiter davon aus, dass die Investitionstätigkeit nach jetzigem Kenntnisstand mit Schwerpunkt in der Bestandsmodernisierung fortgeführt werden kann. Im Bereich des Neubaus werden wir ebenfalls aktiv sein, um abgängigen Gebäudebestand zu kompensieren. Insoweit kann festgestellt werden, dass sich die Marktlage beruhigt hat und die Kosten zu den Bauvorhaben wieder hinreichend verlässlich kalkuliert werden können.

In 2022 wurden Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von 3.994,9 T€ getätigt. An diversen Objekten wurden Dach und Fassade gedämmt, Fenster ausgetauscht, Heizungsanlagen erneuert oder optimiert sowie PV-Anlagen

zum Betrieb von Wärmepumpen installiert. Weitere 3.462,6 T€ wurden in unser Neubauprojekt am Blumenesch investiert, welches mit Luft-Wärme-Pumpe und PV-Anlage ausgestattet ist. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen in die energetische Modernisierung des Bestandes in Höhe von 4.302,0 T€ vorgesehen und zum Großteil auch schon beauftragt. Wegen Lieferzeiten von 12 – 15 Monaten können die für 2023 geplanten Wärmepumpen allerdings erst in 2024 installiert werden.

Für 2023 schätzen wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 14.336,0 T€, die Zinsaufwendungen mit 800,4 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 3.233,0 T€. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 2.713,4 T€. Dies bedeutet gegenüber dem vergangenen Jahr eine deutliche Reduzierung. Ausschlaggebend sind insoweit Aufwendungen für ein Energiemonitoring inkl. Anlagenoptimierung zur CO₂-Reduzierung, höhere Energie- und Instandhaltungskosten sowie die Abschreibung eines Gebäuderestbuchwertes. Nach Abzug der Dividende soll der Überschuss erneut zur weiteren Stärkung unseres Eigenkapitals und unserer Investitionstätigkeit genutzt werden. Dieser Annahme liegt wie im Berichtsjahr eine konservative Prognose zugrunde. Verkäufe sind im laufenden Jahr in Einzelfällen möglich. Hierbei wird es sich vornehmlich um Einzelobjekte handeln, die im Rahmen unserer Klimastrategie keine weitere Berücksichtigung finden können. Mit dem Erlös sollen insbesondere die Investitionen in den Neubau gestärkt werden. Bzgl. der Mieterlöse kalkulieren wir eine weitere Steigerung mit konstant 1% sowie dem individuellen Zu-/Abfluss aus unserer umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Ein Ankauf von unsanierten Bestandsimmobilien scheidet für die Zukunft aus. Die Abschreibungen auf unser Anlagevermögen steigen aufgrund der getätigten Investitionen in Neubau und Bestand.

Für das Jahr 2024 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber ansonsten gleichen Bedingungen einen Überschuss von 2.933,6 T€.

Osnabrück, den 17. Mai 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann



WGO



3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2022 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 9.734,7 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 2.934,0 T€, Modernisierung 3.381,7 T€ und Neubautätigkeit 3.419,0 T€. Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 10.202,4 T€ und liegen damit 467,7 T€ über unserer Planung.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung mit gesamt 3.994,9 T€ geringfügig über unseren Erwartungen. Bis auf kleinere Restarbeiten konnten die Maßnahmen nach Plan abgeschlossen werden. Erstmals waren in zwei Bestandsgebäuden Wärmepumpen installiert worden, wobei in einem Fall auf Geothermie zurückgegriffen werden konnte. Die Stromversorgung erfolgt soweit möglich über großflächige PV-Anlagen. Aufgrund langer Lieferzeiten, fehlender elektronischer Bauteile, hoher Auslastung spezialisierter Unternehmen und schleppender Genehmigungs- und Abnahmeverfahren sind solche Maßnahmen deutlich aufwendiger in der Umsetzung als herkömmliche.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 3.885,9 T€. Die Planüberschreitung resultiert im Wesentlichen aus unserem Bauvorhaben am Blumenesch. Der durch nachbarliche Wider-

sprüche verspätete Baubeginn hatte witterungs- und pandemiebedingt auch in 2021 nicht aufgeholt werden können, weshalb sich die Baukosten ins Berichtsjahr verschoben haben. Bei unserem aktuellen Bauvorhaben an der Spichernstraße ist es aufgrund der Baukostenentwicklung zu einer deutlichen Verzögerung gekommen. Die Baukosten 2022 blieben deshalb hinter der Planung zurück. Beim Bauvorhaben Weserstraße konnten erneut nur geringe Fortschritte bzgl. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erzielt werden. Dies entsprach aber auch unseren Erwartungen, weshalb nur geringe Ausgaben in unserer Planung berücksichtigt worden waren.

Die Ausgaben im Bereich Wohnungsinstandhaltung und –modernisierung liegen geringfügig unterhalb der Planung. Da im Vorhinein weder die Anzahl der Wohnungen noch der Instandsetzungsumfang bekannt sind, orientiert sich die Planung an den Vorjahreswerten. Letztjährig waren dann mehr Ausgaben als Instandhaltungskosten zu buchen. Die gute Personalausstattung in der Service-GmbH erwies sich hier erneut als großer Vorteil. Insgesamt musste nochmals eine hohe Kostensteigerung im Bereich der Wohnungsmodernisierung festgestellt werden.

| Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit | Planung T€ | Ausgaben T€ |
|---|----------------|-----------------|
| Instandhaltungskosten | | |
| Wirtschaftseinheiten | 1.844,0 | 1.859,3 |
| Aufwand | 1.844,0 | 1.859,3 |
| aktivierte Modernisierungsmaßnahmen | | |
| Wirtschaftseinheiten | 2.100,4 | 2.135,6 |
| Neubautätigkeit | 3.419,0 | 3.885,9 |
| Investitionen | 5.519,4 | 6.021,5 |
| Instandhaltungskosten | | |
| Wohnungen | 1.090,0 | 1.240,2 |
| aktivierte Modernisierungsmaßnahmen | | |
| Wohnungen | 1.281,3 | 1.081,4 |
| Gesamtausgaben | 9.734,7 | 10.202,4 |

