

Jahresabschluss

2024



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 2024
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 2024
47	9. Gewinn- und Verlustrechnung
50-58	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2024

WGO



1.1. Darstellung des Unternehmens

Gegründet 14.07.1949

Eingetragen im
Genossenschafts-Register Nr.: 221
Amtsgericht Osnabrück

Die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG ist ein Unternehmen, dessen Zweck es ist, ihre Mitglieder mit sicherem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der Hauptsitz der Genossenschaft befindet sich an der Katharinenstr. 10 in Osnabrück.

Seit der Gründung im Jahr 1949 wurden insgesamt mehr als 10.000 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Wohnungen in Einfamilienhäusern geschaffen.

Heute verfügt die WGO über 2.939 Mietwohnungen in Osnabrück, Melle, Georgsmarienhütte, Bad Iburg, Belm und Wallenhorst. Ergänzungen erfolgen durch Neubauten sowie durch gezielten Ankauf geeignet erscheinenden Fremdbestandes. Des Weiteren ist Hauptaufgabe der Genossenschaft, den Wohnungsbestand ständig durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den möglichst besten Zustand zu versetzen bzw. zu erhalten. Dafür werden jährlich mehrere Millionen Euro bereitgestellt.



Vorstand der WGO | Björn Siehlmann, Thomas Droit

1.2. Organe der Genossenschaft

Die Geschäftsführung der Genossenschaft

obliegt dem Vorstand

Thomas Droit, Kaufmann

Björn Siehlmann, Kaufmann

Als Aufsichtsgremium fungiert der Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat wird

gewählt von den Vertretern

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 – Stadt Osnabrück

Nr.	Name	Wohnort	Nr.	Name	Wohnort
1	Wolfgang Alter	49078 Osnabrück	33	Reinhold Klaßen	49074 Osnabrück
2	Jörg Artmann	49080 Osnabrück	34	Michael Kormeier	49084 Osnabrück
3	Rüdiger Behncke	49088 Osnabrück	35	Lothar Kosch	49088 Osnabrück
4	Andreas Bieletzki	49086 Osnabrück	36	Elvira Kunefke	49088 Osnabrück
5	Jörg Bittner	49082 Osnabrück	37	Anne M. Lagrange	49080 Osnabrück
6	Michael Bockstette	49090 Osnabrück	38	Jochen Lucas	49080 Osnabrück
7	Iris Böhmer	49088 Osnabrück	39	Angelika Lücke	49088 Osnabrück
8	Lisa Böhne	49084 Osnabrück	40	Ekkehardt Lytze	49080 Osnabrück
9	Anette Brandt	49080 Osnabrück	41	Karl-Heinz Maier	49080 Osnabrück
10	Jennifer Brazenell	49078 Osnabrück	42	Roger Münnich	49088 Osnabrück
11	Eckhard Buchholz	49088 Osnabrück	43	Claudia Münster	49076 Osnabrück
12	Margarete Buchholz	49088 Osnabrück	44	Felicitas Filiz Nacaroglu	49084 Osnabrück
13	Ökkes Ciftci	49088 Osnabrück	45	Vivien Philippa Nieporte	49082 Osnabrück
14	Daniel Czieczor	49080 Osnabrück	46	Helge Nurna	49080 Osnabrück
15	Uwe Deppner	49088 Osnabrück	47	Björn Opitz	49088 Osnabrück
16	Renate Düsing	49074 Osnabrück	48	Thomas Page	49080 Osnabrück
17	Almut Edlich	49082 Osnabrück	49	Heike Pape	49082 Osnabrück
18	Robert Engeholm	49090 Osnabrück	50	Bernd S. Petersen	49088 Osnabrück
19	Evelin Siglinde Fehring	49080 Osnabrück	51	Waltraud Pittelkow	49080 Osnabrück
20	Norbert Feierabend	49082 Osnabrück	52	Jutta Rasche	49082 Osnabrück
21	Daniel Fleer	49088 Osnabrück	53	Lucian Ruiz-Cabrera	49082 Osnabrück
22	Edith Folgner	49088 Osnabrück	54	Yvonne Scheel	49090 Osnabrück
23	Hans-Ulrich Folgner	49088 Osnabrück	55	Angelika Scherer	49084 Osnabrück
24	Christian Fritsch	49082 Osnabrück	56	Hans-Jürgen Scholz	49080 Osnabrück
25	Uwe Gademann	49084 Osnabrück	57	Anne-Christin Stockmeyer	49074 Osnabrück
26	Eva Galajda	49088 Osnabrück	58	Heike Studt	49082 Osnabrück
27	Oliver Gärtner	49080 Osnabrück	59	Bettina Sudhof	49088 Osnabrück
28	Bianca Grafe	49082 Osnabrück	60	Silvana Wanke	49084 Osnabrück
29	Rainer Heldt	49088 Osnabrück	61	Annette Wesselkamp	49086 Osnabrück
30	Danuta Jonczyk	49084 Osnabrück	62	Christian Wilken	49084 Osnabrück
31	Marek Kaminski	49088 Osnabrück	63	Karin Wischmeyer	49088 Osnabrück
32	Günter Kaulmann	49088 Osnabrück	64	Leo Wittig	49080 Osnabrück

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
Störtebekerstr. 1, 26386 Wilhelmshaven

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 3 Wohneinheiten verringert. Dem Zugang von 14 Wohneinheiten – vorwiegend im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Neubaus Spichernstraße 32 – standen im Geschäftsjahr 17 Abgänge aufgrund eines geplanten Abrisses und dem Verkauf eines Objekts gegenüber. Die Zu- und Abgänge betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Zu Veränderungen in den Landkreismunicipalitäten kam es nicht.

Der Gesamtbestand per 31.12.2024 beläuft sich auf 2.939 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 173.299,49 m² in 366 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

Osnabrück	2.764
Melle	109
Georgsmarienhütte	36
Wallenhorst	6
Belm	4
Bad Iburg	20
Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft:	
Gewerbliche und sonstige Einheiten (davon 41 selbst genutzt)	44
Garagen- und TG-Plätze	675
sonst. Abstellplätze	509
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fand ein Grundstücksankauf statt. Insgesamt wurden Flächen mit 3.294 m² hinzugewonnen. Daneben ist durch den Verkauf des Objekts Koksche Str. 7 eine Fläche von 395 m² abgegangen. Per 31.12.2024 ergab sich somit folgender Bestand:

Eigentumsgrundstück	208.561 m ²
Erbbaurechte	117.387 m ²
Gesamt	325.948 m²



2.1. Grundlagen der Genossenschaft

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2024 über 2.939 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 173.299,49 m² in insgesamt 366 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.764 Wohneinheiten befindet sich in der Stadt Osnabrück. Danach folgt mit 109 Einheiten die Stadt Melle. Die restlichen Wohnungen befinden sich in den angrenzenden Landkreisgemeinden Georgsmarienhütte (36), Bad Iburg (20), Wallenhorst (6) und Belm (4). Zusätzlich werden 44 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (davon 41 eigengenutzt), 675 Garagen und TG Stellplätze, 509 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Bestand per Saldo um 3 Wohneinheiten. Die Veränderungen betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Das Objekt Koksche Str. 7 mit 7 Wohneinheiten wurde zum 01.08.2024 verkauft. In den Objekten Prießnitzhof/Frankensteiner Weg sind nach Kündigung durch die Mieter 9 Wohneinheiten aus dem Bestand genommen worden. Die dortigen Gebäude sind zum Abbruch vorgesehen, um mittelfristig eine umfangreiche Neubebauung zu realisieren.

Ferner wurde eine Wohneinheit aus dem Bestand genommen, weil nach Freistellung eine brand- und schallschutztechnische Ertüchtigung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu erreichen gewesen wäre.

Durch die Fertigstellung des Neubaus an der Spichernstraße 32 sind insgesamt 13 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus zugegangen. Eine weitere Wohnung wurde nach umfassender Modernisierung wieder in den Bestand aufgenommen.

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 10,12 Jahre.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer

verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

In diesem krisengeprägten Umfeld verlief die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auch 2024 nach bisher vor-

liegenden Zahlen stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Für das Jahr 2025 erwarten die großen Wirtschaftsforschungsinstitute ein stagnierendes bis minimales Wachstum für Deutschland. Der Sachverständigenrat prognostiziert angesichts der hohen wirtschaftlichen Unsicherheiten keine Erholung der privaten Konsumausgaben. Die durchschnittliche Inflationsrate für das Jahr soll auf 2,1 % sinken. Das Wachstum der Weltwirtschaft und die Erholung des Euro-Raums dürften die deutsche Exportwirtschaft zwar stützen, aufgrund gesunkener Wettbewerbsfähigkeit dürfte dieser Effekt aber schwächer ausfallen als in der Vergangenheit.

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

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet zeigt eine stabile Entwicklung. Für die Stadt Osnabrück wird weiterer Miet-

wohnungsbedarf prognostiziert. Die Stadt Osnabrück geht in ihrer Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2023 entsprechend der wahrscheinlichsten Variante von einer Steigerung der Einwohnerzahlen für die Jahre 2022 – 2030 von 2,2 % aus. Von hoher Bedeutung für diese Entwicklung ist das zukünftige Ausmaß der Zu- und Abwanderungen in die Stadt. Auch für das Land Niedersachsen ist entsprechend der Bevölkerungsprognosen ein moderates Wachstum bis zum Jahr 2035 zu erwarten. Dieser vom Landesamt für Statistik veröffentlichten Prognose liegt eine moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos (bezeichnet als G2L2W2) zugrunde.

