

Jahresabschluss

2025



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 2025
10	2.1. Grundlagen der Genossenschaft
10-21	2.2. Wirtschaftsbericht
10-11	2.2.1. Rahmenbedingungen
11-13	2.2.2. Geschäftsverlauf
14-20	2.2.4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
20-21	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren
22-23	2.3. Risiko- und Chancenbericht
22-23	2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung
23	2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung
25	2.4. Prognosebericht
	3. Investitionen im Berichtsjahr
26	3.1. Investitionen im Berichtsjahr
27	3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben
28	3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben
29	3.4. Neubau: Planung – Ausgaben
	4. Kennzahlen der Genossenschaft
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 2025
47	9. Gewinn- und Verlustrechnung 2025
50-58	10. Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 2.938 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, Ingo Kowert

1.2. Organe der Genossenschaft

Die Geschäftsführung der Genossenschaft obliegt dem Vorstand

Björn Siehlmann, Kaufmann

Ingo Kowert, Dipl.-Kaufmann (ab dem 01.09.2025)

Thomas Droit, Kaufmann (bis zum 30.11.2025)

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

<i>Nr.</i>	<i>Vorname</i>	<i>Name</i>	<i>Wohnort</i>	<i>Nr.</i>	<i>Vorname</i>	<i>Name</i>	<i>Wohnort</i>
1	Maria Elisabeth	Arkenau	49082 Osnabrück	26	Birgit	Hoffmann	49082 Osnabrück
2	Anne	Baumbach	49082 Osnabrück	27	Marek	Kaminski	49088 Osnabrück
3	Silvia	Benesch-Walther	49088 Osnabrück	28	Jutta	Keisker	49088 Osnabrück
4	Andreas	Bieletzki	49084 Osnabrück	29	Susanne	Kester	49080 Osnabrück
5	Iris	Böhmer	49088 Osnabrück	30	Elvira	Kunefke	49088 Osnabrück
6	Lisa	Böhne	49084 Osnabrück	31	Anne M.	Lagrange	49080 Osnabrück
7	Anette	Brandt	49080 Osnabrück	32	Ivana	Lepper	49082 Osnabrück
8	Jennifer	Brazenell	49078 Osnabrück	33	Nadja	Lepper	49082 Osnabrück
9	Werner	Breiter	49088 Osnabrück	34	Lena	Nilsson	49088 Osnabrück
10	Peter	Brickwede	49088 Osnabrück	35	Anastasia	Novakovic Santos	49082 Osnabrück
11	Sabine	Buresch	49084 Osnabrück	36	Karlheinz	Ohrmann	49088 Osnabrück
12	Fabio	Carlin	49080 Osnabrück	37	Thomas	Page	49080 Osnabrück
13	Martina	Chalk	49088 Osnabrück	38	Bernd	Petersen	49088 Osnabrück
14	Julia	Chwalczyk	49078 Osnabrück	39	Jutta	Rasche	49082 Osnabrück
15	Ökkes	Ciftci	49088 Osnabrück	40	Kerstin	Rosebrock	49080 Osnabrück
16	Vanessa	Claus	49088 Osnabrück	41	Lucian	Ruiz-Cabrera	49082 Osnabrück
17	Uwe	Deppner	49088 Osnabrück	42	Hans-Jürgen	Scholz	49080 Osnabrück
18	Rita	Diedrich	49082 Osnabrück	43	Sandra	Schweier	49084 Osnabrück
19	Renate	Düsing	49074 Osnabrück	44	Patrick	Seele	49080 Osnabrück
20	Siglinde-Evelin	Fehring	49080 Osnabrück	45	Barbara	Sievers	49090 Osnabrück
21	Norbert	Feierabend	49082 Osnabrück	46	Timo	Spreen	49080 Osnabrück
22	Annette	Funke	49074 Osnabrück	47	Anne-Christin	Stockmeyer	49074 Osnabrück
23	Oliver	Gärtner	49080 Osnabrück	48	Annette	Wesselkamp	49086 Osnabrück
24	Jürgen	Gentemann	49088 Osnabrück	49	Wolfgang	Wittig	49080 Osnabrück
25	Marion	Gerth	49088 Osnabrück	50	Carolina	Ziegler	49084 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
Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

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 eine Wohneinheit verringert. Dem Zugang von einer Wohneinheit, nach Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung, standen im Geschäftsjahr zwei Abgänge gegenüber. Die Zu- und Abgänge betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. Zu Veränderungen in den Landkreisgemeinden kam es nicht.