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

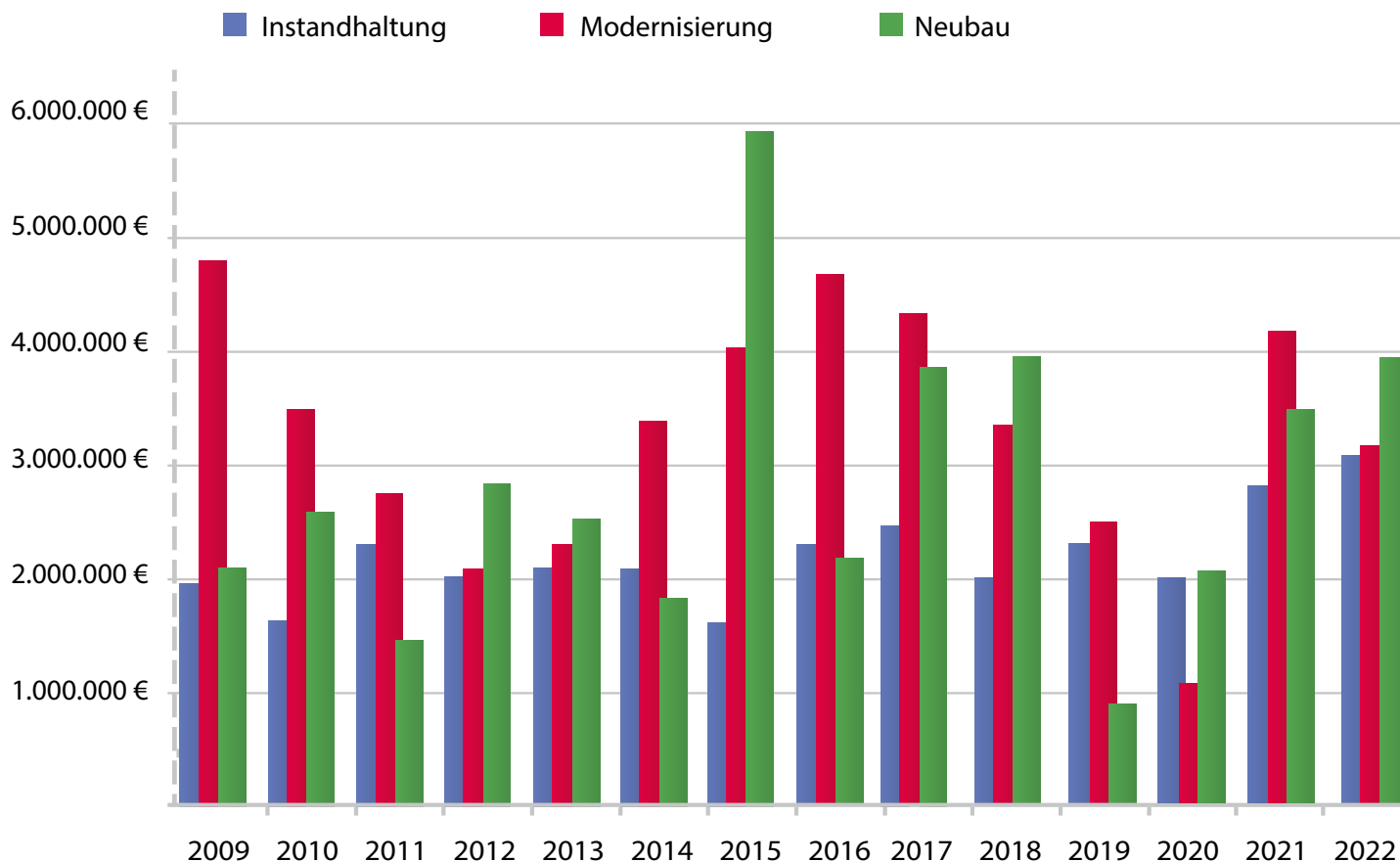
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 3.099,5 T€ und lagen damit 165,5 T€ über unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich sowohl im Plan (2.795,0 T€) als auch bei den tatsächlichen Kosten (2.816,6 T€) eine Überschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 3.233,0 T€ aus.

Bzgl. Instandhaltung unserer Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass die Fluktuation noch einmal unterhalb des guten Vorjahreswertes gelegen hat. Die Quote fiel von 12,71 % auf 11,45 %. Die Ausgaben für Instandhaltung der Wohnungen lagen mit 1.240,2 T€ über unserer Planung und übertrafen auch den Wert des Vorjahres mit 1.132,1 T€. Nachdem im Vorjahr in 71 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden mussten, war dies im Berichtsjahr nur noch in 61 Wohnungen der Fall.

Da wir für das laufende Jahr von einer ähnlich hohen Anzahl gekündigter Wohnungen ausgehen, planen wir erneut Ausgaben in Höhe von 1.144,5 T€ ein.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten konnten sämtliche Maßnahmen laut Plan durchgeführt werden. Die Ausgaben in Höhe von 1.859,3 T€ liegen aufgrund der allgemeinen Baukostensteigerung leicht über unseren Erwartungen. Restarbeiten an den Außenanlagen haben sich witterungsbedingt ins laufende Jahr verschoben. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres bedeutet dies allerdings eine Steigerung um 174,8 T€. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von 2.088,5 T€ und liegen damit leicht oberhalb der Planzahlen für das Berichtsjahr.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2009–2022



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 3.217,0 T€ und fielen damit um 164,7T€ niedriger aus als geplant (3.381,7€). Im Vorjahresvergleich bedeutet dies sowohl gegenüber dem Plan (4.219,0T€) als auch gegenüber den tatsächlichen Kosten (4.148,8T€) eine erhebliche Unterschreitung. Für das laufende Jahr gehen wir von 4.541,0 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung sanken die Ausgaben in Höhe von 1.081,4 T€ gegenüber unserer Planung (1.281,3 T€) deutlich und lagen erheblich unter dem Wert des Vorjahres in Höhe von 1.370,2 T€. Grundsätzlich lassen sich die Ausgaben in diesem Bereich nur schwierig planen, da auf die Anzahl und den Zustand der gekündigten Wohnungen kein Einfluss genommen werden kann. Entgegen der Planung musste in weniger Wohnungen über eine Sanierung entschieden werden. Da wir für das laufende Jahr eine ähnliche Anzahl gekündigter Wohnungen erwarten, gehen wir von Plankosten in Höhe von 1.345,4 T€ aus.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben in Höhe von 2.135,6 T€ nur leicht über unserer Planung, allerdings unter dem hohen Wert des Vorjahres mit 2.778,6 T€. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von insgesamt 2.730,6 T€ und zusätzlich 465,0 T€ für die Installation von PV-Anlagen.

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 12 Häusern aufwändig energetisch modernisiert und in 27 weiteren Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Im Rahmen der Großmodernisierung werden Fördermittel in Anspruch genommen.



Johann-Sebastian-Bach-Straße 40/42/44, Osnabrück

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 3.885,9 T€ und lagen damit deutlich über unserer Planung. Ursprünglich waren wir von 3.419,0 T€ ausgegangen. Auch ggü. dem Vorjahreswert bedeutet dies eine Steigerung. Die Plankosten hatten wir dort mit 5.745,0 T€ angesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben beliefen sich dann auf 3.406,7 T€. Für das Jahr 2023 gehen wir von 2.258,0 T€ aus.

Unser Neubau am Blumenesch konnte im vergangenen Jahr fertiggestellt und die 46 Wohnungen des 2. und 3. Bauabschnittes an die Mieter übergeben werden. Die kalkulierten Baukosten in Höhe von 8.332,0 T€ werden nach aktuellem Stand leicht unterschritten. Für das laufende Jahr rechnen wir noch einmal mit Ausgaben in Höhe von 100,0 T€ für Restarbeiten in den Außenanlagen.