Gegenüber dem Vorjahr ist allerdings ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen sowohl in der Stadt als auch dem Landkreis Osnabrück zu verzeichnen. Laut Mitteilung des Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Stadt Osnabrück seit Jahresbeginn ein Rückgang der Einwohnerzahl um 101 auf 165.585 und für den Landkreis Osnabrück um 454 Personen auf insgesamt 355.740 Einwohner zum 30.09.2024 (Basis Zensus 2022).



Mitgliederausflug 2024

2.2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	14.414,5 T€	14.579,2 T€	14.372,7 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.480,5 T€	2.683,9 T€	3.075,7 T€
Zinsaufwendungen	870,9 T€	862,0 T€	780,3 T€
Jahresüberschuss	2.806,2 T€	3.929,5 T€	3.200,7 T€

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen aus der Auflösung einer Pensionsrückstellung sowie aus deutlich geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Ferner konnten höhere Mieteinnahmen als geplant erzielt werden. Desweiteren ergaben sich Veränderungen bei Ertrags- und Aufwandskomponenten.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieterlöse inkl. Erlösschmälerungen um 206,5 T€ gestiegen. Die Mieten wurden anlässlich der Neuvermietung im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Flächendeckende Mieterhöhungen wurden zuletzt in den Jahren 2010 und 2011 veranlasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 2024 durchschnittlich 6,85 €/m² nach 6,74 €/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 10,62 % unter dem Niveau des Vorjahres (12,51 %). Dieser Wert kann in einer Universitäts- und Hochschulstadt als üblich angesehen werden, weil ein größerer Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes stark von Studenten nachgefragt wird.

Die Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Ursächlich hierfür sind die im Vorjahr stark gestiegenen Betriebs- und Heizkosten, die im Berichtsjahr abgerechnet wurden. In 2024 entwickelten sich die Betriebs- und Heizkosten leicht rückläufig, bewegen sich damit aber weiter auf vergleichsweise hohem Niveau gegenüber den Jahren vor dem Krieg in der Ukraine.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 15,49 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 17,72 €/m²). Zusätzlich wurden 5.515,3 T€ (Vorjahr: 3.707,7 T€) in aktivierungspflichtige Modernisierungen und 1.596,4 T€ (Vorjahr: 1.565,1 T€) in Neubautätigkeit investiert. Dies betraf ganz wesentlich das Bauvorhaben an der Spichernstraße 32, das in 2024 fertiggestellt wurde.

Der Zinsaufwand hat sich entsprechend unserer Erwartungen gegenüber dem Vorjahr um 80,8 T€ erhöht. Ursächlich dafür sind Zinserhöhungen, die sich bei Prolongation bzw. dem Vertragsabschluss neuer Darlehen belastend auswirken. Die uneingeschränkt gute Bonität der Genossenschaft sowie der Abschluss unserer Darlehen mit langfristiger Zinsbindung können diese Entwicklung nur bedingt dämpfen. Die vorhandenen Mittel wurden zur laufenden Tilgung der Darlehen sowie in erheblichem Umfang für Investitionen im Bestand genutzt. Öffentliche Förderzuschüsse 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 2024 trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten positiv. Wir konnten unser Neubauprojekt Spichernstraße 32 im Oktober 2024 fertig stellen und 13 Wohnungen termingerecht an die Mieter übergeben. Daneben haben wir erhebliche finanzielle Mittel für Instandhaltung und Modernisierung bereitgestellt, um die Attraktivität unseres Bestands am Wohnungsmarkt zu erhalten und die energetische Qualität nachhaltig zu verbessern.

Durch die Einstellung von zwei Auszubildenden und dem Ausscheiden eines Mitarbeiters der technischen Abteilung in den Ruhestand hat sich der Personalbestand um einen 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 2024 in Zahlen:

Jahresüberschuss	3.929.523,19 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	400.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.900.000,00 €
Bilanzgewinn	629.523,19 €
Rücklagen	99.455.538,01 €

Instandhaltung	2.683.930,69 €
Modernisierung	5.515.329,73 €
Neubaukosten	1.596.363,85 €

Geschäftsguthaben	4.755.924,95 €
Eigenkapital	104.840.986,15 €
Eigenkapitalquote	64,45 %
Bilanzsumme	162.675.877,51 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2024	179.619,88 €
Einstellung in die freie Rücklage	449.903,31 €

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.3.1. Vermögenslage

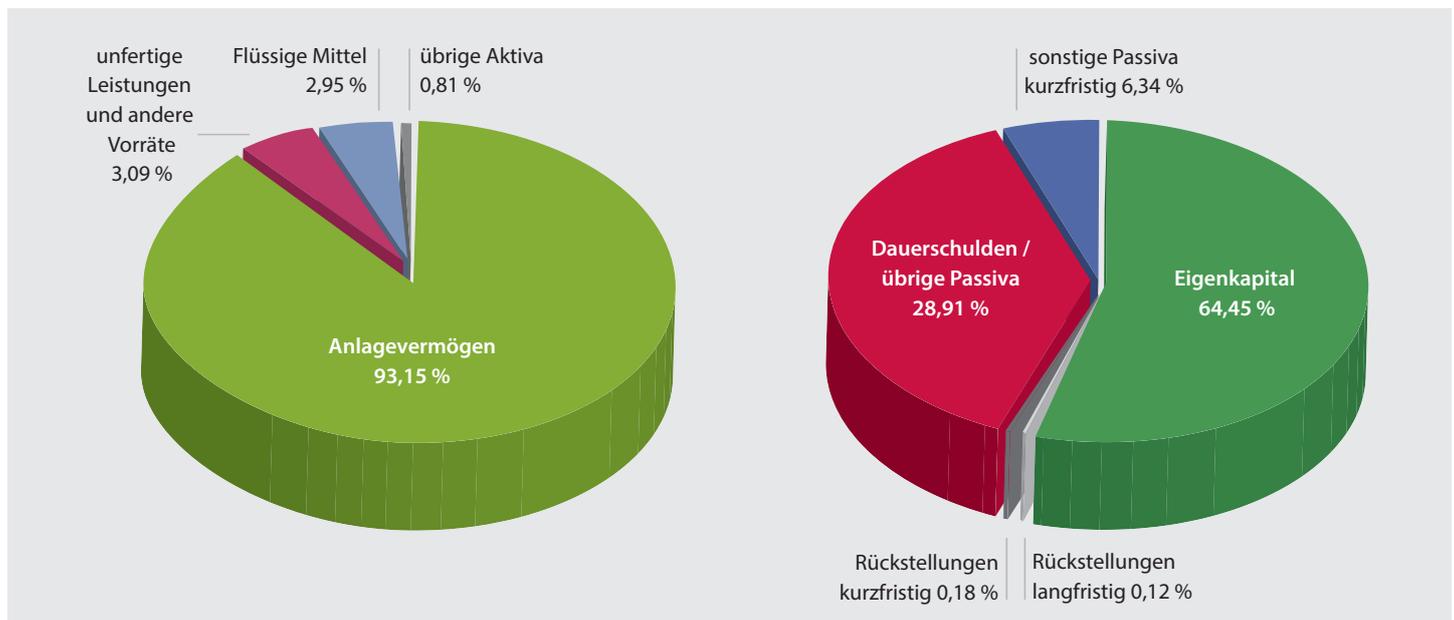
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	€	%	€	%	€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	43.280,91	0,03	62.199,63	0,04	-18.918,72
Sachanlagen	151.309.290,74	93,01	147.944.021,73	93,02	3.365.269,01
Finanzanlagen	185.468,61	0,11	186.973,84	0,12	-1.505,23
	151.538.040,26	93,15	148.193.195,20	93,18	3.344.845,06
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,00	0,51	0,00	0,00
übrige Aktiva	378.211,23	0,23	10.156,28	0,01	368.054,95
	378.211,74	0,23	10.156,79	0,01	368.054,95
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.017.130,99	3,09	4.853.818,61	3,05	163.312,38
Flüssige Mittel	4.797.129,02	2,95	4.740.872,25	2,98	56.256,77
übrige Aktiva	945.365,50	0,58	1.244.032,49	0,78	-298.666,99
	10.759.625,51	6,62	10.838.723,35	6,81	-79.097,84
Gesamtvermögen	162.675.877,51	100,00	159.042.075,34	100,00	3.633.802,17
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.755.924,95	2,92	4.805.797,52	3,02	-49.872,57
Rücklagen	99.455.538,01	61,14	95.760.115,44	60,21	3.695.422,57
Bilanzgewinn	629.523,19	0,39	575.699,98	0,36	53.823,21
	104.840.986,15	64,45	101.141.612,94	63,59	3.699.373,21
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	191.342,90	0,12	456.792,34	0,29	-265.449,44
Dauerschulden	46.980.963,75	28,88	46.537.128,50	29,26	443.835,25
übrige Passiva	44.436,04	0,03	170.324,03	0,11	-125.887,99
	47.216.742,69	29,03	47.164.244,87	29,66	52.497,82
kurzfristig					
Rückstellungen	300.557,07	0,18	278.450,29	0,17	22.106,78
Tilgung Folgejahr	3.434.851,59	2,11	3.748.097,94	2,36	-313.246,35
Erhaltene Anzahlungen	5.812.582,22	3,57	5.696.920,96	3,58	115.661,26
übrige Passiva	1.070.157,79	0,66	1.012.748,34	0,64	57.409,45
	10.618.148,67	6,52	10.736.217,53	6,75	-118.068,86
Gesamtkapital	162.675.877,51	100,00	159.042.075,34	100,00	3.633.802,17

