

Jahresabschluss

2023

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 2023
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
23	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 2023
47	9. Gewinn- und Verlustrechnung
50-58	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2023

WGO



WGO Vermietungs-Team



WGO Buchhaltungs-Team



WGO Technik-Team

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 2.942 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

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. Vermessungsingenieurin, ÖbVI a. D.

Uwe Lachermund – Dipl.-Betriebswirt

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 Bielezki	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	Jennifer Brazenell	49078 Osnabrück
12	Eckhard Buchholz	49088 Osnabrück
13	Margarete Buchholz	49088 Osnabrück
14	Ökkes Ciftci	49088 Osnabrück
15	Daniel Czieczor	49080 Osnabrück
16	Uwe Deppner	49088 Osnabrück
17	Renate Düsing	49074 Osnabrück
18	Almut Edlich	49082 Osnabrück
19	Robert Engeholm	49090 Osnabrück
20	Evelin Siglinde Fehring	49080 Osnabrück
21	Norbert Feierabend	49082 Osnabrück
22	Daniel Fler	49088 Osnabrück
23	Edith Folgner	49088 Osnabrück
24	Christian Fritsch	49082 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

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
Störtebeker Str. 1, 26386 Wilhemshaven

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

Verwaltungsberufsgenossenschaft
Massaquoipassage 1, 22305 Hamburg

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim
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

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11 Wohneinheiten verringert. Dem Abgang von 11 Wohneinheiten – vorwiegend aufgrund eines geplanten Abrisses bzw. der umfassenden Modernisierung – standen im Geschäftsjahr keine Zugänge gegenüber. Die Abgänge betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Zu Veränderungen in den Landkreismunicipalitäten kam es nicht. Der Gesamtbestand per 31.12.2023 beläuft sich auf 2.942 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 173.575,15 m² in 366 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

Osnabrück	2.767
Melle	109
Georgsmarienhütte	36
Wallenhorst	6
Belm	4
Bad Iburg	20
Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft:	
Gewerbliche und sonstige Einheiten (davon 43 selbst genutzt)	47
Garagen- und TG-Plätze	682
sonstige Abstellplätze	499
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fanden keine Grundstückskäufe statt. Per 31.12.2023 ergab sich somit folgender Bestand:

Eigentumsgrundstück	205.662 m ²
Erbbaurechte	117.387 m ²
Gesamt	323.049 m²



Sutthausen Str. 114, Osnabrück (Bild oben u. Bild rechts)



2.1. Grundlagen der Genossenschaft

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2023 über 2.942 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 173.575,15 m² in insgesamt 366 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.767 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 47 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 43 eigengenutzt), 682 Garagen und TG Stellplätze, 499 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Bestand per Saldo um 11 Wohneinheiten. In den Objekten Prießnitzhof/Frankensteiner Weg sind nach Kündigung durch die Mieter 8 Wohneinheiten aus dem Bestand genommen worden. Das Gebäude Prießnitzhof Nr. 6/8 ist zum Abbruch vorgesehen, um mittelfristig eine umfangreiche Neubebauung zu realisieren. Für die übrigen Gebäude Prießnitzhof/Frankensteiner Weg ist eine Neubebauung oder umfassende Sanierung geplant. Ferner wurden 2 Wohneinheiten aus dem Bestand genommen, weil nach Freistellung eine brand- und schallschutztechnische

Ertüchtigung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu erreichen gewesen wäre. Eine weitere Wohneinheit wurde aufgrund der Zusammenlegung von 2 Wohneinheiten aus dem Bestand genommen.

Durch die Fertigstellung des Neubaus an der Spichernstraße 32 sollen Mitte 2024 insgesamt 13 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus entstehen.

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. Aktuell betrifft dies nur eine Wohneinheit. 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 9,94 Jahre.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu

gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

In diesem nach wie vor krisengeprägten Umfeld kam die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Für das Jahr 2024 prognostiziert der Sachverständigenrat eine Erholung der privaten Konsumausgaben angesichts der wieder steigenden realen Einkommen. Die durchschnittliche Inflationsrate für das Jahr soll auf 2,6 % sinken. Dagegen wird die schleppende Erholung der Weltwirtschaft die deutschen Exporte voraussichtlich aber bremsen. Insgesamt erwarten die großen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2024 ein stagnierendes bis minimales Wachstum für Deutschland.

In diesem schwierigen Umfeld hat sich die Wohnungswirtschaft bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen, steht jedoch vor erheblichen Herausforderungen in den nächsten Jahren.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet zeigt eine stabile Entwicklung. Für die Stadt Osnabrück wird weiterer Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl nach einem deutlichen Anstieg im Jahr 2022 leicht gesunken. Laut Mitteilung des Landesamtes für Statistik

ergibt sich seit Jahresbeginn ein Rückgang der Einwohnerzahl um 259 auf 167.107 Einwohner zum 30.11.2023. Die Stadt Osnabrück geht in ihrer Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2023 entsprechend der wahrscheinlichsten Variante von einer Steigerung für die Jahre 2022 – 2030 von 2,2 % aus. Eine hohe Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung hat diesbezüglich das Ausmaß der Zuwanderung für die Stadt Osnabrück. Eine positive Entwicklung weist auch der Landkreis Osnabrück auf. Für das vergangene Jahr wird eine Steigerung um 639 Personen auf insgesamt 366.860 Einwohner zum 30.11.2023 ausgewiesen. Auch für das Land Niedersachsen ist entsprechend der Bevölkerungsprognosen nach einem starken Anstieg im Jahr 2022 noch ein moderates Wachstum bis zum Jahr 2035 zu erwarten. Dieser ebenfalls vom Landesamt für Statistik veröffentlichten Prognose liegt eine moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos (bezeichnet als G2L2W2) zugrunde.



Schloßstraße 90, Osnabrück

2.2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	14.271,5 T€	14.372,7 T€	14.050,2 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.233,0 T€	3.075,7 T€	3.099,5 T€
Zinsaufwendungen	807,6 T€	780,3 T€	852,0 T€
Jahresüberschuss	2.713,4 T€	3.200,7 T€	4.007,2 T€

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Ferner konnten höhere Mieteinnahmen erzielt werden.

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 2023 durchschnittlich 6,74 €/m² nach 6,57 €/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 12,51 % über dem Niveau des Vorjahres (11,45 %). Dieser Wert kann in einer Universitäts- und Hochschulstadt als üblich angesehen werden, weil ein größerer Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes stark von Studenten nachgefragt wird.

Stark erhöht haben sich im Geschäftsjahr die Betriebs- und Heizkosten, insbesondere durch die gestiegenen Energiepreise. Diese Erhöhung spiegelt sich auch in einer Steigerung der Erlöse für Umlagen sowie den Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten wider.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 17,72 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 17,80 €/m²). Zusätzlich wurden

3.707,7 T€ (Vorjahr: 3.217,0 T€) in aktivierungspflichtige Modernisierungen und 1.565,1 T€ (Vorjahr: 3.885,9 T€) in Neubautätigkeit investiert. Dies betraf ganz wesentlich das Bauvorhaben an der Spichernstraße 32, das in 2024 fertiggestellt wird.

Der Zinsaufwand blieb gemäß unseren Erwartungen weiterhin rückläufig und ist gegenüber dem Vorjahr trotz Neuaufnahme von Darlehen für unsere Neubautätigkeit sowie Modernisierungsmaßnahmen noch einmal um 70,9 T€ gesunken. Dies resultierte aus dem noch sehr günstigen Zinsumfeld bei Vertragsabschluss der Darlehen 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.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 trotz erheblicher Preissteigerungen bei Bau- und Betriebskosten positiv. Wir konnten unser Neubauprojekt Spichernstraße 32 planmäßig fortführen und erwarten eine Fertigstellung Mitte 2024. Daneben haben wir erhebliche finanzielle Mittel für Instandhaltung und Modernisierung bereitgestellt, um die Attraktivität unseres Bestands am Wohnungsmarkt zu erhalten.

Mit der Einstellung von zwei Bauingenieuren wurde die technische Abteilung verstärkt. Damit hat sich der Personalbestand um zwei Mitarbeiter erhöht.

Die Ertragslage ist durch eine stabile Entwicklung in den letzten Jahren geprägt und führte auch in diesem Geschäftsjahr zu einem positiven Jahresergebnis.