Unser nächstes Bauvorhaben mit 13 WE haben wir an der Spichernstraße begonnen. Aufgrund der allgemeinen Baukosten-

entwicklung sowie der unsicheren Preis- und Liefersituation allerdings mit 5 Monaten Verspätung. Es handelt sich um die Schließung einer Baulücke nach Freistellung eines abgängigen Lager- und Garagengebäudes. Die Baukosten werden mit ca. 2.866,0 T€ veranschlagt. Die Fertigstellung ist nun für Juni 2024 geplant.

Ein weiteres Projekt planen wir an der Weserstraße. Insgesamt sollen dort 52 WE mit ca. 3.536 m² Wohnfläche in zwei Häusern entstehen. Im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es jedoch zu deutlichen Verzögerungen gekommen. Mit Erteilung einer Baugenehmigung rechnen wir frühestens im Jahr 2024.

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 2025.

| Investitionen Neubauten | Planung 2022 in € | 2022 in € | 2021 in € |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Anlagen im Bau Blumenesch | 3.034.000,00 | 3.462.599,30 | 3.211.390,07 |
| Bauvorbereitung Frankensteiner Weg / Prießnitzhof | 0,00 | 90,00 | 0,00 |
| Bauvorbereitung Weserstraße | 42.000,00 | 61.051,53 | 100.079,46 |
| Bauvorbereitung Sutthausener Straße | 343.000,00 | 362.165,08 | 95.212,56 |
| Gesamt: | 3.419.000,00 | 3.885.905,91 | 3.406.682,09 |

4.1. Kennzahlen – Übersicht

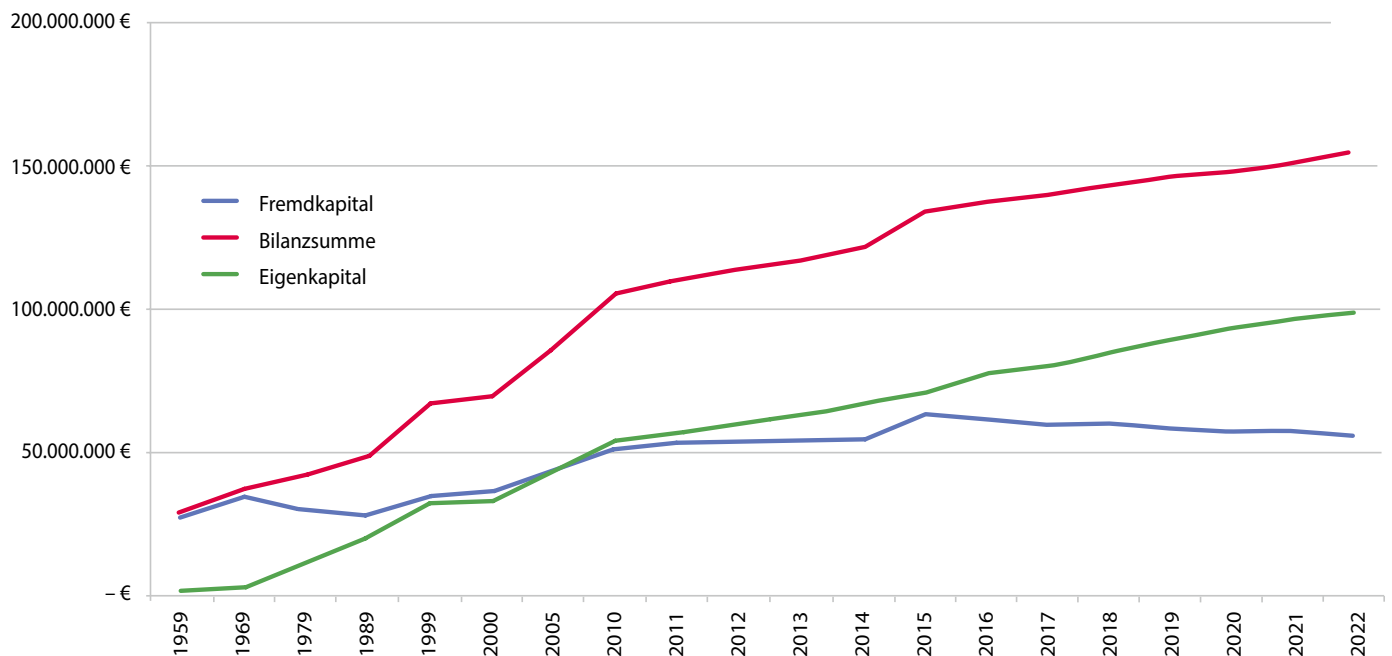
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

| | | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Eigenkapitalquote | | | | | | | |
| bilanzielles Eigenkapital | 98.137,7 | | | | | | |
| Bilanzsumme | 154.308,3 | = | 63,60 % | 62,53 % | 61,57 % | 60,29 % | 58,67 % |
| Anlageintensität | | | | | | | |
| Anlagevermögen | 146.521,5 | | | | | | |
| Bilanzsumme | 154.308,3 | = | 94,95 % | 94,82 % | 93,94 % | 95,65 % | 95,73 % |
| Fremdkapitalkostensatz | | | | | | | |
| Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital | 842,8 | | | | | | |
| Igfr. Fremdkapital | 32.229,7 | = | 2,61 % | 3,14 % | 3,99 % | 4,10 % | 4,20 % |
| Fremdfinanzierung des Umsatzes | | | | | | | |
| Igfr. Fremdkapital | 32.229,7 | | | | | | |
| Umsatzerlöse | 18.431,1 | = | 1,75 | 1,81 | 1,98 | 2,03 | 2,18 |
| Finanzkraft | | | | | | | |
| Cashflow | 6.869,3 | | | | | | |
| Fremdkapital | 49.671,7 | = | 13,83 % | 13,28 % | 13,59 % | 13,27 % | 12,97 % |
| Anlagendeckungsgrad | | | | | | | |
| Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital | 144.906,7 | | | | | | |
| Anlagevermögen | 146.521,5 | = | 98,90 % | 99,71 % | 99,76 % | 99,14 % | 98,28 % |
| Zinsaufwand pro m² Wohnfläche | | | | | | | |
| (Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital | 842,8 | | | | | | |
| Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate | 2.095,3 | = | 0,40 € | 0,51 € | 0,65 € | 0,70 € | 0,74 € |
| Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete | | | | | | | |
| (Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital | 842,8 | | | | | | |
| Netto-Kaltmiete | 14.050,2 | = | 6,00 % | 7,67 % | 10,00 % | 10,90 % | 11,98 % |
| Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete | | | | | | | |
| Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital | 842,8 | | | | | | |
| + Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital | 3.463,2 | | | | | | |
| Netto-Kaltmiete | 14.050,2 | = | 30,65 % | 30,66 % | 33,66 % | 33,73 % | 32,90 % |
| dynamischer Verschuldungsgrad | | | | | | | |
| Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel | 47.046,7 | | | | | | |
| Cashflow | 6.869,3 | = | 684,88 % | 699,61 % | 673,57 % | 720,97 % | 741,97 % |
| Leerstandsquote | | | | | | | |
| Anzahl der leerstehenden WE | 1 | | | | | | |
| Anzahl der ges. WE | 2.953 | = | 0,03 % | 0,03 % | 0,03 % | 0,07 % | 0,10 % |
| Eigenkapitalrentabilität | | | | | | | |
| Jahresüberschuss vor Ertragssteuern | 4.018,9 | | | | | | |
| durchschnittliches Eigenkapital | 96.228,0 | = | 4,18 % | 3,98 % | 4,62 % | 4,90 % | 5,29 % |
| Gesamtkapitalrentabilität | | | | | | | |
| Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen | 4.861,7 | | | | | | |
| durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital | 145.899,7 | = | 3,33 % | 3,32 % | 3,94 % | 4,12 % | 4,38 % |
| Umsatzrentabilität | | | | | | | |
| Umsatzerlöse | 18.431,1 | | | | | | |
| durchschnittliches Eigenkapital | 96.228,0 | = | 19,15 % | 19,99 % | 19,18 % | 20,40 % | 20,72 % |
| Erlösschmälerungsquote | | | | | | | |
| Erlösschmälerung | 61,9 | | | | | | |
| gesamte Sollmieten | 14.112,1 | = | 0,44 % | 0,49 % | 0,36 % | 0,35 % | 0,34 % |
| Vergabequote | | | | | | | |
| Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres | 338 | | | | | | |
| Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres | 328 | = | 1,03 | 0,98 | 1,05 | 1,00 | 0,99 |
| Kosten der IH / Sanierung | | | | | | | |
| IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten | 6.277,6 | | | | | | |
| Summe Wohn- u. Nutzfläche | 174,6 | = | 35,95 € | 39,94 € | 18,01 € | 26,64 € | 30,64 € |
| Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnungsfläche | | | | | | | |
| Umsatzerlöse | 13.730.604,81 | | | | | | |
| Gesamtwohnfläche | 174.153,79 | = | 6,57 € | 6,47 € | 6,37 € | 6,28 € | 6,09 € |

| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|----------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Fluktuationsrate | | | | | | |
| Mieterwechsel | 338 | = 11,45 % | 12,71 % | 12,50 % | 11,75 % | 11,48 % |
| Wohnungsbestand | 2.953 | | | | | |
| Ø Wohnfläche | | | | | | |
| Wohnfläche | 174.154 | = 58,98 m ² | 59,11 m ² | 59,11 m ² | 59,10 m ² | 58,95 m ² |
| Wohnungsbestand | 2.953 | | | | | |
| Ø Buchwert pro m² Wohnfläche | | | | | | |
| Buchwert | 144.243.308,49 | = 828,25 € | 797,64 € | 784,06 € | 786,09 € | 771,72 € |
| Wohnfläche | 174.153,79 | | | | | |

4.2. Eigenkapitalentwicklung

| Jahr | Wohnungen | Mitglieder | Geschäftsguthaben € | Bilanzsumme € | Eigenkapital € | % |
|------|-----------|------------|------------------------|------------------|-------------------|------|
| 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 |
| 2022 | 2.953 | 3.858 | 4.821.405 | 154.308.351 | 98.137.668 | 63,6 |



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2022 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.858 Mitglieder mit 15.139 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 reduzierte sich die Anzahl der Mitglieder leicht.

Verstärkt hatten ehemalige Bewohner ihre Mitgliedschaft gekündigt. Die Anzahl der Geschäftsanteile veränderte sich hierdurch kaum. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes erfolgte durch unseren Neubau am Blumenesch. Dort entstanden insgesamt 46 Wohnungen. Ein Zukauf von Immobilien erfolgte im Berichtsjahr nicht.

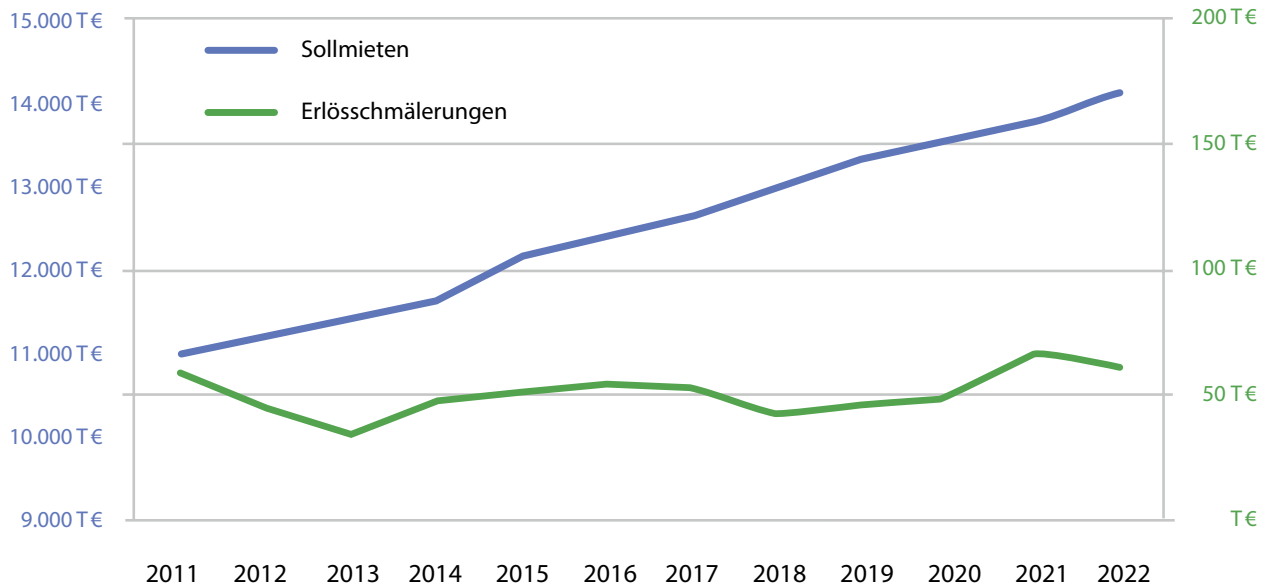
| Mitglieder | | Anzahl der Mitglieder | Geschäftsanteile |
|---------------|--------|-----------------------|------------------|
| Anfang 2022 | | 3.911 | 15.180 |
| | Zugang | 376 | 1.020 |
| | Abgang | 429 | 1.061 |
| Ende 2022 | | 3.858 | 15.139 |
| Veränderungen | | -53 | -41 |

4.4. Mietentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Die Mieterlöse konnten ggü. dem Vorjahr um 351,5 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 – 1,50 €/m² Wfl. und Monat begrenzt.