Das Anlagevermögen beträgt 93,15 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 3.929,5 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 3.300,0 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 629,5 T€. Unter weiterer Berücksichtigung der Verringerung des Geschäftsguthabens um 49,9 T€ und der

Dividende für das Jahr 2023 in Höhe von 180,3 T€ ist das Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.699,4 T€ auf 104.841,0 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr auf 64,45 % gestiegen. Im Ergebnis lässt sich feststellen:

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



2.2.3.2. Finanzlage

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

Der Kapitaldienst gegenüber den finanzierenden Banken war jederzeit gesichert. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-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 2,15 % (Vorjahr: 1,98 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2024 auf 50.415,8 T€ (Vorjahr: 50.285,2 T€) und entspricht 30,99 % (Vorjahr: 31,62 %) 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 2024		2024	2023
		T€	T€
+ / -	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	3.929,5	3.200,7
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.956,8	3.656,2
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-265,5	33,5
+ / -	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-572,5	0,0
=	Cashflow nach DVFA/SG*	7.048,3	6.890,4
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	356,9	-823,9
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	31,9	1.258,6
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	22,2	-65,0
+	Zinsaufwendungen	852,7	771,9
-	Zinserträge	-0,4	-0,4
-	Erträge aus Baukostenzuschüssen	-40,3	0,0
+ / -	Ertragssteueraufwand/-ertrag	10,5	1,9
- / +	Ertragssteuerzahlungen	-9,3	2,9
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.272,5	8.036,4
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	620,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.049,4	-5.456,4
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	148,1	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,5	1,5
+	Erhaltene Zinsen	0,4	0,4
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.279,4	-5.454,5
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	-49,9	-15,6
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	8.998,7	6.337,4
-	planmäßige Tilgungen	-3.451,9	-3.562,7
-	außerplanmäßige Tilgungen	-5.400,9	-2.272,1
-	Gezahlte Zinsen	-852,7	-771,9
-	Auszahlungen für Dividenden	-180,2	-181,1
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-936,9	-466,0
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	56,2	2.115,9
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.740,9	2.625,0
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.797,1	4.740,9

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

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 56,2 T€ zu.

Insgesamt wurden Darlehen in Höhe von 8.998,7 T€ valuiert. Hierin sind u. a. 940,0 T€ KfW-Mittel für das Neubauvorhaben Spichernstraße 32 enthalten. Weitere 3.200,0 T€ flossen im Rahmen der Unternehmensfinanzierung zu und es erfolgten Umschulungen für die in 2024 auslaufenden Darlehen über 4.858,7 T€.

Insgesamt sind für das Neubauvorhaben an der Spichernstraße 32 KfW-Mittel in Höhe von 1.990,0 T€ beantragt worden, so dass nach Abschluss der restlichen Arbeiten die letzte Rate in Höhe von 50,0 T€ Anfang 2025 abgerufen werden kann. Eine weitere Darlehensaufnahme über 3.756,0 T€ ist für den geplanten Neubau unseres Geschäftsgebäudes im Jahr 2025 vorgesehen.

Ferner sollen durch Umschuldung und Neuaufnahme von Darlehen 6.974,7 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 Investitionszuschüssen in Höhe von 709,5 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 Str, Osnabrück

2.2.3.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 konnte ein Jahresüberschuss von 3.929,5 T€ erwirtschaftet werden, der gegenüber dem Vorjahr um 728,8 T€ höher ausgefallen ist.

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

ERFOLGSANALYSE

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
1. Bewirtschaftungstätigkeit			
Erträge			
Sollmieten	14.638,2	14.441,0	197,2
Erlösschmälerung	-59,0	-68,3	9,3
	14.579,2	14.372,7	206,5
Umsatzerlöse aus Betriebskosten			
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	5.297,5	4.686,4	611,1
Erlösschmälerungen	-56,0	-38,2	-17,8
Bestandsveränderung	165,3	885,3	-720,0
Gebühren u. a.	8,1	8,3	-0,2
	5.414,9	5.541,8	-126,9
	19.994,1	19.914,5	79,6
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	2.683,9	3.075,7	-391,8
Erstattung durch Mieter	-4,2	-0,9	-3,3
Verrechnung Instandhaltung	2.090,2	1.747,4	342,8
	4.769,9	4.822,2	-52,3
Betriebskosten			
Betriebskosten	5.070,0	5.193,5	-123,5
Planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	3.264,2	3.186,8	77,4
Verrechnung Verwaltungskosten	1.516,4	1.502,3	14,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	852,7	771,9	80,8
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	27,6	8,5	19,1
Grundsteuer, umlagefähig	479,4	451,4	28,0
Grundsteuer, nicht umlagefähig	3,7	3,8	-0,1
Vertriebskosten	10,8	9,6	1,2
Erbbauzinsen	412,0	408,1	3,9
Materialkosten Regiebetrieb/Bewirtschaftungstätigkeit	81,6	2,3	79,3
Personalaufwendungen (Zuf. Pensionsrückstellungen)	0,0	29,9	-29,9
	11.718,4	11.568,1	150,3
	16.488,3	16.390,3	98,0
Ergebnis	3.505,8	3.524,2	-18,4
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	70,4	93,5	-23,1
	70,4	93,5	-23,1
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	70,4	93,5	-23,1
	70,4	93,5	-23,1
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	85,0	80,8	4,2
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	16,0	4,1	11,9
Sonstiges	49,8	55,8	-6,0
	150,8	140,7	10,1
Aufwendungen			
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	17,9	12,8	5,1
Nebenkosten der Geldbeschaffung	18,2	10,9	7,3
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	165,2	179,7	-14,5
	201,3	203,4	-2,1
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-50,5	-62,7	12,2
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	41,8	0,0	41,8
Erträge aus der Ausleihung	0,3	0,4	-0,1
	42,1	0,4	41,7
Ergebnis	42,1	0,4	41,7
5. Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Investitions- und Tilgungszuschüssen	40,3	0,0	40,3
sonstige Erträge	9,1	9,4	-0,3
Erträge a. d. Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	572,5	0,0	572,5
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	320,5	2,8	317,7
	942,4	12,2	930,2
Aufwendungen			
Verluste a. d. Abgang von Gegenständen d. Anlagevermög.	0,0	0,0	0,0
Abschreibung Wohnbauten, außerplanmäßig	488,1	250,0	238,1
Aufwendungen fr. Jahre	2,3	12,8	-10,5
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	9,3	8,4	0,9
Aufwendungen aktiv. Pausch. Wertberichtigungen	0,0	0,3	-0,3
	499,7	271,5	228,2
Ergebnis	442,7	-259,3	702,0
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Erträge			
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen			
Ertragsteuern	1,0	0,5	0,5
Ertragsteuern für frühere Jahre	9,6	1,4	8,2
	10,6	1,9	8,7
Ergebnis	-10,6	-1,9	-8,7
JAHRESERGEBNIS GESAMT	3.929,5	3.200,7	728,8

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse inkl. Erlösschmälerungen um 206,5 T€ resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach energetischer Modernisierung und Mietzinsanpassungen nach Mieterwechsel. Weitere Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgten in besonderen Einzelfällen. Ferner wirkte sich die Fertigstellung unseres Neubaus an der Spichernstraße 32 aus. Zu gegenläufigen Auswirkungen führte der Verkauf der Koksche Straße 7 sowie die Kündigung von Wohnungen durch Mieter am Frankensteiner Weg /Prießnitzhof, die im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Objekts stehen.

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten resultiert aus gestiegenen Preisen vor allem bei den Energiekosten und in geringerem Umfang auch bei den übrigen Betriebskosten aus dem Vorjahr, die im Jahr 2024 abgerechnet wurden. Die Betriebskostenaufwendungen im Berichtsjahr lagen geringfügig unter dem hohen Vorjahreswert.

Ein Rückgang ergab sich bei den Instandhaltungskosten. Ursächlich dafür sind geringere Aufwendungen im Rahmen von Groß-

projekten für die Instandhaltung. Erhöht haben sich in diesem Bereich die enthaltenen verrechneten Personal- und Sachkosten.

Die Steigerung bei den Personalkosten gegenüber dem Vorjahr ist auf die Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif sowie die Einstellung von zwei neuen Auszubildenden zurückzuführen. Im Übrigen erhöhten sich die Personalkosten aufgrund der im Vorjahr eingestellten Mitarbeiter in der technischen Abteilung, die sich erstmals ganzjährig ausgewirkt haben.

Die planmäßige Abschreibung ist aufgrund unserer Investitionstätigkeit erneut gestiegen.