Das Geschäftsjahr 2023 in Zahlen:

Jahresüberschuss	3.200.699,98 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	325.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.300.000,00 €
Bilanzgewinn	575.699,98 €
Rücklagen	95.760.115,44 €

Instandhaltung	3.075.726,96 €
Modernisierung	3.707.715,82 €
Neubaukosten	1.565.086,73 €

Geschäftsguthaben	4.805.797,52 €
Eigenkapital	101.141.612,94 €
Eigenkapitalquote	63,59%
Bilanzsumme	159.042.075,34 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2023	180.277,41 €
Einstellung in die freie Rücklage	395.422,57 €

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.3.1. Vermögenslage

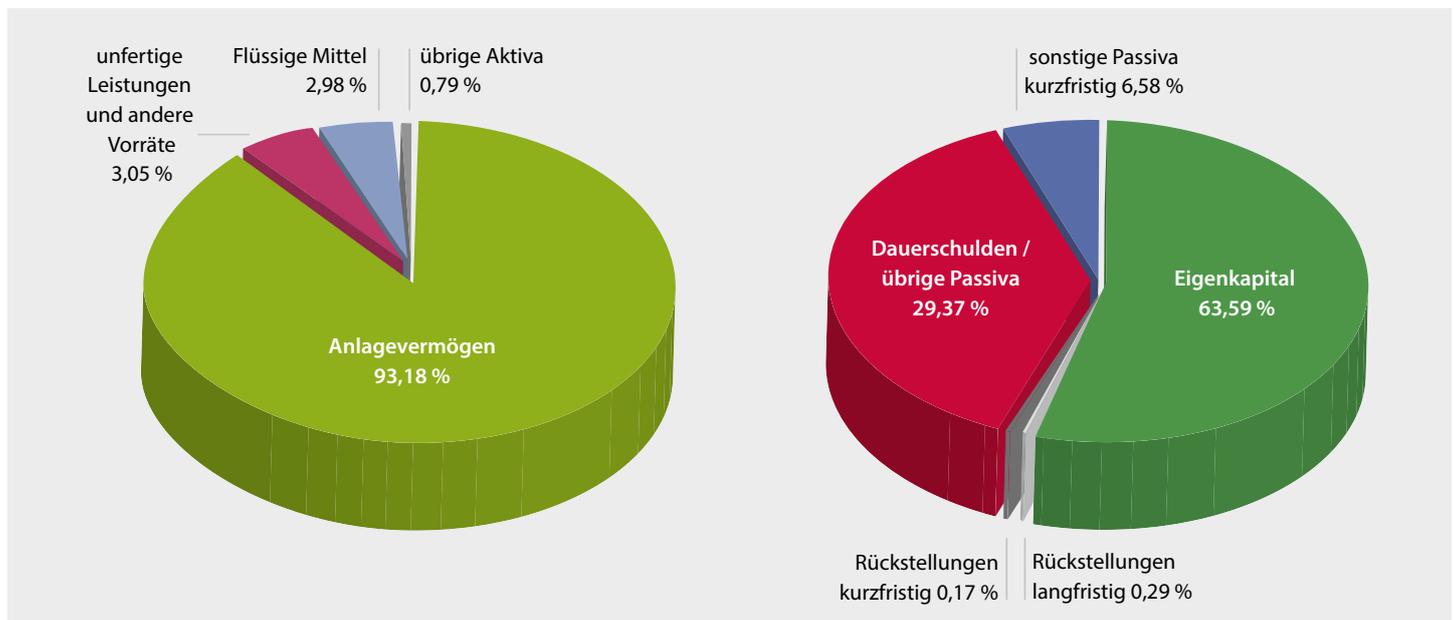
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	€	%	€	%	€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	62.199,63	0,04	129.097,36	0,08	-66.897,73
Sachanlagen	147.944.021,73	93,02	146.203.992,08	94,75	1.740.029,65
Finanzanlagen	186.973,84	0,12	188.439,02	0,12	-1.465,18
	148.193.195,20	93,18	146.521.528,46	94,95	1.671.666,74
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,00	0,51	0,00	0,00
übrige Aktiva	10.156,28	0,01	11.593,35	0,01	-1.437,07
	10.156,79	0,01	11.593,86	0,01	-1.437,07
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.853.818,61	3,05	3.998.473,82	2,59	855.344,79
Flüssige Mittel	4.740.872,25	2,98	2.625.015,63	1,70	2.115.856,62
übrige Aktiva	1.244.032,49	0,78	1.151.739,59	0,75	92.292,90
	10.838.723,35	6,81	7.775.229,04	5,04	3.063.494,31
Gesamtvermögen	159.042.075,34	100,00	154.308.351,36	100,00	4.733.723,98
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.805.797,52	3,02	4.821.405,52	3,13	-15.608,00
Rücklagen	95.760.115,44	60,21	92.669.040,08	60,05	3.091.075,36
Bilanzgewinn	575.699,98	0,36	647.223,04	0,42	-71.523,06
	101.141.612,94	63,59	98.137.668,64	63,60	3.003.944,30
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	456.792,34	0,29	423.340,00	0,27	33.452,34
Dauerschulden	46.537.128,50	29,26	46.144.938,41	29,91	392.190,09
übrige Passiva	170.324,03	0,11	200.796,48	0,13	-30.472,45
	47.164.244,87	29,66	46.769.074,89	30,31	395.169,98
kurzfristig					
Rückstellungen	278.450,29	0,17	343.357,96	0,22	-64.907,67
Tilgung Folgejahr	3.748.097,94	2,36	3.526.752,65	2,29	221.345,29
Erhaltene Anzahlungen	5.696.920,96	3,58	4.248.952,72	2,75	1.447.968,24
übrige Passiva	1.012.748,34	0,64	1.282.544,50	0,83	-269.796,16
	10.736.217,53	6,75	9.401.607,83	6,09	1.334.609,70
Gesamtkapital	159.042.075,34	100,00	154.308.351,36	100,00	4.733.723,98

Das Anlagevermögen beträgt 93,18 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 3.200,7 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnsrücklagen in Höhe von 2.625,0 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 575,7 T€. Unter weiterer Berücksichtigung der Verringerung des Geschäftsguthabens um 15,6 T€ und der Dividen-

de für das Jahr 2022 in Höhe von 181,2 T€ ist das Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.003,9 T€ auf 101.141,6 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei 63,59 %. 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 bestehen. 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 1,98 % (Vorjahr: 2,20 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2023 auf 50.285,2 T€ (Vorjahr: 49.671,7 T€) und entspricht 31,62 % (Vorjahr: 32,20 %) 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 2023		2023	2022
		T€	T€
+ / -	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	3.200,7	4.007,2
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.656,2	3.215,8
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	33,5	-313,2
+ / -	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
-	Erträge aus Teilschulderlass	0,0	-40,5
=	Cashflow nach DVFA/SG	6.890,4	6.869,3
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-823,9	6,3
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	1.258,6	643,0
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-65,0	-62,8
+	Zinsaufwendungen	771,9	842,8
-	Zinserträge	-0,4	-0,4
+ / -	Ertragssteueraufwand/-ertrag	1,9	11,7
- / +	Ertragssteuerzahlungen	2,9	-7,5
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.036,4	8.302,4
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.456,4	-7.610,1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,5	1,4
+	Erhaltene Zinsen	0,4	0,4
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.454,5	-7.608,3
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	-15,6	-6,7
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.337,4	3.747,9
-	planmäßige Tilgungen	-3.562,7	-3.463,2
-	außerplanmäßige Tilgungen	-2.272,1	-887,9
-	Gezahlte Zinsen	-771,9	-842,8
-	Auszahlungen für Dividenden	-181,1	-181,2
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-466,0	-1.633,9
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2.115,9	-939,8
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.625,0	3.564,8
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.740,9	2.625,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis des Cashflow nach DVFA/SG nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus auch für einen großen Teil der Investitionsauszahlungen. Die liquiden Mittel nahmen um 2.115,9 T€ zu.

Insgesamt wurden Darlehen in Höhe von 6.337,4 T€ valuiert. Hierin sind u.a. 2.565,3 T€ KfW-Mittel für die Großmodernisierungen 2023 sowie die erste Auszahlungsrunde für das Neubauvorhaben Spichernstraße in Höhe von 1.000,0 T€ enthalten. Weitere 1.500,0 T€ flossen im Rahmen der Unternehmensfinanzierung zu und es erfolgten Umschuldungen für die in 2023 auslaufenden Darlehen über 2.272,1 T€.

Insgesamt sind für das Neubauvorhaben an der Spichernstraße KfW-Mittel in Höhe von 1.990,0 T€ beantragt worden, so dass die restlichen Mittel im laufenden Jahr entsprechend dem Baufortschritt abgerufen werden können. Eine weitere Darlehensaufnahme über 1.500,0 T€ ist für den geplanten Neubau unseres

Geschäftsgebäudes vorgesehen. Ferner sollen durch Umschuldung und Neuaufnahme von Darlehen 2.100,0 T€ im Rahmen der energetischen Modernisierung und der Unternehmensfinanzierung zur Auszahlung gelangen.

Darüber hinaus sind im Zuge der energetischen Modernisierung Fördermittel beantragt worden, die im laufenden Jahr nach Vorlage der Verwendungsnachweise abgerufen werden. Diesbezüglich erwarten wir die Auszahlung von Bafa-Zuschüssen in Höhe von 353,3 T€. Zusätzliche Fördermittel werden wir für unsere diesjährigen Modernisierungen beantragen.

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.



Rostocker Straße 21–29, Osnabrück

2.2.3.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 konnte ein Jahresüberschuss von 3.200,7 T€ erwirtschaftet werden, der gegenüber dem Vorjahr um 806,5 T€ niedriger ausgefallen ist.