Osnabrück	2.763
Melle	109
Georgsmarienhütte	36
Wallenhorst	6
Belm	4
Bad Iburg	20

Der Gesamtbestand per 31.12.2025 beläuft sich auf 2.938 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 173.198,37 m² in 360 Häusern und teilt sich wie folgt auf:

Ferner bewirtschaftete die Genossenschaft:	
Gewerbliche und sonstige Einheiten	44
(davon 41 selbst genutzt)	
Garagen- und TG-Plätze	665
sonst. Abstellplätze	515
Trafostation	1

1.6. Grundstücke

Im Berichtsjahr fand kein Grundstücksankauf statt. Per 31.12.2025 ergab sich somit folgender Bestand:

Eigentumsgrundstück	208.561 m ²
Erbbaurechte	117.387 m ²
Gesamt	325.948 m²



Sicherheitspartnerschaft Niedersachsen, Verleihung Qualitätssiegel
Frau Wahlmann, Herr Siehlmann

ALCO



2.1. Grundlagen der Genossenschaft

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Osnabrück verfügte per 31.12.2025 über 2.938 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 173.198,37 m² in insgesamt 360 Häusern. Der weit überwiegende Teil mit 2.763 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), 665 Garagen und TG-Stellplätze, 515 sonstige Abstellplätze sowie 1 Trafostation bewirtschaftet.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Bestand per Saldo um eine Wohneinheit. Die Veränderungen betrafen ausschließlich den Osnabrücker Bestand. In dem Objekt Wiesenbachstr. 19 konnte eine Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung wieder in den Bestand aufgenommen werden. In dem Objekt Prießnitzhof ist nach der Kündigung durch den Mieter die letzte Wohnung 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.

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 keine 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. Die durchschnittliche Verweildauer in den Wohnungen beträgt aktuell 10,04 Jahre.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1 Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter, und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden.

Daneben führt auch der Nahost-Krieg zu weiteren Belastungen der wirtschaftlichen Entwicklung und des internationalen Handels, die sich aufgrund steigender Kosten bei der Energieversorgung ergeben können.

Die Folgen des Ukraine-Kriegs zeigen zusätzlich strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Die entscheidenden Faktoren für einen Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffent-

lichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr ein stärkeres Wachstum. Die Schätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6% bis 1,5%, so dass von einem leichten Wachstum der deutschen Wirtschaft ausgegangen werden kann.

Die Risiken aufgrund möglicher Verschärfungen des Handelskriegs sowie geopolitischer Konflikte, insbesondere auch des Nahost-Kriegs, für eine wirtschaftliche Erholung bleiben aber hoch und führen zu Unsicherheiten bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auch die Immobilienbranche.

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

2.2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2025	Ist 2025
Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Erlösschmälerungen	14.652,9 T€	14.950,9 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.725,5 T€	2.857,6 T€
Zinsaufwendungen	990,4 T€	1.003,3 T€
Jahresüberschuss	2.189,1 T€	3.462,0 T€

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet zeigt eine stabile Entwicklung. Für die Stadt Osnabrück wird von einem weiteren Anstieg des Mietwohnungsbedarfs ausgegangen. In ihrer Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2023 geht die Stadt Osnabrück entsprechend der wahrscheinlichsten Variante von einer Steigerung der Einwohnerzahlen für die Jahre 2022 – 2030 von 2,2% aus. Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osnabrück vom November 2025 prognostiziert auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur eine steigende Anzahl der Haushalte in der Stadt Osnabrück. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fällt die Entwicklung der Haushalte dynamischer aus, was sich vor allem mit dem Trend zu kleineren Haushalten begründet. Der Wohnflächenverbrauch pro Person wird in diesem Zusammenhang ansteigen.

Von hoher Bedeutung für die dargestellte Entwicklung ist das zukünftige Ausmaß der Zu- und Abwanderungen in die Stadt.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl der Stadt Osnabrück laut Mitteilung des Landesamtes für Statistik um 353 Einwohner auf 165.938 gestiegen. Für den Landkreis Osnabrück hat sich dagegen ein Rückgang der Einwohnerzahl von 1.491 auf 354.249 ergeben (Einwohner zum 30.09.2025; Basis Zensus 2022).

Den Planzahlen für das Berichtsjahr lag eine konservative Prognose zugrunde. Basis für die Planung waren die vorläufigen Ergebnisse des Vorjahres und die wirtschaftlich relevanten Einflussfaktoren unter Berücksichtigung kaufmännischer Vorsichtsaspekte.