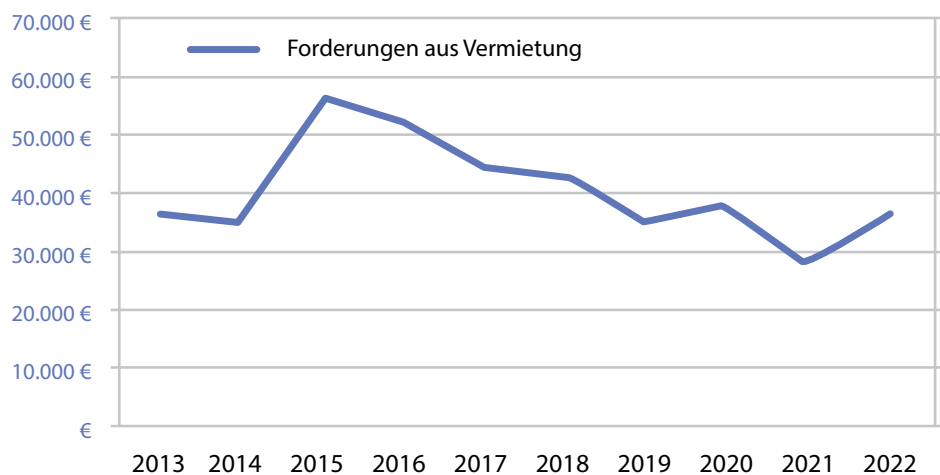
Trotz stark steigender Baukosten scheint eine weitere Mietsteigerung den betroffenen Bewohnern gegenüber nicht angemessen. Dies gilt auch im Hinblick auf unseren Förderzweck, wonach den Mitgliedern bezahlbares Wohnen ermöglicht werden soll. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wäre ein deutlich höherer Modernisierungszuschlag zulässig gewesen. Bei Austausch von Heizungsanlagen wurde überwiegend auf einen Zuschlag verzichtet. Die Mieterlöse belaufen sich nunmehr auf insgesamt 14.050,2 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 tun ihr Übriges.



Die Forderungsausfälle bewegen sich weiterhin auf konstant niedrigem Niveau.

WGO



5.1. Handwerkertätigkeit

Als 100%-ige Tochter beschäftigt die WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH 15 gewerbliche Mitarbeiter, erzielte im vergangenen Jahr Umsatzerlöse in Höhe von 1.652.571,16 € und einen Jahresüberschuss per 31.12.2022 von 1.228,66 €. 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. Der prozentuale Anteil an den gesamten Instandhaltungskosten beträgt 26,6 %, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 54,2 %. In den Bereichen Neubau und Modernisierung der Wirtschaftseinheiten ist die GmbH in aller Regel nicht aktiv. Der hohe Anteil bestätigt die gute Entwicklung der Vorjahre.

5.2. Photovoltaikanlagen

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

Diese Anlagen haben eine Gesamtleistung von rd. 215 kWp und haben im vergangenen Jahr insgesamt rd. 224.900 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 66.211,95 € ausgezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich ein Überschuss von 23.832,85 €.

5.3. Handwerkerportal

Nach der Beendigung der Anpassungsarbeiten in 2021 entwickelte sich die Sparte Handwerkerportal in 2022 äußerst positiv.

Die intensive Nutzung des Portals durch externe Handwerkerfirmen führte zu Umsatzerlösen durch in Rechnung gestellte Nutzungsgebühren in Höhe von 15.835,98 €. Nach Abzug der Kosten ergab sich ein Überschuss von 11.582,22 €.

WGO



6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 2021, 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 2022 und den Lagebericht des Vorstands festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2022 / 28.06.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates
J. Andrews



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 - 10 | 7 | 100 | | 3 | 89 | 3 | 2012/2013 2021/2022 |
| 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 | | | 1 | 4 | 1956-57 |
| Eschenweg 61/63 | 2 | 19 | | | 18 | 4 | 1991 |
| Frankensteiner Weg 2, 4, 5, 6, 7 | 5 | 23 | | | 8 | 1 | 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 |
| Hermanntr. 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 | | 1 | | 3 | 1954-70 |
| Koksche Str. 87B+C | 2 | 16 | | 6 | | 19 | 2017 |
| Kolping Str. 11 | 1 | 23 | | | 25 | 3 | 2010 |
| Kommenderiestr. 13, 16, 19, 117 | 4 | 31 | | | | 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 |
| Lerchenstr. 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 |
| Oststraße 57 | 1 | 6 | | | | | 1955 |
| Overbergstr. 14 | 1 | 6 | | | | | 1955 |
| Parkstraße 17B | 1 | 12 | | | 10 | | 1956 |
| Prießnitzhof 2 - 4 | 2 | 12 | | | | | 1963 |
| Prießnitzhof 6 - 8 | 2 | 7 | | | | | 1930 |
| Potthoffweg 4 | 1 | 6 | | | | | 1973 |
| Quellwiese 73 - 79 | 4 | 24 | | 3 | | 24 | 1993 |
| Rehmstr. 5, 28, 58, 63A, 63B | 5 | 38 | | 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-Str. 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 |
| Ruwestr. 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 | 11 | 1955 |
| Spindelstr. 11/12, 25 | 2 | 16 | | | | | 1956-57 |
| Sutthausen Str. 29, 31, 33, 38, 42, 114 | 6 | 57 | | | 7 | 10 | 1956-60 |
| Uhlandstr. 33 | 1 | 6 | | 1 | | | 1906 |
| Voxtruper Str. 7, 11 | 2 | 13 | | | 8 | 2 | 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 | 26 | | | | | 1957 |
| Wilhelmstr. 13 | 1 | 6 | | | 6 | | 1966 |
| Wissinger Str. 8, 10 | 2 | 15 | | | | | 1955-59 |
| Wörthstr. 79, 83 | 2 | 12 | | | 3 | | 1951 |
| Wüstenstr. 19 | 1 | 6 | | 1 | 4 | | 1956 |
| Zum Schäferhof | | | | | | | |
| 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 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

| | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|--|----------------|--------------------|----------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten | | 129.097,36 | 187.301,45 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 142.525.241,97 | | 135.892.381,89 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.718.066,52 | | 1.774.226,40 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 901.729,24 | | 901.729,24 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 28.261,70 | | 20.253,48 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 180.089,14 | | 236.780,76 |
| 6. Anlagen im Bau | 295.059,44 | | 3.203.359,35 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 555.544,07 | | 601.714,40 |
| | <hr/> | 146.203.992,08 | |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 175.000,00 | | 175.000,00 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 13.069,02 | | 14.495,21 |
| 3. Andere Finanzanlagen | 370,00 | | 370,00 |
| | <hr/> | 188.439,02 | <hr/> |
| | | 146.521.528,46 | 143.007.612,18 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,51 | | 0,51 |
| 2. Unfertige Leistungen | 3.857.275,49 | | 3.862.545,43 |
| 3. Andere Vorräte | 141.198,33 | 3.998.474,33 | 71.935,16 |
| | <hr/> | | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 35.678,21 | | 28.599,70 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 80.934,59 | | 86.851,01 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.030.788,30 | 1.147.401,10 | 178.692,45 |
| | <hr/> | | |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 2.625.015,63 | 2.625.015,63 | 3.564.780,57 |
| | <hr/> | 7.770.891,06 | <hr/> |
| | | | 7.793.404,83 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 15.931,84 | 24.157,26 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 154.308.351,36 | 150.825.174,27 |

| | | Geschäftsjahr | PASSIVSEITE |
|--|----------------------|-----------------------|---|
| | € | € | Vorjahr |
| | | | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 308.770,02 | | 289.500,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 4.512.635,50 | | 4.537.392,08 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 29.064,50 €) | <u>0,00</u> | 4.821.405,52 | 1.200,00 (16.607,92) |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss 2022: 410.000,00 €) | 11.980.275,21 | | 11.570.275,21 (370.000,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss 2022: 2.950.000,00 €) | 51.335.038,65 | | 48.385.038,65 (2.700.000,00) |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 426.703,52 €) | <u>29.353.726,22</u> | 92.669.040,08 | 28.927.022,70 (395.633,41) |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 4.007.223,04 | | 3.677.872,17 |
| 2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage | -410.000,00 | | -370.000,00 |
| 3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | <u>-2.950.000,00</u> | 647.223,04 | -2.700.000,00 |
| | | <u>98.137.668,64</u> | <u>94.318.300,81</u> |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 333.223,00 | | 580.845,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>433.474,96</u> | 766.697,96 | 561.843,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 45.721.829,09 | | 46.077.262,43 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.949.861,97 | | 4.197.678,75 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 4.248.952,72 | | 4.049.446,42 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 24.425,46 | | 24.141,66 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.117.680,95 | | 773.232,54 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 98.387,23 | | 51.777,65 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 35.298,63 € (davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 0,00 €) | <u>234.800,58</u> | 55.395.938,00 | 184.420,08 (13.083,28) (9,33) |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>8.046,76</u> | <u>6.225,93</u> |
| | | <u>154.308.351,36</u> | <u>150.825.174,27</u> |

WGO



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

| | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 18.347.433,13 | | 18.412.381,82 |
| b) aus der Betreuungstätigkeit | 79.515,98 | | 85.071,66 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.198,34 | | 3.841,36 |
| | | 18.431.147,45 | |
| 2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -5.269,94 | -440.165,95 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 90.307,26 | 96.345,31 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 375.373,96 | 98.707,00 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | | 7.302.846,80 | 6.883.807,78 |
| Rohergebnis | | 11.588.711,93 | 11.372.373,42 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.842.775,68 | | 1.759.345,20 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 120.195,92 €) | 522.994,31 | 2.365.769,99 | 569.381,40 (176.915,65) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 3.215.828,55 | 3.129.462,70 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 681.376,87 | 709.848,85 |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 382,90 | | 419,04 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 10,48 | 393,38 | 0,00 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon a. d. Aufzinsung von Rückstellungen 9.180,90 €) | | 851.951,39 | 1.066.801,95 (16.121,93) |
| Ergebnis vor Steuern | | 4.474.178,51 | 4.137.952,36 |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 11.704,44 | 6.865,20 |
| Ergebnis nach Steuern | | 4.462.474,07 | 4.131.087,16 |
| 13. Sonstige Steuern | | 455.251,03 | 453.214,99 |
| Jahresüberschuss | | 4.007.223,04 | 3.677.872,17 |
| 14. Einstellung in die Ergebnisrücklagen | | | |
| a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | 410.000,00 | 370.000,00 |
| b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | | 2.950.000,00 | 2.700.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 647.223,04 | 607.872,17 |





Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 31.12.2022 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 %;
- > Technische Anlagen und Maschinen nach den maßgeblichen AfA-Tabellen;
- > Betriebs- und Geschäftsausstattung nach den maßgeblichen AfA-Tabellen;
- > geringwertige Anlagegüter im Jahr des Zugangs bis 250,00 EURO wurden als Aufwand gebucht.

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind jeweils zu Nennwerten angesetzt.

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde nach dem PUCM-Verfahren „Project Unit Credit-Methode“ auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Rententrend, den wir mit 2,00 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (§ 253 Abs. 2 HGB Stand 31.12.2022) und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 0 % zugrunde gelegt.

Die 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 1,44 % (Stand 31.12.2022) und eine Mitarbeiterfluktuation von 5 % sowie ein Gehaltstrend von 3 % zugrunde gelegt worden.

„Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit liegt ein mathematisches Berechnungsprogramm zugrunde, wobei eine Gehaltssteigerung von 2 % p.a. und eine Restlaufzeit von unter einem Jahr 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 01.01.2022 € | Zugänge Geschäftsjahr € | Abgänge Geschäftsjahr € | Umbuchungen (+/-) € | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 € |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten | 394.346,88 | 9.799,65 | 0,00 | 0,00 | 404.146,53 |
| | 394.346,88 | 9.799,65 | 0,00 | 0,00 | 404.146,53 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* | 199.377.786,84 | 3.071.611,79 | 0,00 | 6.589.859,93 | 209.039.258,56 |
| 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 | 901.729,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 901.729,24 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 84.944,65 | 0,00 | 0,00 | 15.465,24 | 100.409,89 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 738.729,76 | 14.369,89 | 0,00 | -15.465,24 | 737.634,41 |
| Anlagen im Bau | 3.203.359,35 | 3.593.333,08 | 0,00 | -6.501.632,99 | 295.059,44 |
| Bauvorbereitungskosten** | 609.678,81 | 42.056,61 | 0,00 | -88.226,94 | 563.508,48 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 207.641.923,96 | 6.721.371,37 | 0,00 | 0,00 | 214.363.295,33 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 175.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 175.000,00 |
| Sonstige Ausleihungen | 14.495,21 | 0,00 | -1.426,19 | 0,00 | 13.069,02 |
| Andere Finanzanlagen | 370,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 370,00 |
| | 189.865,21 | 0,00 | -1.426,19 | 0,00 | 188.439,02 |
| Gesamt | 208.226.136,05 | 6.731.171,02 | -1.426,19 | 0,00 | 214.955.880,88 |

* Die Bruttoinvestitionen von 3.071,6 T€ unter dem Posten " Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" wurden mit Tilgungszuschüssen in Höhe von 497,7 T€ verrechnet.

** Die Bruttoinvestitionen von 42,1 T€ unter dem Posten " Bauvorbereitung" wurden mit Tilgungszuschüssen in Höhe von 381,25 T€ verrechnet.