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

ERFOLGSANALYSE

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
1. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	14.441,0	14.112,1	328,9
Erlösschmälerung	-68,3	-61,9	-6,4
	14.372,7	14.050,2	322,5
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	4.686,4	4.317,6	368,8
Erlösschmälerungen	-38,2	-29,4	-8,8
Bestandsveränderung	885,3	-5,3	890,6
Gebühren u. a.	8,3	9,0	-0,7
	5.541,8	4.291,9	1.249,9
	19.914,5	18.342,1	1.572,4
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	3.075,7	3.099,5	-23,8
Erstattung durch Mieter	-0,9	-1,6	0,7
Verrechnung Instandhaltung	1.747,4	1.501,7	245,7
	4.822,2	4.599,6	222,6
Betriebskosten	5.193,5	3.901,3	1.292,2
Planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	3.186,8	3.034,4	152,4
Verrechnung Verwaltungskosten	1.502,3	1.319,1	183,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	771,9	842,8	-70,9
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	8,5	8,9	-0,4
Grundsteuer, umlagefähig	451,4	445,9	5,5
Grundsteuer, nicht umlagefähig	3,8	3,9	-0,1
Vertriebskosten	9,6	9,4	0,2
Erbbauzinsen	408,1	266,0	142,1
Materialkosten Regiebetrieb/Hausbewirtschaftung	2,3	26,6	-24,3
Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen)	29,9	14,2	15,7
	11.568,1	9.872,5	1.695,6
	16.390,3	14.472,1	1.918,2
Ergebnis	3.524,2	3.870,0	-345,8
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	93,5	90,3	3,2
	93,5	90,3	3,2
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	93,5	90,3	3,2
	93,5	90,3	3,2
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	80,8	79,5	1,3
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	4,1	4,2	-0,1
Sonstiges	55,8	47,3	8,5
	140,7	131,0	9,7
Aufwendungen			
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	12,8	16,2	-3,4
Nebenkosten der Geldbeschaffung	10,9	12,9	-2,0
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	179,7	166,2	13,5
	203,4	195,3	8,1
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-62,7	-64,3	1,6
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	0,0	0,0	0,0
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	0,0	40,5	-40,5
sonstige Erträge	9,4	5,0	4,4
Erträge a. d. Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2,8	224,9	-222,1
	12,2	270,4	-258,2
Aufwendungen			
Verluste a. d. Abgang von Gegenständen d. Anlagevermög.	0,0	0,0	0,0
Abschreibung Wohnbauten, außerplanmäßig	250,0	0,0	250,0
Abrisskosten	0,0	38,4	-38,4
Aufwendungen fr. Jahre	12,8	10,0	2,8
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	8,4	9,2	-0,8
Aufwendungen aktiv. Pausch. Wertberichtigungen	0,3	0,0	0,3
	271,5	57,6	213,9
Ergebnis	-259,3	212,8	-472,1
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Aufwendungen			
Ertragsteuern	0,5	1,1	-0,6
Ertragsteuern für frühere Jahre	1,4	10,6	-9,2
	1,9	11,7	-9,8
Ergebnis	-1,9	-11,7	9,8
Jahresergebnis Gesamt	3.200,7	4.007,2	-806,5

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse um 322,5 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung unserer Neubauvorhaben am Blumenesch, welche sich erstmals ganzjährig 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.

Die Steigerung der Umsatzerlöse sowie der Bestandsveränderung aus Betriebs- und Heizkosten resultiert aus gestiegenen Preisen vor allem bei den Energiekosten und in geringerem Umfang auch bei den übrigen Betriebskosten. Diese spiegeln sich ebenfalls in den erhöhten Betriebskostenaufwendungen in der Hausbewirtschaftung wider.

Ein leichter Rückgang ergab sich bei den Instandhaltungskosten auch aufgrund eines geringfügigen Rückgangs der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen bei Wohnungswechseln. Erhöht haben sich in diesem Bereich die in der Darstellung enthaltenen verrechneten Personal- und Sachkosten für die Instandhaltung.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Schaffung von zwei zusätzlichen Stellen in der Technik zurückzuführen. Im Übrigen wirkten sich eine Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif sowie Erhöhungen der Personalrückstellungen für Pensionen und Jubiläen aus.

Ein deutlicher Anstieg ergab sich auch bei den Erbbauzinsen, weil Erbbaurechte an den Grundstücken der Klosterkammer Hannover im Jahr 2022 vorzeitig verlängert worden sind und sich der erhöhte Erbbauzins in 2023 erstmalig für das gesamte Jahr auswirkte.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 250 T€ im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und mittelfristigen Neubau des Objekts Prießnitzhof 6/8 vorgenommen.

Aufgrund des Vertragsabschlusses vieler Darlehen vor dem Anstieg der Zinsen im Jahr 2023 kam es trotz Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zu deutlich geringeren Ausgaben im Bereich des Zinsaufwands.

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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	63,59	63,60
Eigenkapitalrentabilität	%	3,21	4,18
Kapitaldienstdeckung	%	30,16	30,65
Tilgungskraft	Faktor	1,93	1,98
Mietenmultiplikator	Faktor	10,0	10,1
Investitionen in den Bestand	€/m ²	39,07	36,26
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,74	6,57
Fluktuationsquote	%	12,51	11,45
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,07	0,03
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	27,78	26,34

Die emittierten Treibhausgase betragen für das Jahr 2022 3.167,1 to.

2.3. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sowie der Krieg zwischen Israel und der Hamas belasten das wirtschaftliche Umfeld weiterhin. Auch wenn bei den Steigerungsraten für die Inflation eine leichte Entspannung eintritt, betrug diese im Jahresdurchschnitt 2023 noch immer 5,9 %. Gestiegene Betriebs- und Heizkosten führen zu einer hohen Belastung unserer Mieter. Auch erhebliche Reduzierungen der Energieverbräuche in unseren Objekten durch angepasstes Mieterverhalten sowie unsere energetischen Modernisierungen kompensieren die absoluten Kostensteigerungen nicht. Darüber hinaus sehen sich die Mieter auch in vielen anderen Lebensbereichen mit hohen Preissteigerungen konfrontiert. Insgesamt könnte dies die Zahlungsfähigkeit einiger Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Die EZB hat mit mehreren Leitzinserhöhungen die Inflation erheblich gebremst. Infolgedessen sind die Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen deutlich gestiegen. Nach einem Anstieg der Zinskonditionen in 2023 auf über 4,00 % wird aktuell von einer Seitwärtsbewegung der Zinskonditionen in 2024 ausgegangen. Öffentliche Fördermittel für den Neubau und die Modernisierung wurden drastisch reduziert. Daneben bestehen erhebliche Unsicherheiten über die zukünftige Gestaltung der Fördermöglichkeiten. 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.

Das Risiko aus Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien und gebäudetechnischen Anlagen hat sich beträchtlich reduziert, besteht aber insbesondere bei der Lieferung von Wärmepumpen fort. Verzögerungen bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind dadurch weiterhin möglich. Durch die genannten Kriege bestehen darüber hinaus Unsicherheiten in der Energieversorgung und damit verbundene Preisschwankungen. Es kann zu Unterbrechungen in der Gas- und Stromversorgung kommen.

Ein Liquiditäts- und Ausfallrisiko sowie ein Risiko aus Zahlungsschwankungen besteht aufgrund der stark gestiegenen Betriebskosten. Zwar sind die Mieteinnahmen durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert und es ist 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.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit 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. Möglich ist auch, dass Flüchtlinge verstärkt in ihre Heimatländer zurückkehren. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung könnte das Leerstandsrisiko dadurch 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. Auf der Investitionsseite lasten deutlich gestiegene Kosten. Gründe dafür sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferprobleme, hohe Energie- und Materialpreise sowie knappe Kapazitäten bei Lieferanten. Nach Steigerungsraten des Baupreisindex für Wohngebäude von mehr als 15 % im vergangenen Jahr sind weiterhin deutliche Preissteigerungen möglich. Die Preise für Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen, z.B. Wärmepumpen, lagen laut Statistischem Bundesamt im November 2023 um 9 % über denen des Vorjahresmonats.

Um die nach GEG geforderten Standards in den Bereichen Neubau und Großmodernisierung zu erreichen, müssen erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden. Die Mehrkosten für förderfähigen KfW-Standard stehen zusätzlich 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 sind die Zuschüsse deutlich reduziert worden, weshalb Neubauvorhaben nur noch mit einem hohen Eigenkapitalanteil umgesetzt werden können.

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. Die jeweiligen Mieter wären finanziell schlicht überfordert. Auch im Bereich der Wohnungsmodernisierung steigen die Investitionen kontinuierlich an und können nur bedingt 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, muss 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. Durch die Verlängerung sämtlicher Erbbaurechte mit der Klosterkammer Hannover um weitere 80 Jahre im Jahr 2022 konnte dieses Risiko vermindert werden. Die Grundstücke können dadurch 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 – verstärkt durch die Anforderungen aus der Gesetzgebung zur Klimaneutralität – 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 und die hohen Baukosten 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 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.