Der starke Anstieg der Erträge im neutralen Ergebnis ist im Wesentlichen auf zwei Sondereffekte zurückzuführen. Zum einen ergab sich aus dem Verkauf des Objekts Koksche Straße 7 ein hoher Buchgewinn und zum anderen wurde die Pensionsrückstellung aufgrund des Todes der Berechtigten aufgelöst. Dem stand die außerplanmäßige Abschreibung im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Objekts Frankensteiner Weg/Prießnitzhof als Aufwand gegenüber.

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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	64,45	63,59
Eigenkapitalrentabilität	%	3,83	3,21
Kapitaldienstdeckung	%	29,52	30,16
Tilgungskraft	Faktor	2,04	1,93
Mietenmultiplikator	Faktor	10,2	10,0
Investitionen in den Bestand	€/m ²	47,31	39,07
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,85	6,74
Fluktuationsquote	%	10,62	12,51
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,03	0,07
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	27,52	27,78

Die emittierten Treibhausgase betragen für das Jahr 2023 insgesamt 3.008,9 Tonnen.

Für das Jahr 2024 liegen die entsprechenden Daten erst mit Abrechnung der Heizkosten in 2025 vor, basierend auch auf unseren vom Kalenderjahr abweichenden Abrechnungszeiträumen für die Heizkosten.

2.3. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Es bestehen weiterhin erhebliche Belastungen des wirtschaftlichen Umfelds durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Darüber hinaus erhöhen globale Handelskonflikte die Risiken für die konjunkturelle Entwicklung der deutschen Wirtschaft deutlich.

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % und ist gegenüber 2023 deutlich gesunken. Gleichwohl liegen die Betriebs- und Heizkosten wesentlich über dem Niveau früherer Jahre und führen zu einer starken Belastung bei unseren Mietern. Erhebliche Reduzierungen der Energieverbräuche in unseren Objekten durch angepasstes Mietverhalten sowie unsere energetischen Modernisierungen kompensieren diese absoluten Kostensteigerungen nicht. Darüber hinaus sehen sich die Mieter auch in vielen anderen Lebensbereichen mit hohen Preissteigerungen trotz gestiegener Reallöhne in 2024 konfrontiert. Dies könnte die Zahlungsfähigkeit einiger Mieter zukünftig übersteigen und zu erhöhten Erlösausfällen führen.

Trotz mehrerer Leitzinssenkungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) ist es infolge einer erheblichen Ausweitung der Neuverschuldung über ein Sondervermögen für Infrastrukturmaßnahmen und Ausnahmen der Schuldenbremse für Verteidigungsausgaben durch den Bundestag zu einem deutlichen Zinsanstieg und damit steigenden Finanzierungskosten gekommen. Daneben bestehen erhebliche Unsicherheiten über die zukünftige Gestaltung der öffentlichen 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 die stark steigenden Herstellungskosten, während die Grundstückspreise auf dem hohen Niveau der Vorjahre verharren. 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 durch eine Normalisierung der Lieferketten beträchtlich reduziert. Gleichwohl bestehen durch den Krieg in der Ukraine aber weiterhin Unsicherheiten in der Energieversorgung und damit verbundenen Preisschwankungen.

Ein Liquiditäts- und Ausfallrisiko sowie ein Risiko aus Zahlungsschwankungen bestehen aufgrund der hohen Heizkosten. 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 schwachen wirtschaftlichen Entwicklung zu Entlassungen auf dem Arbeitsmarkt und zu einem erneuten Anstieg der Inflation kommt.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum übersteigt im Geschäftsgebiet bei weitem das Angebot. Insofern ist jedoch der hohe Flüchtlingszustrom der vergangenen Jahre zu beachten, der zu einer Verknappung des Angebotes geführt hat. Sollte der Krieg in der Ukraine beendet werden, ist eine Rückkehr vieler Flüchtlinge in ihr Heimatland wahrscheinlich, so dass wegen der ungünstigen demografischen Entwicklung das Leerstandsrisiko langfristig ansteigen dürfte. Durch eine umfangreiche Neubautätigkeit sowie die Modernisierung des 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, hohe Energie- und Materialpreise sowie knappe Kapazitäten bei Lieferanten. Nach Steigerung des Baupreisindizes für Wohngebäude um rund 30 % zwischen 2021 und 2024 erscheint aktuell eine Stabilisierung der Preise auf hohem Niveau möglich.

Um die nach dem Gebäudeenergiegesetz (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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es werden Maßnahmen ergriffen, die den Verbrauch fossiler Energieträger erheblich reduzieren. Der jährlich steigende CO₂-Preis beschleunigt 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 auch für das Jahr 2023 erstellt worden. Der durchschnittliche CO₂-Ausstoß beträgt 17,3 kg pro m²/Jahr und hat sich damit um rund 4 kg pro m²/Jahr gegenüber dem Vorjahr 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 der genannten Belastungen für die Wohnungswirtschaft erwarten wir weiterhin eine solide wirtschaftliche Entwicklung mit zwar rückläufigen, aber noch weiterhin deutlich positiven Jahresergebnissen. Dennoch ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklungen negativ auf unsere derzeit noch hohe Eigenkapitalquote auswirken werden.

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 sich der russische Angriffskrieg auf die Ukraine nicht ausweitet, die globalen Handelskonflikte eingegrenzt werden können, die Inflationsrate weiter leicht sinkt und die Tarifabschlüsse für die Wirtschaft verkraftbar sind, gehen wir von einer Seitwärtsentwicklung der Zinsen auf dem aktuellen Niveau aus. Daneben erwarten wir auch aufgrund der gesunkenen Nachfrage bei Bauleistungen sowie einer Reduzierung der Baustandards im Baurecht 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.

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.

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.

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 werden das aktuelle Zinsniveau, die hohen Bau- und Energiekosten sowie die Kosten für den Umbau zur Klimaneutralität die wirtschaftlichen Ergebnisse der Genossenschaft belasten.



Kanonenweg 13, Osnabrück

2.4. Prognosebericht

Aufgrund der großen Unsicherheiten zum weiteren Verlauf des Kriegs in der Ukraine sowie der globalen Handelskonflikte und deren Auswirkung auf die wirtschaftliche Entwicklung sind Prognosen zum Geschäftsverlauf der Genossenschaft nicht verlässlich möglich. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 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 2024 wurden Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von 5.106,2 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 1.469,6 T€ wurden in unser Neubauprojekt an der Spichernstr. 32 investiert, welches mit einer Hybridheizungsanlage sowie einer PV-Anlage ausgestattet wurde. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen in die energetische Modernisierung des Bestandes in Höhe von 7.707,4 T€ vorgesehen und zum Großteil auch schon beauftragt.

Für 2025 schätzen wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 14.652,9 T€, die Zinsaufwendungen mit 990,4 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 3.725,5 T€. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 2.189,1 T€. Dies bedeutet gegenüber dem vergangenen Jahr eine deutliche Reduzierung. Ausschlaggebend dafür sind geringere sonstige betriebliche Erträge und höhere Aufwendungen für steigende Instandhaltungs-, Personal und Finanzierungskosten. Gegenläufig wirken sich geringere Abschreibungen aus, da im Vergleich zum Vorjahr keine außerplanmäßige Abschreibung im laufenden Geschäftsjahr erwartet wird. Verkäufe sind im laufenden Jahr in Einzelfällen möglich. Hierbei wird es sich vornehmlich um Einzelobjekte handeln, die im Rahmen unserer Klimastrategie keine weitere Berücksichtigung finden können. 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.

Osnabrück, den 21. Mai 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand

Thomas Droit Björn Siehlmann



WGO



Wohnungsbau
WGO
mit
Durchfahrtsbreite
2,15m

3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2024 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 13.139,8 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 3.480,5 T€, Modernisierung 6.430,3 T€ und Neubautätigkeit 3.229,0 T€. Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 9.795,6 T€ und liegen damit 3.344,2 T€ unter unserer Planung.

Daneben wurde ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 3.294 m² für den Neubau unseres Geschäftsgebäudes an der Winkelhausenstraße 11 erworben.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung mit gesamt 6.019,6 T€ unter unseren Erwartungen und sind damit um 1.818,9 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. Daneben kam es durch langwierige Prüf- und Genehmigungsverfahren zu Änderungen unserer Planungsgrundlage. Die Ausrüstung unserer Gebäude mit Wärmepumpen und PV-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 1.596,4 T€. Unser Neubauprojekt Spichernstraße 32 konnte im Oktober 2024

fertig gestellt und 13 Wohnungen termingerecht an die Mieter übergeben werden. Beim Bauvorhaben Weserstraße konnten erneut nur geringe Fortschritte bzgl. der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erzielt werden. Zu einer Verschiebung der Baukosten in das laufende Geschäftsjahr ist es aufgrund einer angepassten Planung auch für den Neubau unseres Geschäftsgebäudes gekommen. Die Neubaukosten blieben deshalb im Jahr 2024 um 1.632,6 T€ hinter der Planung zurück.