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betrifft den Blumenesch 6a und 6b in Osnabrück und die Verlängerung diverser Erbbaurechte. Ferner wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Kosten für Anlagen im Bau betreffen die Spichernstraße 32 in Osnabrück.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für das Bauvorhaben Frankensteiner Weg/Prießnitzhof und das Bauvorhaben Weserstraße 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 01.01.2022 | AfA Geschäftsjahr | Zuschreibung | AfA Abgang | AfA Umbuchungen | kumulierte AfA zum 31.12.2022 | Buchwert am 01.01.2022 | Buchwert am 31.12.2022 |
|--|----------------------------------|----------------------|--------------|---------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € | € |
| | -207.045,43 | -68.003,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -275.049,17 | 187.301,45 | 129.097,36 |
| | -207.045,43 | -68.003,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -275.049,17 | 187.301,45 | 129.097,36 |
| | -63.485.404,95 | -3.028.611,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -66.514.016,59 | 135.892.381,89 | 142.525.241,97 |
| | -951.468,91 | -56.159,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1.007.628,79 | 1.774.226,40 | 1.718.066,52 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 901.729,24 | 901.729,24 |
| | -64.691,17 | -7.360,36 | 0,00 | 0,00 | -96,66 | -72.148,19 | 20.253,48 | 28.261,70 |
| | -501.949,00 | -55.692,93 | 0,00 | 0,00 | 96,66 | -557.545,27 | 236.780,76 | 180.089,14 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.203.359,35 | 295.059,44 |
| | -7.964,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -7.964,41 | 601.714,40 | 555.544,07 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | -65.011.478,44 | -3.147.824,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -68.159.303,25 | 142.630.445,52 | 146.203.992,08 |
| | 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 | 14.495,21 | 13.069,02 |
| | 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 | 189.865,21 | 188.439,02 |
| | -65.218.523,87 | -3.215.828,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -68.434.352,42 | 143.007.612,18 | 146.521.528,46 |

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 | 28.599,70 | 7.089,15 |
| | 2022 | 35.678,21 | 11.593,35 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | Vorjahr | 86.851,01 | 0,00 |
| | 2022 | 80.934,59 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | Vorjahr | 178.692,45 | 0,00 |
| | 2022 | 1.030.788,30 | 0,00 |
| Gesamtbetrag | Vorjahr | 294.143,16 | 7.089,15 |
| | 2022 | 1.147.401,10 | 11.593,35 |

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | Bestand am 31.12.2021 | Zuführung | Aufzinsung | Auflösung Verbrauch | (A) (V) | Bestand am 31.12.2022 |
|--|--------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|------------|--------------------------|
| | € | € | € | € | | € |
| Rückstellungen für Pensionen | | | | 223.754,49 | (A) | |
| Pensionen | 580.845,00 | 14.169,24 | 6.603,00 | 44.639,75 | (V) | 333.223,00 |
| Steuerrückstellungen | | | | 0,00 | (A) | |
| Körperschaftsteuer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (V) | 0,00 |
| Gewerbsteuer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (V) | 0,00 |
| sonstige Rückstellungen | | | | 821,20 | (A) | |
| Prüfungskosten | 30.000,00 | 30.000,00 | 0,00 | 29.178,80 | (V) | 30.000,00 |
| Vertreterversammlung und Veröffentlichungen | 10.000,00 | 11.500,00 | 0,00 | 0,00 | (A) | 11.500,00 |
| | | | | 67,07 | (A) | |
| interne Jahresabschlusskosten | 33.200,00 | 34.350,00 | 0,00 | 33.132,93 | (V) | 34.350,00 |
| Steuerberatungskosten | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | (A) | 10.000,00 |
| | | | | 0,00 | (A) | |
| Resturlaubsverpflichtungen | 72.100,00 | 0,00 | 0,00 | 11.600,00 | (V) | 60.500,00 |
| Beiträge Berufsgenossenschaft | 17.500,00 | 17.500,00 | 0,00 | 299,15 | (A) | 17.500,00 |
| | | | | 17.200,85 | (V) | |
| Beiträge Altersteilzeit | 208.308,76 | 0,00 | 627,90 | 0,00 | (A) | 93.911,16 |
| | | | | 115.025,50 | (V) | |
| Dienstjubiläen | 158.192,00 | 0,00 | 1.950,00 | 0,00 | (A) | 144.433,00 |
| | | | | 15.709,00 | (V) | |
| Aufwendungen für Messdienstleistungen | 27.542,24 | 31.280,80 | 0,00 | 0,00 | (A) | 31.280,80 |
| | | | | 27.542,24 | (V) | |
| Rückstellungen insgesamt | 1.142.688,00 | 143.800,04 | 9.180,90 | 224.941,91 | (A) | 766.697,96 |
| | | | | 304.029,07 | (V) | |

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 6.081 €.

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

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

| Verbindlichkeiten | | Insgesamt | | Davon | | | |
|---|----------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---|
| | | | | Restlaufzeit | | | gesichert |
| | | € | € | unter 1 Jahr € | 1-5 Jahre € | über 5 Jahre € | € |
| Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten | Vorjahr | 46.077.262,43 | 2.577.877,54 | 12.949.002,21 | 30.550.382,68 | 46.077.262,43 | Grundpfand- rechte |
| | 2022 | 45.721.829,09 | 3.270.655,56 | 12.802.353,58 | 29.648.819,95 | 45.721.829,09 | |
| Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern | Vorjahr | 4.197.678,75 | 247.816,78 | 1.076.907,78 | 2.872.954,19 | 4.197.678,75 | Grundpfand- rechte/ Reallast |
| | 2022 | 3.949.861,97 | 256.097,09 | 1.112.915,34 | 2.580.849,54 | 3.949.861,97 | |
| Erhaltene Anzahlungen | Vorjahr | 4.049.446,42 | 4.049.446,42 | | | | |
| | 2022 | 4.248.952,72 | 4.248.952,72 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | Vorjahr | 24.141,66 | 24.141,66 | | | | |
| | 2022 | 24.425,46 | 24.425,46 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Vorjahr | 773.232,54 | 705.508,90 | 67.723,64 | | | |
| | 2022 | 1.117.680,95 | 940.938,20 | 176.742,75 | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | Vorjahr | 51.777,65 | 51.777,65 | | | | |
| | 2022 | 98.387,23 | 98.387,23 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | Vorjahr | 184.420,08 | 158.370,31 | 20.000,00 | 6.049,77 | | |
| | 2022 | 234.800,58 | 210.746,85 | 20.000,00 | 4.053,73 | | |
| Gesamtbetrag | Vorjahr | 55.357.959,53 | 7.814.939,26 | 14.113.633,63 | 33.429.386,64 | 50.274.941,18 | Grundpfand- rechte/ Reallast |
| | 2022 | 55.395.938,00 | 9.050.203,11 | 14.112.011,67 | 32.233.723,22 | 49.671.691,06 | |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 1.117,7 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (98,4 T€) setzen sich aus offenen Handwerkerrechnungen und Hauswartkosten mit der Tochtergesellschaft WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH zusammen.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den anderen aktivierten Eigenleistungen sind ausschließlich Verwaltungs- und Architektenleistungen (90,3 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen größtenteils aus Aufwendungen aus Betriebs- und Heizkosten (3.901,3 T€) und Instandhaltungsaufwendungen (3.099,5 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 120,2 T€. In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (56,1 T€) enthalten.

Hauptbestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (580,2 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft hält seit dem Dezember 2008 100 % des gezeichneten Kapitals in Höhe von 75.000,00 € an der Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH. In 2019 erfolgte eine Kapitalerhöhung um 100.000,00 €. Der Anteil des gezeichneten Kapitals per 31.12.2022 beträgt 175.000,00 €. Der Jahresüberschuss der GmbH für das Geschäftsjahr 2022 betrug bei der Erstellung der Bilanz 1.228,66 €.
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 266,0 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitkräfte |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 19 | 5 |
| Technische Mitarbeiter | 8 | 1 |
| Aushilfen und Hauswarte | 0 | 1 |
| | 27 | 7 |

5. Mitgliederbewegung

| Mitglieder | Anzahl der Mitglieder | Geschäftsanteile |
|---------------|-----------------------|------------------|
| Anfang 2022 | 3.911 | 15.180 |
| Zugang | 376 | 1.020 |
| Abgang | 429 | 1.061 |
| Ende 2022 | 3.858 | 15.139 |
| Veränderungen | -53 | -41 |

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.756,58 € 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:

| | |
|---------------------|--|
| Johannes Andrews | - Vorsitzender* -, Stiftungsvorstand/Steuerberater |
| Stefan Frankenberg | Kaufmann |
| Kathrin Kruckemeyer | Rechtsanwältin und Notarin |
| Christoph Krause | Dipl.-Ingenieur |
| Kirstin Flüssmeyer | Dipl.-Ing., Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin (ab 15.06.2022) |
| Uwe Lachermund | Dipl.-Betriebswirt (ab 15.06.2022) |
| Klaus Lukas-Nülle | Dipl. Pädagoge (bis 15.06.2022) |
| Jürgen Gentemann | Bankkaufmann i.R. (bis 15.06.2022) |

* Vorsitzender seit dem 15.06.2022

E. Weitere Angaben

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

| | 2022 in € | Vorjahr in € |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| der Jahresüberschuss beträgt | 4.007.223,04 | 3.677.872,17 |
| Entnahmen/Vorwegzuweisungen | | |
| Gesetzliche Rücklage | 410.000,00 | 370.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 2.950.000,00 | 2.700.000,00 |
| Bilanzgewinn | 647.223,04 | 607.872,17 |

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2022

181.147,68 €

Einstellung in die freie Rücklage

466.075,36 €

647.223,04 €

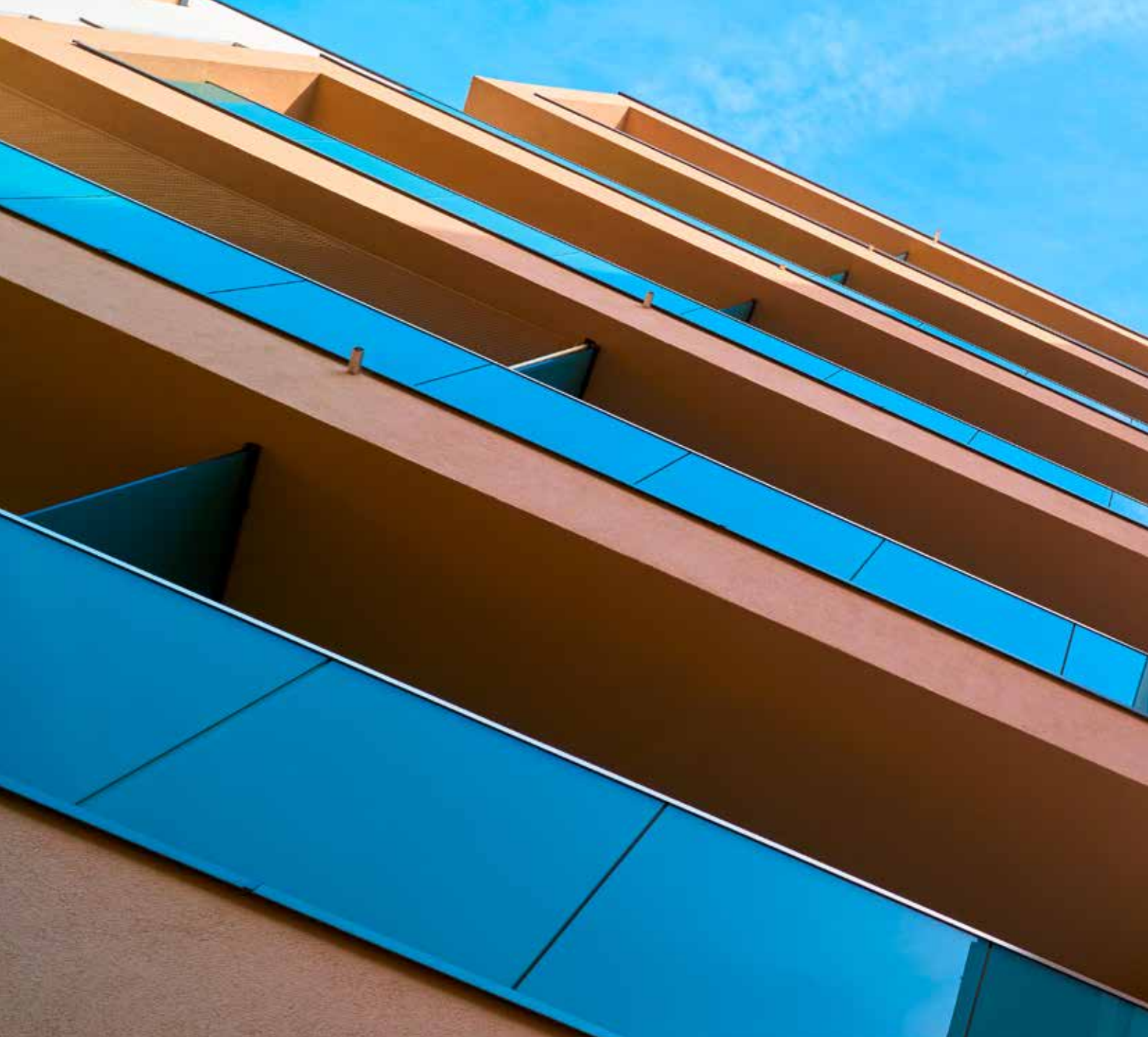
Osnabrück, 17. Mai 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann





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