Das Ziel einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft in Richtung Klimaneutralität führt zu erheblichen Herausforderungen auch in der Wohnungswirtschaft. Es werden Maßnahmen ergriffen, die den Verbrauch fossiler Energieträger erheblich reduzieren. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sowie der jährlich steigende CO₂-Preis beschleunigen diese Entwicklung erheblich. Die Bestandsaufnahme unserer Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen erfolgte im Jahr 2021. Im Rahmen der Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie ist eine Energie- und CO₂-Bilanz im Gebäudebestand ebenfalls für das Jahr 2022 erstellt worden. Der durchschnittliche CO₂-Ausstoß beträgt 21,6 kg pro m²/Jahr und hat sich damit um rund 4 kg pro m²/Jahr verringert. Ursächlich dafür sind das veränderte Heizverhalten unserer Mieter auch aufgrund der günstigen Witterungsbedingungen und die erheblichen Investitionen in die energetische Modernisierung. Weitere Heizungsanlagen mit einem hohen CO₂-Ausstoß sind vordringlich in der Anlagentechnik zu optimieren und auszutauschen. 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.

Trotz dieser insgesamt besorgniserregenden Entwicklung erwarten wir weiterhin eine solide wirtschaftliche Entwicklung mit zwar rückläufigen, aber noch weiterhin deutlich 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.

2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In der Annahme, dass der russische Angriffskrieg weiterhin auf das Gebiet der Ukraine beschränkt bleibt, sich der Krieg zwischen Israel und der Hamas nicht ausweitet, die Inflationsraten weiter leicht sinken, die Tarifabschlüsse für die Wirtschaft verkraftbar sind und die Leitzinsen durch EZB nicht weiter erhöht werden, gehen wir von einer Seitwärtsentwicklung der Zinsen auf dem aktuellen Niveau aus. Daneben erwarten wir auch aufgrund der gesunkenen Nachfrage bei Bauleistungen geringere Preissteigerungen für Baukosten als im Vorjahr. Insoweit halten wir die Umsetzung von Neubauprojekten weiterhin für möglich und werden auch die Investitionen in die Modernisierung unseres Bestandes weiter fortsetzen. Investitionen in unseren Objekten sind in großem Umfang erforderlich, um den gesetzlich verankerten Klimazielen zu entsprechen und ein attraktives Wohnungsangebot in der Stadt und dem Landkreis Osnabrück zu ermöglichen. Die energetischen Modernisierungen werden den erheblichen Steigerungen der Heizkosten und CO₂-Kosten entgegenwirken. Um diese Investitionen und die Liquidität zu sichern, wird allerdings die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren oder darüber hinaus erforderlich werden. Daneben ist die Bereitstellung finanzieller Mittel über Förderungsmaßnahmen durch den Staat notwendig, um günstigen Wohnraum auch wirtschaftlich vertretbar bereitstellen zu können. Dennoch ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklungen negativ auf unsere derzeit noch hohe Eigenkapitalquote auswirken werden.

Eine positive Entwicklung erwarten wir weiterhin im Wohnungsmarkt, insbesondere in der Stadt Osnabrück. Wir gehen von

weiterhin geringen Leerständen und Erlösausfällen aus. Da die Nachfrage nach günstigen und attraktiven Wohnungen das Angebot übersteigt, können wir in der Regel bei Neuvermietung höhere Mieten vereinbaren. Die Mietpreise unserer Wohnungen liegen unter dem Marktdurchschnitt. Die große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen resultiert auch weiterhin durch die Zuwanderung von Menschen aus den Kriegsgebieten. Demgegenüber stockt die Ausweitung des Angebots an neuen Wohnungen aufgrund stark gestiegener Kosten und regulatorischer Anforderungen. Für viele Investoren ist der Mietwohnungsbau wirtschaftlich aktuell nicht attraktiv. Neue Objekte können von Investoren nur noch in guten bis sehr guten Lagen 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 auch der Bevölkerungsprognose für die Stadt Osnabrück, kann mit einer weiteren Nachfragesteigerung gerechnet werden.

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 ohne ausreichende Fördermittel jedoch wirtschaftlich nicht mehr darstellbar.

Zusammenfassend sehen wir keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft. Jedoch führen das aktuelle Zinsniveau, die hohen Bau- und Energiekosten sowie die Kosten für

den Umbau zur Klimaneutralität zu einer Änderung in der Unternehmensausrichtung und belasten die wirtschaftlichen Ergebnisse der Genossenschaft.



Lerchenstraße 107, Osnabrück

2.4. Prognosebericht

Aufgrund der großen Unsicherheiten zum weiteren Verlauf des Kriegs in der Ukraine und des Kriegs zwischen Israel und der Hamas und deren Auswirkung auf wirtschaftliche Entwicklungen sind Prognosen zum Geschäftsverlauf der Genossenschaft nicht verlässlich möglich. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

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 wesentlichen Mietausfällen.

Die Liquidität sehen wir durch die regelmäßig eingehenden Mieten grundsätzlich als gesichert an. Auch aufgrund der frühzeitigen Anpassung der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten zu Beginn des vergangenen Jahres ist es bisher nicht zu einem wesentlichen Anstieg von Forderungsausfällen gekommen.

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. Berücksichtigen werden wir dabei die weitere Entwicklung der staatlichen Fördermaßnahmen, die derzeit von erheblichen Einschränkungen und Unsicherheiten geprägt werden.

In 2023 wurden Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von 4.480,7 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 1.186,6 T€ wurden in unser Neubauprojekt an der Spichernstr. 32 investiert, welches mit Hybridheizungsanlage und einer PV-Anlage ausgestattet wird. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen in die energetische Modernisierung des Bestandes in Höhe von 6.410,5 T€ vorgesehen und zum Großteil auch schon beauftragt.

Für 2024 schätzen wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 14.479,6 T€, die Zinsaufwendungen mit 863,9 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 3.480,5 T€. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 2.806,2 T€. Dies bedeutet gegenüber dem vergangenen Jahr eine deutliche Reduzierung. Ausschlaggebend sind insoweit Aufwendungen für steigende Instandhaltungs- und Personalkosten sowie höhere Abschreibungen aufgrund umfangreicher Investitionen und der Abschreibung eines Gebäuderestbuchwerts. Aus dem geplanten Verkauf eines Bestandsobjekts erwarten wir einen Veräußerungserlös, der die dargestellte Erhöhung der Aufwendungen kompensiert. Weitere Verkäufe sind in Einzelfällen möglich. Hierbei wird es sich vornehmlich um Einzelobjekte handeln, die im Rahmen unserer Klimastrategie keine weitere Berücksichtigung finden können. 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. 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.

Für das Jahr 2025 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber ansonsten gleichen Bedingungen einen Überschuss von 2.394,0 T€.

Osnabrück, den 22. Mai 2024

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann



CTOS



Stadtrund



Ausfahrten



3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2023 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 10.032,0 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 3.233,0 T€, Modernisierung 4.541,0 T€ und Neubautätigkeit 2.258,0 T€. Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 8.348,5 T€ und liegen damit 1.683,5 T€ unter unserer Planung.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung mit gesamt 4.480,7 T€ unter unseren Erwartungen und sind damit um 803,4 T€ geringer ausgefallen als geplant. Ursache dafür waren Lieferengpässe sowie eine hohe Auslastung spezialisierter Unternehmen insbesondere bei der Lieferung und dem Einbau von Wärmepumpen und PV-Anlagen. Die Ausrüstung unserer Gebäude mit diesen Anlagen sowie die Verbesserung der Wärmedämmung stellen wesentliche Maßnahmen auf dem Weg zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen dar.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 1.565,1 T€. Bei unserem aktuellen Bauvorhaben an der Spichernstraße 32 kam es zum Jahresende witterungsbedingt zu leichten Verzögerungen, die aber derzeit wieder aufgeholt werden, so dass wir

nun von einer geplanten Fertigstellung Mitte des Jahres ausgehen. Beim Bauvorhaben Weserstraße konnten erneut nur geringe Fortschritte bzgl. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erzielt werden. Die Neubaukosten blieben deshalb um 692,9 T€ hinter der Planung zurück. Aufgrund der erheblichen Steigerungen von Baukosten und Zinsen sowie Verzögerungen in den Genehmigungsverfahren ist es notwendig geworden, die geplanten Neubauprojekte aus Wirtschaftlichkeitsgründen neu zu bewerten.