Aufgrund erheblicher 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 Wohnungsmodernisierung in Höhe von 2.179,6 T€ liegen leicht über der Planung. Da im Vorhinein weder die Anzahl der Wohnungen noch der Instandsetzungsumfang bekannt sind, orientiert sich die Planung an den Vorjahreswerten. Ein großer Anteil der Kosten ist dabei auf die nicht aktivierbare Instandhaltung entfallen. Die Instandhaltungs- bzw. Modernisierungskosten pro Wohnung haben sich gegenüber dem hohen Vorjahrsniveau noch einmal leicht erhöht. Als großer Vorteil erwies sich die gute Personalausstattung in der Service-GmbH.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	2.511,5	913,4
Aufwand	2.511,5	913,4
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	5.327,0	5.106,2
Neubautätigkeit	3.229,0	1.596,4
Investitionen	8.556,0	6.702,6
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	969,0	1.770,5
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	1.103,3	409,1
Gesamtausgaben	13.139,8	9.795,6

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

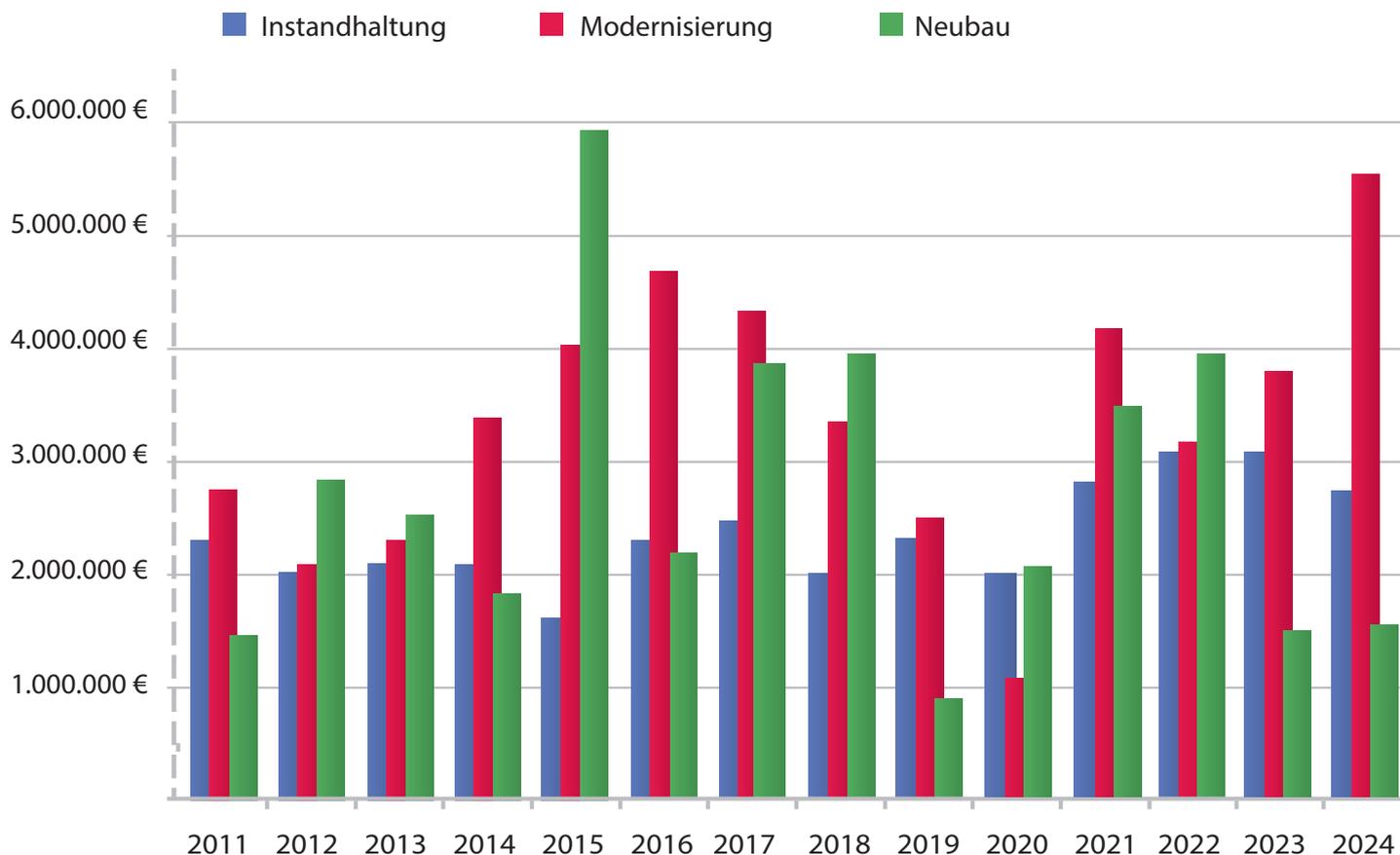
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 2.683,9 T€ und lagen damit 796,6 T€ unter unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich sowohl im Plan (3.233,0 T€) als auch bei den tatsächlichen Kosten (3.075,7 T€) eine Unterschreitung. Für das laufende Jahr planen wir aufgrund der gestiegenen Baukostenpreise und zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen höhere Ausgaben für Instandhaltung von 3.725,5 T€.

Bezüglich der Instandhaltungskosten für unsere Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass diese Kosten mit der Modernisierung von Wohnungen im Zusammenhang betrachtet werden müssen. Im Berichtsjahr war ein hoher Anteil der Kosten bilanziell als Instandhaltungsaufwand auszuweisen. Die Ausgaben für Instandhaltung der Wohnungen lagen mit 1.770,5 T€ über unserer Planung in Höhe von 969,0 T€. Nachdem im Vorjahr in

57 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden mussten, war dies im Berichtsjahr in 65 Wohnungen der Fall.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten konnten die Maßnahmen weitestgehend planmäßig durchgeführt werden. Restarbeiten an Heizungs- und PV-Anlagen sowie den Außenanlagen haben sich aufgrund von Lieferverzögerungen ins laufende Geschäftsjahr verschoben. Die Ausgaben in Höhe von 913,4 T€ liegen um 1.598,1 T€ unter unseren Erwartungen. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres bedeutet dies eine Senkung der Kosten um 926,0 T€. Ursächlich dafür ist auch, dass aufgrund neuer Bilanzierungsregeln energetische Maßnahmen in deutlich größerem Umfang als aktivierungspflichtige Kosten zu erfassen sind (Institut der Wirtschaftsprüfer IDW RS IFA 1 neuer Fassung).

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2011-2024



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 5.515,3 T€ und fielen damit um 915,0 T€ niedriger aus als geplant (6.430,3 T€). Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine erhebliche Steigerung um 1.807,6 T€ (3.707,7 T€). Für das laufende Jahr gehen wir von 8.161,4 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung sanken die Ausgaben in Höhe von 409,1 T€ sowohl gegenüber unserer Planung (1.103,3 T€) als auch gegenüber dem Vorjahr (1.066,4 T€). Die Kosten in diesem Bereich sind im Zusammenhang mit den Kosten für Instandhaltung zu betrachten. Entgegen der Planung war ein hoher Anteil der Kosten als nicht aktivierungsfähige Instandhaltung auszuweisen. 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 umfassende Modernisierung entschieden werden. Für das laufende Jahr gehen wir aufgrund des zunehmenden Anteils der Wohnungsinstandhaltungen nur noch von Plankosten in Höhe von 250,0 T€ für die Wohnungsmodernisierung aus.

Die Fluktuation innerhalb unseres Wohnungsbestands lag unterhalb des sehr guten Vorjahreswertes. Die Quote sank von 12,51 % auf 10,62 %.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben in Höhe von 5.106,2 T€ leicht unter unserer Planung (5.327,0 T€), aber wesentlich über dem Wert des Vorjahres (2.641,3 T€). Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von insgesamt 6.968,9 T€ und zusätzlich 942,5 T€ für die Installation von PV-Anlagen.

Die Kosten für Gebäudemodernisierung sind gegenüber dem hohen Vorjahresniveau nochmals leicht angestiegen. Neben steigenden Materialpreisen sowie der Handwerkslöhne kam zu Beginn des Jahres die gestiegene Nachfrage nach Wärmepumpen und PV-Anlagen aufgrund der Klimaziele zum Tragen, die zu Kostensteigerungen und teilweise auch zu Bauverzögerungen führten.

Insgesamt sollen im laufenden Jahr 5 Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 16 Häusern aufwändig energetisch modernisiert und in 7 weiteren Häusern die Heizungsanlagen erneuert werden. Im Rahmen der Großmodernisierung sollen Fördermittel in Anspruch genommen werden.



Rostocker Straße 21–29, Osnabrück

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 1.596,4 T€ und lagen damit deutlich unter unserer Planung. Ursprünglich waren wir von 3.229,0 T€ ausgegangen. Gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet dies eine Erhöhung. Die Plankosten hatten wir dort mit 2.258,0 T€ angesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben beliefen sich dann auf 1.565,1 T€.

Für das Jahr 2025 gehen wir von 3.667,4 T€ aus.

Unser Bauvorhaben an der Spichernstraße 32 wurde im Oktober 2024 fertig gestellt. Damit konnten 13 Wohneinheiten termingerecht an unsere Mieter übergeben werden. Das Objekt konnte durch Schließung einer Baulücke nach Freistellung eines abgängigen Lager- und Garagengebäudes erstellt werden.

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.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen müssen die aktuellen Planungen zu diesem Bauvorhaben in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht neu geprüft werden, so dass wir eine mögliche Realisierung erst mittelfristig für umsetzbar halten.

Bezüglich 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. Der Abriss der Gebäude ist Mitte des Jahres 2025 vorgesehen; mit weiteren vorbereitenden Baumaßnahmen rechnen wir frühestens ab Ende 2025.

Daneben planen wir den Neubau unseres neuen Geschäftsgebäudes, für das wir ein Grundstück an der Winkelhausenstraße 11 erworben haben. Den Baubeginn für das geplante Büro- und Lagergebäude erwarten wir zum Jahresende 2025.

Investitionen Neubauten	Planung 2024 in €	2024 in €	2023 in €
Blumenesch Haus A, B, C	0,00	12.133,41	161.396,50
Carportanlage Kommenderiestraße 18/18A	0,00	0,00	39.318,81
Bauvorbereitung Geschäftsgebäude	700.000,00	100.839,79	9.592,89
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg/Prießnitzhof	100.000,00	1.484,76	0,00
Bauvorbereitung Weserstraße	1.025.000,00	12.306,11	168.191,76
Spichernstr. 32, Osnabrück	1.404.000,00	1.469.599,78	1.186.586,77
Gesamt:	3.229.000,00	1.596.363,85	1.565.086,73

4.1. Kennzahlen – Übersicht

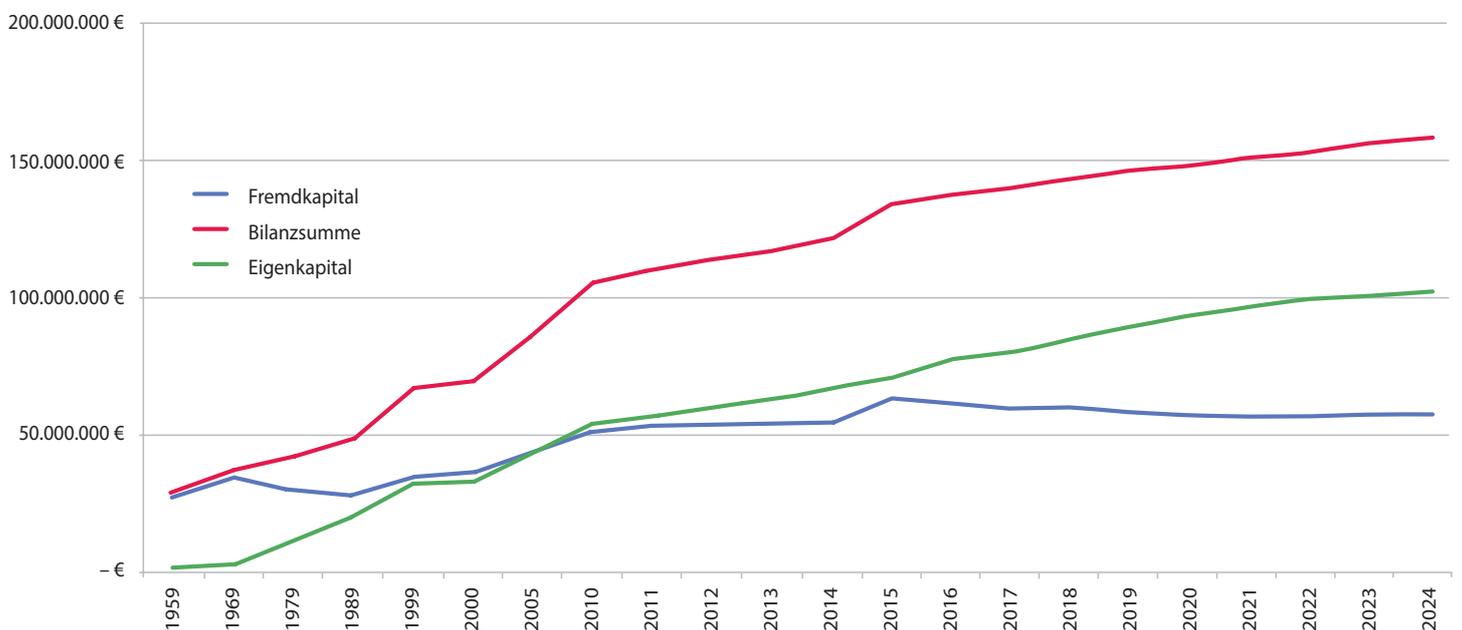
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	104.841,0	=	64,45 %	63,59 %	63,60 %	62,53 %	61,57 %
Bilanzsumme	162.675,9						
Anlageintensität							
Anlagevermögen	151.538,0	=	93,15 %	93,18 %	94,95 %	94,82 %	93,94 %
Bilanzsumme	162.675,9						
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	852,7	=	2,55 %	2,42 %	2,61 %	3,14 %	3,99 %
Igfr. Fremdkapital	33.456,7						
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	33.456,7	=	1,68	1,67	1,75	1,81	1,98
Umsatzerlöse	19.929,7						
Finanzkraft							
Cashflow	7.048,3	=	13,98 %	13,70 %	13,83 %	13,28 %	13,59 %
Fremdkapital	50.415,8						
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	152.057,7	=	100,34 %	100,08 %	98,90 %	99,71 %	99,76 %
Anlagevermögen	151.538,0						
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	852,7	=	0,41 €	0,37 €	0,40 €	0,51 €	0,65 €
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.084,3						
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	852,7	=	5,85 %	5,37 %	6,00 %	7,67 %	10,00 %
Netto-Kaltmiete	14.579,2						
Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital + Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	3.451,8	=	29,52 %	30,16 %	30,65 %	30,66 %	33,66 %
Netto-Kaltmiete	14.579,2						
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	45.618,7	=	647,23 %	660,98 %	684,88 %	699,61 %	673,57 %
Cashflow	7.048,3						
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	1	=	0,03 %	0,07 %	0,03 %	0,03 %	0,03 %
Anzahl der ges. WE	2.939						
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	3.940,1	=	3,83 %	3,21 %	4,18 %	3,98 %	4,62 %
durchschnittliches Eigenkapital	102.991,3						
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	4.792,8	=	3,12 %	2,65 %	3,33 %	3,32 %	3,94 %
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	153.407,1						
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	19.929,7	=	19,35 %	19,18 %	19,15 %	19,99 %	19,18 %
durchschnittliches Eigenkapital	102.991,3						
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	59,0	=	0,40 %	0,47 %	0,44 %	0,49 %	0,36 %
gesamte Sollmieten	14.638,2						
Vergabequote							
Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres	312	=	1,03	1,03	1,03	0,98	1,05
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	304						
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	8.164,1	=	47,00 €	38,29 €	35,95 €	39,94 €	18,01 €
Summe Wohn- u. Nutzfläche	173,7						
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnfläche							
Umsatzerlöse aus Sollmieten nur Wohnungen	14.246.493,62	=	6,85 €	6,74 €	6,57 €	6,47 €	6,37 €
Gesamtwohnfläche	173.299,49						

			2024	2023	2022	2021	2020
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	312	=	10,62 %	12,51 %	11,45 %	12,71 %	12,50 %
Wohnungsbestand	2.939						
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	173.299	=	58,97 m ²	59,00 m ²	58,98 m ²	59,11 m ²	59,11 m ²
Wohnungsbestand	2.939						
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	148.467.489,38	=	856,71 €	833,45 €	828,25 €	797,64 €	784,06 €
Wohnfläche	173.299,49						

4.2. Eigenkapitalentwicklung

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben €	Bilanzsumme €	Eigenkapital €	%
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
2024	2.939	3.717	4.755.925	162.675.878	104.840.986	64,5



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2024 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.717 Mitglieder mit 14.963 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. Der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch den Neubau an der Spichernstraße 32 standen insbesondere die abgängigen Wohnungen aus dem geplanten Abriss Frankensteiner Weg/Prießnitzhof und dem Verkauf des Objekts Koksche Straße 7 gegenüber.