Die Ausgaben im Bereich Wohnungsinstandhaltung und -modernisierung in Höhe von 2.302,7 T€ liegen leicht unterhalb der Planung. Da im Vorhinein weder die Anzahl der Wohnungen noch der Instandsetzungsumfang bekannt sind, orientiert sich die Planung an den Vorjahreswerten. Ein größerer Anteil der Kosten ist dabei auf die nicht aktivierbare Instandhaltung entfallen. Die Instandhaltungs- bzw. Modernisierungskosten pro Wohnung sind gegenüber dem hohen Vorjahrsniveau konstant geblieben. Die gute Personalausstattung in der Service-GmbH erwies sich hier erneut als großer Vorteil.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	2.088,5	1.839,4
Aufwand	2.088,5	1.839,4
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	3.195,6	2.641,3
Neubautätigkeit	2.258,0	1.565,1
Investitionen	5.453,6	4.206,4
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	1.144,5	1.236,3
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	1.345,4	1.066,4
Gesamtausgaben	10.032,0	8.348,5

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

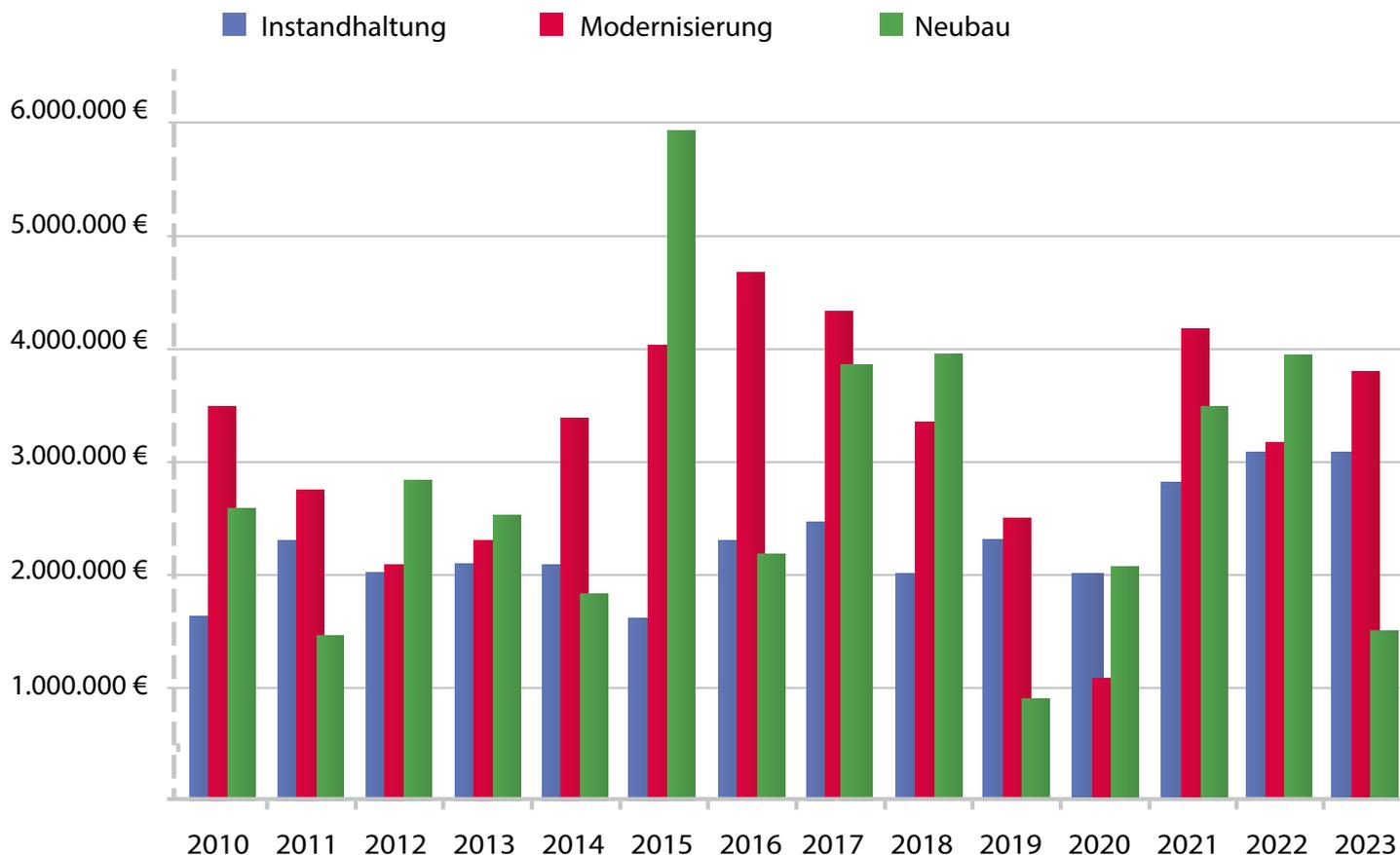
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 3.075,7 T€ und lagen damit 157,3 T€ unter unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich sowohl im Plan (2.934,0 T€) als auch bei den tatsächlichen Kosten (3.099,5 T€) eine Überschreitung. Für das laufende Jahr planen wir aufgrund der gestiegenen Baukostenpreise und zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen höhere Ausgaben für Instandhaltung von 3.480,5 T€.

Bezüglich der Instandhaltung unserer Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass die Fluktuation oberhalb des sehr guten Vorjahreswertes gelegen hat. Die Quote stieg von 11,45 % auf 12,51 %. Die Ausgaben für Instandhaltung der Wohnungen lagen mit 1.236,3 T€ über unserer Planung und waren fast gleich hoch mit dem Wert des Vorjahres in Höhe von 1.240,2 T€.

Nachdem im Vorjahr in 61 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden mussten, war dies im Berichtsjahr nur noch in 57 Wohnungen der Fall.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten konnten die Maßnahmen weitestgehend planmäßig durchgeführt werden. Restarbeiten an den Außenanlagen haben sich witterungsbedingt ins laufende Jahr verschoben. Die Ausgaben in Höhe von 1.839,4 T€ liegen um 249,1 T€ unter unseren Erwartungen. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres bedeutet dies eine Senkung der Kosten um 19,9 T€.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2010-2023



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 3.707,7 T€ und fielen damit um 833,3 T€ niedriger aus als geplant (4.541,0 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine erhebliche Steigerung um 490,7 T€ (3.217,0 T€). Für das laufende Jahr gehen wir von 6.430,3 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung sanken die Ausgaben in Höhe von 1.066,4 T€ gegenüber unserer Planung (1.345,4 T€) deutlich und lagen knapp unter dem Wert des Vorjahres in Höhe von 1.081,4 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 1.103,3 T€ aus.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben in Höhe von 2.641,3 T€ deutlich unter unserer Planung, (3.195,6 T€), aber über dem Wert des Vorjahres (2.135,6 T€).

Ursache für die Planabweichung waren Lieferengpässe sowie eine hohe Auslastung spezialisierter Unternehmen insbesondere bei der Lieferung und dem Einbau von Wärmepumpen und PV-Anlagen. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von insgesamt 4.791,0 T€ und zusätzlich 536,0 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, steigender Materialpreise sowie der Handwerkslöhne kam letztjährig eine erheblich gestiegene Nachfrage nach Wärmepumpen und PV-Anlagen aufgrund der Klimaziele zum Tragen, die die Materialpreise erneut stark trieben und zu teils erheblichen Bauverzögerungen führten.

Insgesamt sollen in diesem Jahr 7 Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 12 Häusern aufwändig energetisch modernisiert und in 7 weiteren Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Im Rahmen der Großmodernisierung sollen Fördermittel in Anspruch genommen werden.



Nienort 38, Osnabrück

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 1.565,1 T€ und lagen damit deutlich unter unserer Planung. Ursprünglich waren wir von 2.258,0 T€ ausgegangen. Gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet dies eine Reduzierung. Die Plankosten hatten wir dort mit 3.419,0 T€ angesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben beliefen sich dann auf 3.885,9 T€.

Für das Jahr 2024 gehen wir von 2.529T€ aus. Darüber hinaus sind für den geplanten Neubau eines neuen Geschäfts- und Lagergebäudes einschließlich des zu erwerbenden Grundstücks 1.500,0 T€ im Jahr 2024 geplant.

Unser Bauvorhaben mit 13 WE an der Spichernstraße soll Mitte des Jahres fertig gestellt werden. Es handelt sich um die Schließung einer Baulücke nach Freistellung eines abgängigen Lager- und Garagengebäudes. Die geplanten Baukosten betragen aufgrund der gestiegenen Baupreise 3.071 T€.

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 zum Ende des laufenden Jahres.

Bzgl. unseres Projekts am Frankensteiner Weg/Prießnitzhof, wo nach positivem Bauvorbescheid 64 WE in vier Gebäuden mit insgesamt 3.400m² Wohnfläche entstehen sollten, ist aufgrund der weiterhin steigenden Baukosten und gestiegener Finanzierungskosten sowie der Unsicherheiten zukünftiger öffentlicher Fördermöglichkeiten eine Überprüfung der Investitionen erforderlich. Wir planen weiterhin den Abriss der Häuser Prießnitzhof 6/8 mit anschließender mittelfristiger Neubebauung. Für die übrigen Gebäude werden wir aufgrund der Bausubstanz auch Alternativen wie eine Kernsanierung in Betracht ziehen. Wir rechnen aktuell mit vorbereitenden Baumaßnahmen frühestens im Laufe des Jahres 2025.