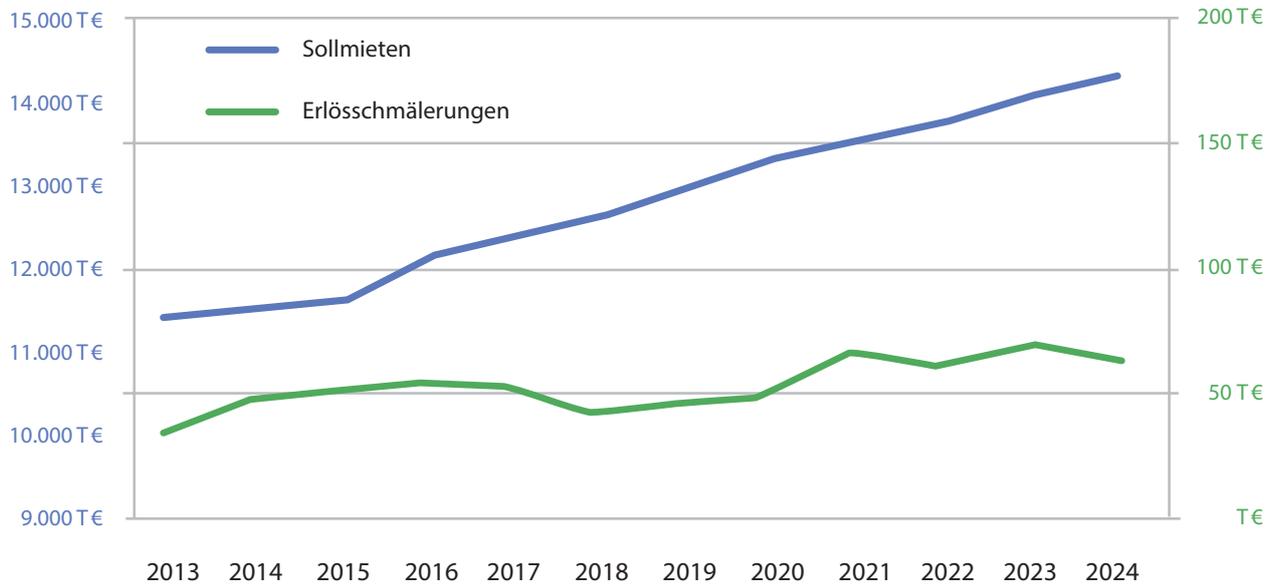
Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2024		3.769	15.066
	Zugang	334	935
	Abgang	386	1.038
Ende 2024		3.717	14.963
Veränderungen		-52	-103

4.4. Mietenentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Die Mieterlöse inkl. Erlösschmälerung konnten ggü. dem Vorjahr um 206,5 T€ gesteigert werden. Ursächlich hierfür war unser Neubauvorhaben an der Spichernstraße 32, das wir im Jahr 2024 fertig stellen konnten. 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. Zu gegenläufigen Auswirkungen führte der Verkauf der Koksche Straße 7 sowie die Kündigung von Wohnungen durch Mieter am Frankensteiner Weg/Prießnitzhof, die im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Objekts stehen.

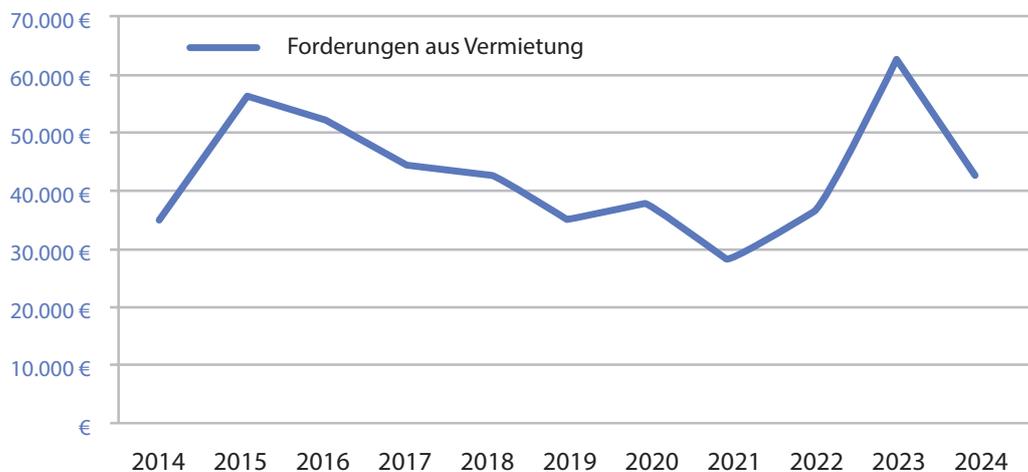
Trotz stark steigender Baukosten scheint eine weitere Mieterhöhung den betroffenen Bewohnern gegenüber nicht angemessen, könnte sich aber in der Zukunft als unvermeidbar herausstellen. Unser Förderzweck, wonach den Mitgliedern bezahlbares Wohnen ermöglicht werden soll, ist dabei zu berücksichtigen. Nach 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 14.579,2 T€.

Entwicklung der Sollmieten/Erlösschmälerungen in €



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

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



Die Forderungsausfälle bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau; die Forderungen aus Vermietung betragen 0,2 % der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

WGO



5.1. Handwerkertätigkeit

Als 100%-ige Tochter beschäftigt die WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH 15 gewerbliche Mitarbeiter, erzielte im vergangenen Jahr Umsatzerlöse in Höhe von 1.822.395,48 € und einen Jahresüberschuss per 31.12.2024 von 9.819,76 €.

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 45,8%, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 28,4%. 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. 190.502 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 55.884,79 € ausbezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich ein Überschuss von 14.408,07 €.

5.3. Handwerkerportal

Die Sparte Handwerkerportal entwickelte sich durch eine verstärkte Nutzung des Portals zur Abwicklung von Handwerksleistungen 2024 äußerst positiv.

Die intensive Nutzung des Portals durch externe Handwerkerfirmen führte zu Umsatzerlösen durch in Rechnung gestellte Nutzungsgebühren in Höhe von 19.076,12 €. Nach Abzug der Kosten ergab sich ein Überschuss von 10.211,27 €.



Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Vertreterversammlung am 19.06.2024



Gut und sicher wohnen.



6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 2023, 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 2024 und den Lagebericht des Vorstands festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2024 / 18.06.2025

Vorsitzender des Aufsichtsrates
J. Andrews
Stiftungsvorstand/Steuerberater



7. Wohnungsbestand

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Osnabrück							
Ameldungstraße 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	24			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
Hermannstr. 17 - 19	2	16				1	1954

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Hesselkamp 1	1	9			3		1958
Hiärm-Gruppe-Str. 35	1	7			2		1965
Humboldtstr. 16	1	42			4		1956
Johannistorwall 21 - 25	4	31		1	19		1955-57
Kanonenweg 9 - 15, 18, 21, 22 - 24	9	53			3		1954-59
Katharinenstr. 8/21	2	10				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. 25, 31, 87A/89	4	33		1		3	1954-70
Koksche Str. 87B+C	2	16		6		19	2017
Kolpingstr. 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	0				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. 234A+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		1		15	1994
Neelmeyerstr.					14		

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Ohnesorgestr. 7	1	7			4		1970
Oststr. 57	1	6					1955
Overbergstr. 14	1	6					1955
Parkstr. 17B	1	12			10		1956
Prießnitzhof 2 - 4	2	0					1963
Prießnitzhof 6 - 8	2	1					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			3		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
Spichernstr. 32	1	13				4	2024
Spindelstr. 11/12, 25	2	16					1956-57
Sutthausen Str. 29, 31, 33, 38, 42, 114	6	57			5	6	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
Westfalahof 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 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		43.280,91	62.199,63
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.859.551,95		143.001.571,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.607.937,43		1.664.142,94
3. Grundstücke ohne Bauten	1.718.293,89		901.729,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.919,67		21.043,20
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.628,42		268.677,64
6. Anlagen im Bau	0,00		1.272.608,96
7. Bauvorbereitungskosten	847.959,38		733.328,72
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	151.309.290,74	80.920,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00		175.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	10.098,61		11.603,84
3. Andere Finanzanlagen	370,00	185.468,61	370,00
		151.538.040,26	148.193.195,20
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	4.907.949,14		4.742.619,54
3. Andere Vorräte	109.181,85	5.017.131,50	111.199,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.147,61		63.136,66
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	87.457,88		88.229,93
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.177.760,07	1.307.365,56	1.082.981,67
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.797.129,02	4.797.129,02	4.740.872,25
		11.121.626,08	10.829.039,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.211,17	19.840,51
		<u>162.675.877,51</u>	<u>159.042.075,34</u>

		Geschäftsjahr	PASSIVSEITE
	€	€	Vorjahr
			€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	281.700,00		308.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.470.624,95		4.497.397,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.200,00 €)	<u>3.600,00</u>	4.755.924,95	300,00 (22.402,48)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss 2024: 400.000,00 €)	12.705.275,21		12.305.275,21 (325.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss 2024: 2.900.000,00 €)	56.535.038,65		53.635.038,65 (2.300.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 395.422,57 €)	<u>30.215.224,15</u>	99.455.538,01	29.819.801,58 (466.075,36)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.929.523,19		3.200.699,98
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-400.000,00		-325.000,00
3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-2.900.000,00</u>	629.523,19	-2.300.000,00
		<u>104.840.986,15</u>	<u>101.141.612,94</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		323.754,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>491.899,97</u>	491.899,97	411.488,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.699.208,11		46.591.461,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.716.607,23		3.693.764,88
3. Erhaltene Anzahlungen	5.812.582,22		5.696.920,96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.395,36		23.793,47
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	767.825,37		825.403,13
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	92.502,05		72.458,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 16.180,14 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €)	<u>224.859,54</u>	57.339.979,88	255.342,18 (15.509,15) (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.011,51</u>	<u>6.074,70</u>
		<u>162.675.877,51</u>	<u>159.042.075,34</u>

WGO



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.828.765,03		19.029.158,45
b) aus der Betreuungstätigkeit	84.977,80		80.797,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.984,96		4.052,09
		19.929.727,79	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		165.329,60	885.344,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		70.381,08	93.563,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.059.988,22	126.814,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.258.360,48	8.689.230,63
Rohergebnis		12.967.066,21	11.530.499,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.241.403,47		2.060.153,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 95.838,54 €)	594.192,75	2.835.596,22	595.682,25 (134.997,04)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.956.826,18	3.656.199,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		926.891,95	776.277,65
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	310,10		343,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.745,84	42.055,94	24,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 9.263,00 €)		861.995,00	780.280,58 (8.373,00)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.555,47	1.942,78
13. Ergebnis nach Steuern		4.417.257,33	3.660.329,86
14. Sonstige Steuern		487.734,14	459.629,88
15. Jahresüberschuss		3.929.523,19	3.200.699,98
Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		400.000,00	325.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.900.000,00	2.300.000,00
Bilanzgewinn		629.523,19	575.699,98



WGO



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

- > Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren;
- > In einigen Fällen, infolge von umfangreichen Modernisierungen, wurde die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt;
- > Aktivierte nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der unveränderten Restnutzungsdauer abgeschrieben;
- > 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 (§9b Abs. 1 EStG), 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.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten 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 Geschäftsguthaben werden zum Nennwert angesetzt.