Investitionen Neubauten	Planung 2023 in €	2023 in €	2022 in €
Blumenesch Haus A, B, C	100.000,00	161.396,50	3.462.599,30
Carportanlage Kommenderiestraße 18/18a	0,00	39.318,81	0,00
Bauvorbereitung Geschäftsgebäude	0,00	9.592,89	0,00
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg / Prießnitzhof	0,00	0,00	90,00
Bauvorbereitung Weserstraße	600.000,00	168.191,76	61.051,53
Anlagen im Bau Spichernstr. 32 ehem. Sutthauer Straße	1.558.000,00	1.186.586,77	362.165,08
Gesamt:	2.258.000,00	1.565.086,73	3.885.905,91

4.1. Kennzahlen – Übersicht

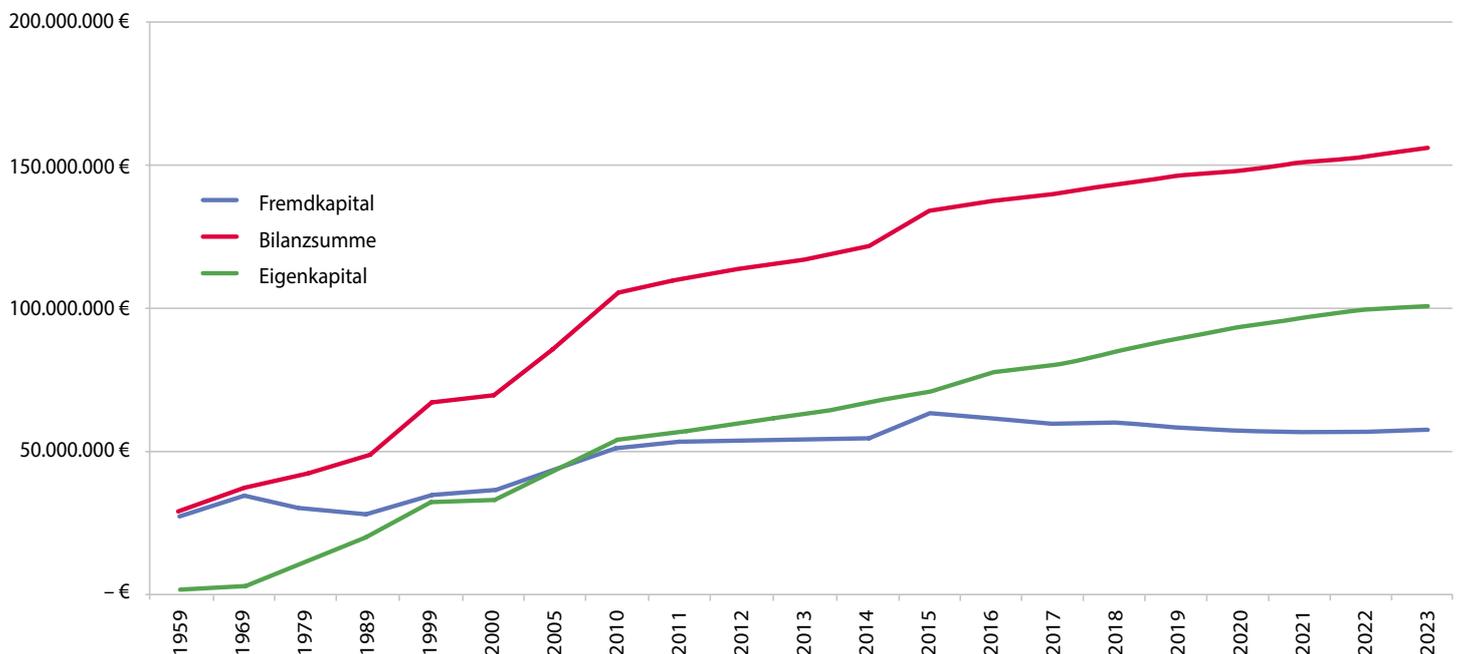
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	101.141,6	=	63,59 %	63,60 %	62,53 %	61,57 %	60,29 %
Bilanzsumme	159.042,0						
Anlageintensität							
Anlagevermögen	148.193,2	=	93,18 %	94,95 %	94,82 %	93,94 %	95,65 %
Bilanzsumme	159.042,0						
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	771,9	=	2,42 %	2,61 %	3,14 %	3,99 %	4,10 %
Igfr. Fremdkapital	31.862,3						
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	31.862,3	=	1,67	1,75	1,81	1,98	2,03
Umsatzerlöse	19.114,0						
Finanzkraft							
Cashflow	6.890,4	=	13,70 %	13,83 %	13,28 %	13,59 %	13,27 %
Fremdkapital	50.285,2						
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	148.305,9	=	100,08 %	98,90 %	99,71 %	99,76 %	99,14 %
Anlagevermögen	148.193,2						
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	771,9	=	0,37 €	0,40 €	0,51 €	0,65 €	0,70 €
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.088,4						
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete							
(Jahres-) Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	771,9	=	5,37 %	6,00 %	7,67 %	10,00 %	10,90 %
Netto-Kaltmiete	14.372,7						
Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	771,9	=	30,16 %	30,65 %	30,66 %	33,66 %	33,73 %
+ Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	3.562,7						
Netto-Kaltmiete	14.372,7						
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	45.544,4	=	660,98 %	684,88 %	699,61 %	673,57 %	720,97 %
Cashflow	6.890,4						
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	2	=	0,07 %	0,03 %	0,03 %	0,03 %	0,07 %
Anzahl der ges. WE	2.942						
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	3.202,6	=	3,21 %	4,18 %	3,98 %	4,62 %	4,90 %
durchschnittliches Eigenkapital	99.639,6						
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	3.974,5	=	2,65 %	3,33 %	3,32 %	3,94 %	4,12 %
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	149.924,8						
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	19.114,0	=	19,18 %	19,15 %	19,99 %	19,18 %	20,40 %
durchschnittliches Eigenkapital	99.639,6						
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	68,3	=	0,47 %	0,44 %	0,49 %	0,36 %	0,35 %
gesamte Sollmieten	14.441,0						
Vergabequote							
Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres	368	=	1,03	1,03	0,98	1,05	1,00
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	357						
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	6.662,0	=	38,29 €	35,95 €	39,94 €	18,01 €	26,64 €
Summe Wohn- u. Nutzfläche	174,0						
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche							
Umsatzerlöse	14.048.398,23	=	6,74 €	6,57 €	6,47 €	6,37 €	6,28 €
Gesamtwohnfläche	173.575,15						

			2023	2022	2021	2020	2019
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	368	=	12,51 %	11,45 %	12,71 %	12,50 %	11,75 %
Wohnungsbestand	2.942						
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	173.575	=	59,00 m ²	58,98 m ²	59,11 m ²	59,11 m ²	59,10 m ²
Wohnungsbestand	2.942						
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	144.665.713,97	=	833,45 €	828,25 €	797,64 €	784,06 €	786,09 €
Wohnfläche	173.575,15						

4.2. Eigenkapitalentwicklung

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben €	Bilanzsumme €	Eigenkapital €	%
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
2023	2.942	3.769	4.805.798	159.042.075	101.141.613	63,6



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2023 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.769 Mitglieder mit 15.066 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 verringerte sich dadurch leicht. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau oder Zukauf von Immobilien erfolgte im Berichtsjahr nicht.

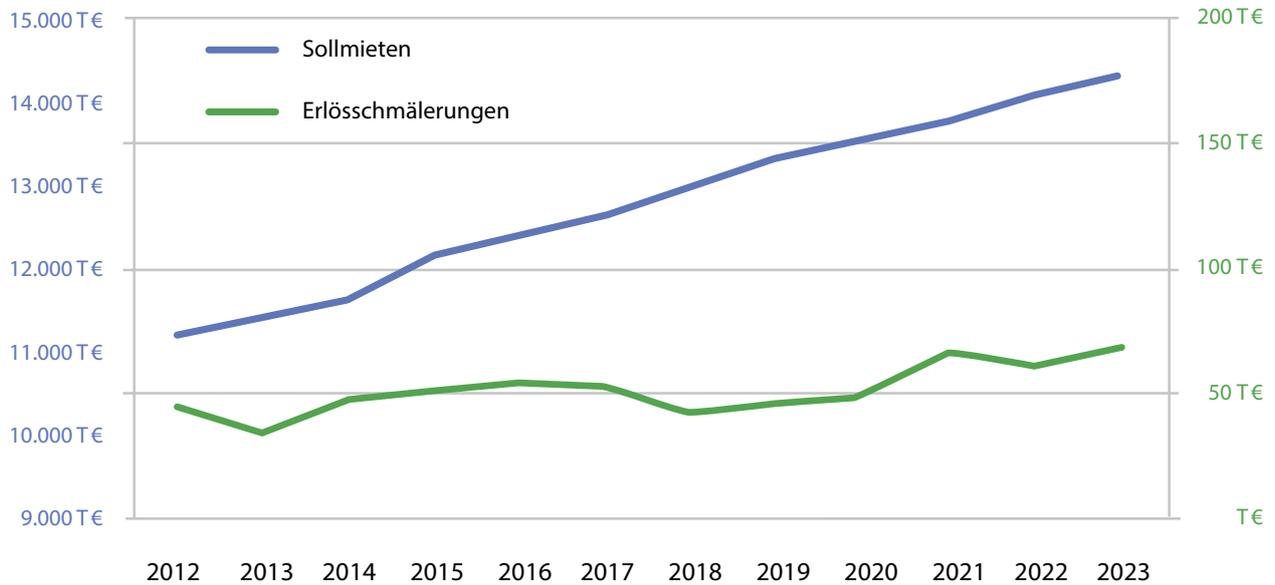
Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2023		3.858	15.139
	Zugang	370	979
	Abgang	459	1.052
Ende 2023		3.769	15.066
Veränderungen		-89	-73

4.4. Mietentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Die Mieterlöse konnten ggü. dem Vorjahr um 322,5 T€ gesteigert werden. Ursächlich hierfür war unser Neubauvorhaben am Blumenesch, das sich erstmals ganzjährig ausgewirkt hat. 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.

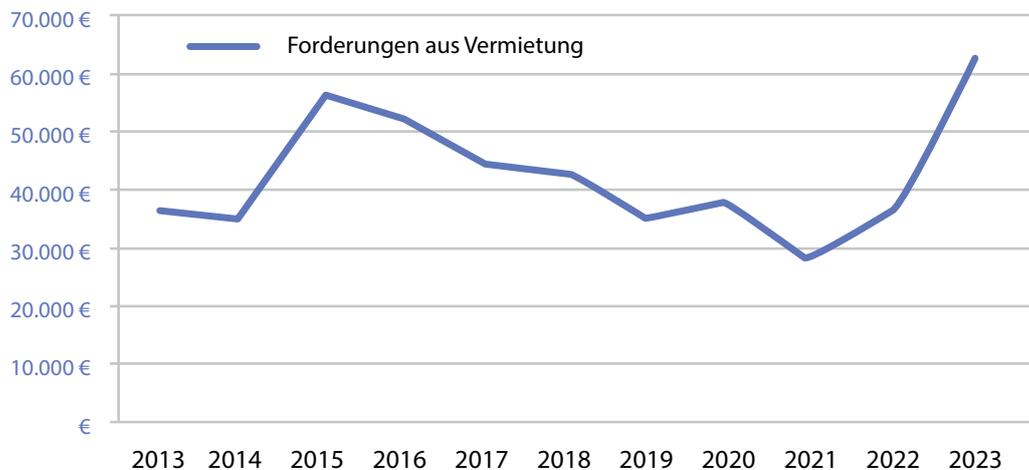
Trotz stark steigender Baukosten scheint eine weitere Mietsteigerung den betroffenen Bewohnern gegenüber nicht angemessen. Dies gilt auch im Hinblick auf unseren Förderzweck, wonach den Mitgliedern bezahlbares Wohnen ermöglicht werden soll. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wäre ein deutlich höherer Modernisierungszuschlag zulässig gewesen. Bei Austausch von Heizungsanlagen wurde überwiegend auf einen Zuschlag verzichtet. Die Mieterlöse belaufen sich nunmehr auf insgesamt 14.372,7 T€.

Entwicklung der Sollmieten/Erlösschmälerungen in €



Die Leerstandsquote blieb ggü. dem Vorjahr nahezu unverändert. Zum Stichtag 31.12. waren zwei Wohnungen nicht vermietet. Dank der weiterhin regen Wohnungsnachfrage gelingt ganz überwiegend eine nahtlose Anschlussvermietung. Hier zahlen sich die Investitionen der letzten Jahre aus, so dass ein überdurchschnittlich gut erhaltener und ausgestatteter Wohnungs-

bestand angeboten werden kann. Es hat sich mittlerweile herumgesprochen, dass alle Wohnungen der Genossenschaft einen Mindeststandard aufweisen, der in dieser Form nicht selbstverständlich ist. Die Betreuung und Interessentenauswahl durch unsere Vermietungsabteilung tun ihr Übriges.



Die Forderungsausfälle bewegen sich weiterhin auf niedrigem Niveau; die Forderungen aus Vermietung betragen 0,3 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.



5.1. Handwerkertätigkeit

Als 100 %-ige Tochter beschäftigt die WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH 15 gewerbliche Mitarbeiter, erzielte im vergangenen Jahr Umsatzerlöse in Höhe von 1.856.701,43 € und einen Jahresüberschuss per 31.12.2023 von 66.600,92 €. 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 31,1 %, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 59,5 %. In den Bereichen Neubau und Modernisierung der Wirtschaftseinheiten ist die GmbH in aller Regel nicht aktiv. Der hohe Anteil bestätigt die gute Entwicklung der Vorjahre.

5.2. Photovoltaikanlagen

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

Diese Anlagen haben eine Gesamtleistung von rd. 215 kWp und haben im vergangenen Jahr insgesamt rd. 205.346 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 60.951,32 € ausgezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich ein Überschuss von 19.719,95 €.

5.3. Handwerkerportal

Die Sparte Handwerkerportal entwickelte sich durch eine verstärkte Nutzung des Portals zur Abwicklung von Handwerksleistungen 2023 äußerst positiv.

Die intensive Nutzung des Portals durch externe Handwerkerfirmen führte zu Umsatzerlöse durch in Rechnung gestellte Nutzungsgebühren in Höhe von 18.445,03 €. Nach Abzug der Kosten ergab sich ein Überschuss von 12.134,85 €.

WGO



6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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 2022, 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 2023 und den Lagebericht des Vorstands festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2023 / 19.06.2024

Vorsitzender des Aufsichtsrates
J. Andrews
Stiftungsvorstand/Steuerberater



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				3	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
Oststr. 57	1	6					1955
Overbergstr. 14	1	6					1955
Parkstraße 17B	1	12			10		1956
Prießnitzhof 2 - 4	2	7					1963
Prießnitzhof 6 - 8	2	4					1930
Potthoffweg 4	1	6					1973
Quellwiese 73 - 79	4	24		3		24	1993
Rehmstr. 5, 28, 58, 63A, 63B	5	38		1	34		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	29		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	Abstellplätze	Baujahr
Wiesenstr. 6, 15, 17 - 18	4	35					1957-62
Wiesenbachstr. 13, 13A, 17, 19	4	25					1957
Wilhelmstr. 13	1	6			6		1966
Wissinger Str. 8, 10	2	15					1955-59
Wörthstr. 79, 83	2	12			3		1951
Wüstenstr. 19	1	6		1	4		1956
Zum Schäferhof							
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 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		62.199,63	129.097,36
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.001.571,03		142.525.241,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.664.142,94		1.718.066,52
3. Grundstücke ohne Bauten	901.729,24		901.729,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.043,20		28.261,70
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.677,64		180.089,14
6. Anlagen im Bau	1.272.608,96		295.059,44
7. Bauvorbereitungskosten	733.328,72		555.544,07
8. Geleistete Anzahlungen	80.920,00	147.944.021,73	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00		175.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	11.603,84		13.069,02
3. Andere Finanzanlagen	370,00	186.973,84	370,00
		148.193.195,20	146.521.528,46
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	4.742.619,54		3.857.275,49
3. Andere Vorräte	111.199,07	4.853.819,12	141.198,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	63.136,66		35.678,21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.229,93		80.934,59
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.082.981,67	1.234.348,26	1.030.788,30
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.740.872,25	4.740.872,25	2.625.015,63
		10.829.039,63	7.770.891,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.840,51	15.931,84
		159.042.075,34	154.308.351,36

		Geschäftsjahr	PASSIVSEITE Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	308.100,00		308.770,02
2. der verbleibenden Mitglieder	4.497.397,52		4.512.635,50
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 22.402,48 €)	<u>300,00</u>	4.805.797,52	0,00 (29.064,50)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss 2023: 325.000,00 €)	12.305.275,21		11.980.275,21 (410.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss 2023: 2.300.000,00 €)	53.635.038,65		51.335.038,65 (2.950.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 466.075,36 €)	<u>29.819.801,58</u>	95.760.115,44	29.353.726,22 (426.703,52)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.200.699,98		4.007.223,04
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-325.000,00		-410.000,00
3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-2.300.000,00</u>	575.699,98	-2.950.000,00
		<u>101.141.612,94</u>	<u>98.137.668,64</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	323.754,00		333.223,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>411.488,63</u>	735.242,63	433.474,96
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.591.461,56		45.721.829,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.693.764,88		3.949.861,97
3. Erhaltene Anzahlungen	5.696.920,96		4.248.952,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.793,47		24.425,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	825.403,13		1.117.680,95
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	72.458,89		98.387,23
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 15.509,15 €) (davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 0,00 €)	<u>255.342,18</u>	57.159.145,07	234.800,58 (35.298,63) (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6.074,70</u>	<u>8.046,76</u>
		<u>159.042.075,34</u>	<u>154.308.351,36</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.029.158,45		18.347.433,13
b) aus der Betreuungstätigkeit	80.797,54		79.515,98
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.052,09		4.198,34
		19.114.008,08	
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		885.344,05	-5.269,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		93.563,50	90.307,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		126.814,89	375.373,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		8.689.230,63	7.302.846,80
Rohergebnis		11.530.499,89	11.588.711,93
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.060.153,84		1.842.775,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 134.997,04 €)	595.682,25	2.655.836,09	522.994,31 (120.195,92)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.656.199,93	3.215.828,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		776.277,65	681.376,87
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	343,00		382,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24,00	367,00	10,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon a. d. Aufzinsung von Rückstellungen 8.373,00 €)		780.280,58	851.951,39 (9.180,90)
Ergebnis vor Steuern		3.662.272,64	4.474.178,51
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.942,78	11.704,44
Ergebnis nach Steuern		3.660.329,86	4.462.474,07
13. Sonstige Steuern		459.629,88	455.251,03
Jahresüberschuss		3.200.699,98	4.007.223,04
14. Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		325.000,00	410.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.300.000,00	2.950.000,00
Bilanzgewinn		575.699,98	647.223,04





Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

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

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20 % bewertet. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden die Abschreibungen wie folgt vorgenommen:

- > Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren;
- > In einigen Fällen, infolge von umfangreichen Modernisierungen, wurde die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt;
- > Aktivierte nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der unveränderten Restnutzungsdauer abgeschrieben;
- > Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.
- > 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. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 250 Euro, aber nicht über 800 Euro lagen, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

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 2,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % (§ 253 Abs. 2 HGB Stand 31.12.2023) und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie ein Gehaltstrend von 2,5 % 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 1,74 % (Stand 31.12.2023) und eine Mitarbeiterfluktuation von 5,0 % sowie ein Gehaltstrend von 3,0 % zugrunde gelegt worden.