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 1,96 % (Stand 31.12.2024) 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 01.01.2024 €	Zugänge Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	396.370,95	37.650,87	0,00	0,00	434.021,82
	396.370,95	37.650,87	0,00	0,00	434.021,82
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	212.946.525,13	6.298.404,92	-155.254,20	1.353.528,96	220.443.204,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.727.977,12	0,00	0,00	0,00	2.727.977,12
Grundstücke ohne Bauten	901.729,24	816.564,65	0,00	0,00	1.718.293,89
Technische Anlagen und Maschinen	100.409,89	0,00	0,00	0,00	100.409,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	891.233,47	83.411,61	-9.532,45	0,00	965.112,63
Anlagen im Bau	1.272.608,96	0,00	0,00	-1.272.608,96	0,00
Bauvorbereitungskosten	741.293,13	114.630,66	0,00	0,00	855.923,79
Geleistete Anzahlungen	80.920,00	0,00	0,00	-80.920,00	0,00
	219.662.696,94	7.313.011,84	-164.786,65	0,00	226.810.922,13
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Sonstige Ausleihungen	11.603,84	0,00	-1.505,23	0,00	10.098,61
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	370,00
	186.973,84	0,00	-1.505,23	0,00	185.468,61
Gesamt	220.246.041,73	7.350.662,71	-166.291,88	0,00	227.430.412,56

* Die Bruttoinvestitionen von 6.298,4 T€ unter dem Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" wurden mit Investitionszuschüssen in Höhe von 698,7 T€ verrechnet.

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen den Neubau Spichernstr. 32, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und den Einbau von PV-Anlagen.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Kosten für das Bauvorhaben Frankensteiner Weg/Prießnitzhof, das Bauvorhaben Weserstraße und das Bauvorhaben Winkelhausenstr. 11 (Geschäftsgebäude) 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 01.01.2024 €	AfA Geschäftsjahr €	AfA Zugänge/ Zuschreibung €	AfA Abgang €	AfA Umbuchungen €	kumulierte AfA zum 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
	-334.171,32	-56.569,59	0,00	0,00	0,00	-390.740,91	43.280,91	62.199,63
	-334.171,32	-56.569,59	0,00	0,00	0,00	-390.740,91	43.280,91	62.199,63
	-69.944.954,10	-3.746.472,74	0,00	107.773,98	0,00	-73.583.652,86	146.859.551,95	143.001.571,03
	-1.063.834,18	-56.205,51	0,00	0,00	0,00	-1.120.039,69	1.607.937,43	1.664.142,94
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.718.293,89	901.729,24
	-79.366,69	-5.123,53	0,00	0,00	0,00	-84.490,22	15.919,67	21.043,20
	-622.555,83	-92.454,81	0,00	9.526,43	0,00	-705.484,21	259.628,42	268.677,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.272.608,96
	-7.964,41	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.964,41	847.959,38	733.328,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.920,00
	-71.718.675,21	-3.900.256,59	0,00	117.300,41	0,00	-75.501.631,39	151.309.290,74	147.944.021,73
	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	10.098,61	11.603,84
	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	185.468,61	186.973,84
	-72.052.846,53	-3.956.826,18	0,00	117.300,41	0,00	-75.892.372,30	151.538.040,26	148.193.195,20

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	2024	42.147,61	16.961,23
	Vorjahr	63.136,66	10.156,28
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2024	87.457,88	0,00
	Vorjahr	88.229,93	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2024	1.177.760,07	361.250,00
	Vorjahr	1.082.981,67	0,00
Gesamtbetrag	2024	1.307.365,56	378.211,23
	Vorjahr	1.234.348,26	10.156,28

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2023 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung* €		Bestand am 31.12.2024 €
Rückstellungen für Pensionen						
Pensionen	323.754,00	11.303,40	318.239,60	5.789,00 0,00	(ZA) (Z)	0,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	30.000,00	30.000,00	0,00	30.000,00	(Z)	30.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	13.000,00	10.732,57	2.267,43	13.000,00	(Z)	13.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	34.500,00	34.478,93	21,07	38.500,00	(Z)	38.500,00
Steuerberatungskosten	6.000,00	0,00	0,00	6.000,00	(Z)	12.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	72.300,00	72.300,00	0,00	70.000,00	(Z)	70.000,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	17.500,00	17.500,00	0,00	18.000,00	(Z)	18.000,00
Dienstjubiläen	196.866,00	15.813,37	0,00	3.474,00 15.077,37	(Z)	199.604,00
Kabelgebühren	0,00	0,00	0,00	66.069,72	(Z)	66.069,72
Aufwendungen für Messdienstleistungen	37.822,63	37.822,63	0,00	36.226,25	(Z)	36.226,25
CO ₂ -Umlage	3.500,00	0,00	0,00	5.000,00	(Z)	8.500,00
Rückstellungen insgesamt	735.242,63	229.950,90	320.528,10	9.263,00 297.873,34	(ZA) (Z)	491.899,97

* ZA = Zinsaufwand; Z = Zuführung zu Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten		Insgesamt		Davon				
				Restlaufzeit			gesichert	
		€	€	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	48.699.208,11	3.277.761,40	12.842.123,14	32.579.323,57	48.699.208,11	Grundpfandrechte	
	Vorjahr	46.591.461,56	3.483.441,56	13.524.666,10	29.583.353,90	46.591.461,56		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2024	1.716.607,23	157.090,19	682.144,88	877.372,16	1.716.607,23	Grundpfandrechte/ Reallast	
	Vorjahr	3.693.764,88	264.656,38	1.150.136,80	2.278.971,70	3.693.764,88		
3. Erhaltene Anzahlungen	2024	5.812.582,22	5.812.582,22					
	Vorjahr	5.696.920,96	5.696.920,96					
4. a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	26.395,36	26.395,36					
	Vorjahr	23.793,47	23.793,47					
4. b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2024	767.825,37	748.664,81	19.160,56				
	Vorjahr	825.403,13	678.615,66	146.787,47				
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	92.502,05	92.502,05					
	Vorjahr	72.458,89	72.458,89					
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2024	224.859,54	199.584,06	20.000,00	5.275,48			
	Vorjahr	255.342,18	231.805,62	20.000,00	3.536,56			
Gesamtbetrag	2024	57.339.979,88	10.314.580,09	13.563.428,58	33.461.971,21	50.415.815,34	Grundpfandrechte/ Reallast	
	Vorjahr	57.159.145,07	10.451.692,54	14.841.590,37	31.865.862,16	50.285.226,44		

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 794,2 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (92,5 T€) setzen sich aus offenen Handwerkerrechnungen und Hauswartkosten gegenüber der WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH zusammen.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit umfassen neben den Mieterlösen, Erlöse aus Umlagen und Erlöse aus Verwaltungsbetreuung.

In den anderen aktivierten Eigenleistungen sind ausschließlich Verwaltungs- und Architektenleistungen (70,4 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit bestehen größtenteils aus Aufwendungen aus Betriebs- und Heizkosten (5.070,0 T€) und Instandhaltungsaufwendungen (2.683,9 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 95,8 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus den Abgängen des Anlagevermögens (572,5 T€), den Auflösungen von Rückstellungen (320,5 T€), der Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (63,4 T€) und einem Investitionszuschuss der KfW (40,3 T€) zusammen.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 488,1 T€ für das Objekt Frankensteiner Weg 2 - 4 / 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 (838,9 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 31.12.2024 beträgt 175.000,00 €. Der Jahresüberschuss der GmbH für das Geschäftsjahr 2024 betrug bei der Erstellung der Bilanz 9.819,76 €.
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 412,0 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	6
Technische Mitarbeiter	11	1
Aushilfen und Hauswarte	0	1
Gesamt	29	8

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2024	3.769	15.066
Zugang	334	935
Abgang	386	1.038
Ende 2024	3.717	14.963
Veränderungen	-52	-103

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 26.772,57 € 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:

	2024 in €	Vorjahr in €
der Jahresüberschuss beträgt	3.929.523,19	3.200.699,98
Entnahmen/Vorwegzuweisungen		
Gesetzliche Rücklage	400.000,00	325.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.900.000,00	2.300.000,00
Bilanzgewinn	629.523,19	575.699,98

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2024

179.619,88 €

Einstellung in die freie Rücklage

449.903,31 €

629.523,19 €

Osnabrück, 21. Mai 2025

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