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 01.01.2023 €	Zugänge Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	404.146,53	1.188,81	-8.964,39	0,00	396.370,95
	404.146,53	1.188,81	-8.964,39	0,00	396.370,95
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	209.039.258,56	3.610.546,45	0,00	296.720,12	212.946.525,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.725.695,31	2.281,81	0,00	0,00	2.727.977,12
Grundstücke ohne Bauten	901.729,24	0,00	0,00	0,00	901.729,24
Technische Anlagen und Maschinen	100.409,89	0,00	0,00	0,00	100.409,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	737.634,41	182.360,04	-28.760,98	0,00	891.233,47
Anlagen im Bau	295.059,44	1.274.269,64	0,00	-296.720,12	1.272.608,96
Bauvorbereitungskosten	563.508,48	177.784,65	0,00	0,00	741.293,13
Geleistete Anzahlungen	0,00	80.920,00	0,00	0,00	80.920,00
	214.363.295,33	5.328.162,59	-28.760,98	0,00	219.662.696,94
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Sonstige Ausleihungen	13.069,02	0,00	-1.465,18	0,00	11.603,84
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	370,00
	188.439,02	0,00	-1.465,18	0,00	186.973,84
Gesamt	214.955.880,88	5.329.351,40	-39.190,55	0,00	220.246.041,73

* Die Bruttoinvestitionen von 3.610,5 T€ unter dem Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" wurden mit Investitionszuschüssen in Höhe von 127,0 T€ verrechnet.

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betrifft umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und den Einbau von PV-Anlagen.

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 01.01.2023	AfA Geschäftsjahr	AfA Zugänge/ Zuschreibung	AfA Abgang	AfA Umbuchungen	kumulierte AfA zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
€	€	€	€	€	€	€	€
-275.049,17	-68.083,54	0,00	8.961,39	0,00	-334.171,32	62.199,63	129.097,36
-275.049,17	-68.083,54	0,00	8.961,39	0,00	-334.171,32	62.199,63	129.097,36
-66.514.016,59	-3.430.937,51	0,00	0,00	0,00	-69.944.954,10	143.001.571,03	142.525.241,97
-1.007.628,79	-56.205,39	0,00	0,00	0,00	-1.063.834,18	1.664.142,94	1.718.066,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	901.729,24	901.729,24
-72.148,19	-7.218,50	0,00	0,00	0,00	-79.366,69	21.043,20	28.261,70
-557.545,27	-93.754,99	0,00	28.744,43	0,00	-622.555,83	268.677,64	180.089,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.272.608,96	295.059,44
-7.964,41	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.964,41	733.328,72	555.544,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.920,00	0,00
-68.159.303,25	-3.588.116,39	0,00	28.744,43	0,00	-71.718.675,21	147.944.021,73	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	11.603,84	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	186.973,84	188.439,02
-68.434.352,42	-3.656.199,93	0,00	37.705,82	0,00	-72.052.846,53	148.193.195,20	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	2023	63.136,66	10.156,28
	Vorjahr	35.678,21	11.593,35
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2023	88.229,93	0,00
	Vorjahr	80.934,59	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2023	1.082.981,67	0,00
	Vorjahr	1.030.788,30	0,00
Gesamtbetrag	2023	1.234.348,26	10.156,28
	Vorjahr	1.147.401,10	11.593,35

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2022	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung*		Bestand am 31.12.2023
	€	€	€	€		€
Rückstellungen für Pensionen						
Pensionen	333.223,00	44.230,68	657,00	5.537,00 29.881,68	(ZA) (Z)	323.754,00
Steuerrückstellungen						
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	30.000,00	29.244,25	755,75	30.000,00	(Z)	30.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	11.500,00	11.500,00	0,00	13.000,00	(Z)	13.000,00
interne Jahresabschlusskosten	34.350,00	34.238,34	111,66	34.500,00	(Z)	34.500,00
Steuerberatungskosten	10.000,00	9.691,58	308,42	6.000,00	(Z)	6.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	60.500,00	0,00	0,00	11.800,00	(Z)	72.300,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	17.500,00	16.559,82	940,18	17.500,00	(Z)	17.500,00
Beiträge Altersteilzeit	93.911,16	93.911,16	0,00	0,00	(Z)	0,00
Dienstjubiläen	144.433,00	9.985,47	0,00	2.836,00 59.582,47	(ZA) (Z)	196.866,00
Aufwendungen für Messdienstleistungen	31.280,80	31.280,80	0,00	37.822,63	(Z)	37.822,63
CO ₂ -Umlage	0,00	0,00	0,00	3.500,00	(Z)	3.500,00
Rückstellungen insgesamt	766.697,96	280.642,10	2.773,01	8.373,00 243.586,78	(ZA) (Z)	735.242,63

* ZA = Zinsaufwand; Z = Zuführung zu Rückstellungen

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 1.317 €.

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				Art der Sicherung
		€	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	2023	46.591.461,56	3.483.441,56	13.524.666,10	29.583.353,90	46.591.461,56	Grundpfand- rechte
	Vorjahr	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	2023	3.693.764,88	264.656,38	1.150.136,80	2.278.971,70	3.693.764,88	Grundpfand- rechte/ Reallast
	Vorjahr	3.949.861,97	256.097,09	1.112.915,34	2.580.849,54	3.949.861,97	
Erhaltene Anzahlungen	2023	5.696.920,96	5.696.920,96				
	Vorjahr	4.248.952,72	4.248.952,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2023	23.793,47	23.793,47				
	Vorjahr	24.425,46	24.425,46				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2023	825.403,13	678.615,66	146.787,47			
	Vorjahr	1.117.680,95	940.938,20	176.742,75			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2023	72.458,89	72.458,89				
	Vorjahr	98.387,23	98.387,23				
Sonstige Verbindlichkeiten	2023	255.342,18	231.805,62	20.000,00	3.536,56		
	Vorjahr	234.800,58	210.746,85	20.000,00	4.053,73		
Gesamtbetrag	2023	57.159.145,07	10.451.692,54	14.841.590,37	31.865.862,16	50.285.226,44	Grundpfand- rechte/ Reallast
	Vorjahr	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 825,4 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (72,5 T€) setzen sich aus offenen Handwerkerrechnungen und Hauswartkosten gegenüber der 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 (93,6 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen größtenteils aus Aufwendungen aus Betriebs- und Heizkosten (5.193,5 T€) und Instandhaltungsaufwendungen (3.075,7 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 135,0 T€. In den sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (57,9 T€) enthalten.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 250,0 T€ für das Objekt Prießnitzhof 6/8 in Osnabrück enthalten, die den geplanten Abriss des Objekts im Zusammenhang mit einem möglichen Neubau betreffen.

Hauptbestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (711,9 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 31.12.2023 beträgt 175.000,00 €. Der Jahresüberschuss der GmbH für das Geschäftsjahr 2023 betrug bei der Erstellung der Bilanz 66.600,92 €.
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 408,1 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	5
Technische Mitarbeiter	9	2
Aushilfen und Hauswarte	0	1
Gesamt	28	8

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2023	3.858	15.139
Zugang	370	979
Abgang	459	1.052
Ende 2023	3.769	15.066
Veränderungen	-89	-73

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 15.237,98 € 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. Vermessungsingenieurin, ÖbVI a. D.
Uwe Lachermund	Dipl.-Betriebswirt

E. Weitere Angaben

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

	2023 in €	Vorjahr in €
der Jahresüberschuss beträgt	3.200.699,98	4.007.223,04
Entnahmen/Vorwegzuweisungen		
Gesetzliche Rücklage	325.000,00	410.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.300.000,00	2.950.000,00
Bilanzgewinn	575.699,98	647.223,04

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2023

180.277,41 €

Einstellung in die freie Rücklage

395.422,57 €

575.699,98 €

Osnabrück, 22. Mai 2024

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann





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