Die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus deutlich geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Ursächlich hierfür waren energetische Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Einbau mehrerer Wärmepumpen, die als aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen ausgewiesen werden konnten. Ferner konnten höhere Mieteinnahmen als geplant erzielt werden. 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 erfolgten Mieterhöhungen in vermieteten Bestandsobjekten nur in Einzelfällen entsprechend den gesetzlichen Regelungen und in Anlehnung an den örtlichen Mietpreisspiegel. Erhöhungen aufgrund energetischer Modernisierung wurden auf 0,60 - 1,70 €/m² Wohnfläche unter Beachtung der Gesamtbelastung für den einzelnen Mieter begrenzt. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen aufgrund der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung wegen des Todes der Berechtigten über dem Plan. Des Weiteren ergaben sich geringere Personalaufwendungen aufgrund des Austritts von Mitarbeitern. Höhere Abschreibungen aufgrund unserer Investitionstätigkeit und sonstige betrieblichen Aufwendungen auch aufgrund gestiegener IT-Kosten wirkten sich gegenläufig aus. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen lagen geringfügig über den Annahmen unserer Wirtschaftsplanung. Im Bereich der Umlagen führten geringere Betriebskosten zu rückläufigen Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen.

Der Mietzins betrug in 2025 durchschnittlich 7,04 €/m² nach 6,85 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und resultierten ganz überwiegend aus umfangreichen Wohnungsmodernisierungen. Leerstände sind auch für die Zukunft nicht zu erwarten, da der Wohnungsmarkt in Osnabrück angespannt ist und insbesondere nach preiswertem Wohnraum eine hohe Nachfrage besteht. Die Fluktuationsquote lag mit 11,10 % leicht oberhalb dem Niveau des Vorjahres (10,62 %).

Dieser Wert kann in einer Universitäts- und Hochschulstadt als üblich angesehen werden, weil ein größerer Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes stark von Studenten nachgefragt wird.

Für Instandhaltung und Modernisierung haben wir erhebliche finanzielle Mittel bereitgestellt, um die Attraktivität unseres Bestands am Wohnungsmarkt zu erhalten und die energetische Qualität nachhaltig zu verbessern. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 16,50 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 15,49 €/m²). Zusätzlich wurden 9.942,5 T€ (Vorjahr: 5.515,3 T€) in aktivierungspflichtige Modernisierungen und 580,9 T€ (Vorjahr: 1.596,4 T€) in die Neubautätigkeit investiert. Dies betraf das Bauvorhaben Frankensteiner Weg/Prießnitzhof und das zukünftige Geschäfts- und Lagergebäude an der Winkelhausenstraße 11.

Die Investitionen in aktivierungsfähige Modernisierung beinhalten energetische Maßnahmen in Höhe von 8.703,0 T€ in 15 Objekten zur Minderung der CO₂-Emissionen. Dabei wurden Gebäudehüllen ertüchtigt und Gas- und Ölheizungsanlagen durch den Einbau von Wärmepumpen ersetzt, PV-Anlagen installiert, sowie Maßnahmen zur Anlagenoptimierung und Gebäudeautomation umgesetzt. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr damit weitgehend umgesetzt werden.

Im Rahmen der unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie ist eine Energie- und CO₂-Bilanz für den Gebäudebestand des Geschäftsjahres erstellt worden, die einen durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 17,0 kg pro m²/Jahr ausweist. Der CO₂-Ausstoß hat sich damit um rund 0,3 kg pro m²/Jahr gegenüber dem Vorjahr verringert.

Der Personalbestand hat sich durch den Austritt eines Mitarbeiters in der technischen Abteilung um insgesamt einen Mitarbeiter reduziert.

Aufgrund dieser Entwicklungen beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten insgesamt positiv.

Das Geschäftsjahr 2025 in Zahlen:

Jahresüberschuss	3.461.977,67 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	350.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00 €
Bilanzgewinn	611.977,67 €
Rücklagen	102.755.441,32 €

Instandhaltung	2.857.616,62 €
Modernisierung	9.942.538,08 €
Neubaukosten	580.931,15 €

Geschäftsguthaben	4.706.465,00 €
Eigenkapital	108.073.883,99 €
Eigenkapitalquote	64,24 %
Bilanzsumme	168.234.399,94 €

Verteilung Bilanzgewinn 4 % Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben per 01.01.2025	178.692,99 €
Einstellung in die freie Rücklage	433.284,68 €

2.2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.3.1. Vermögenslage

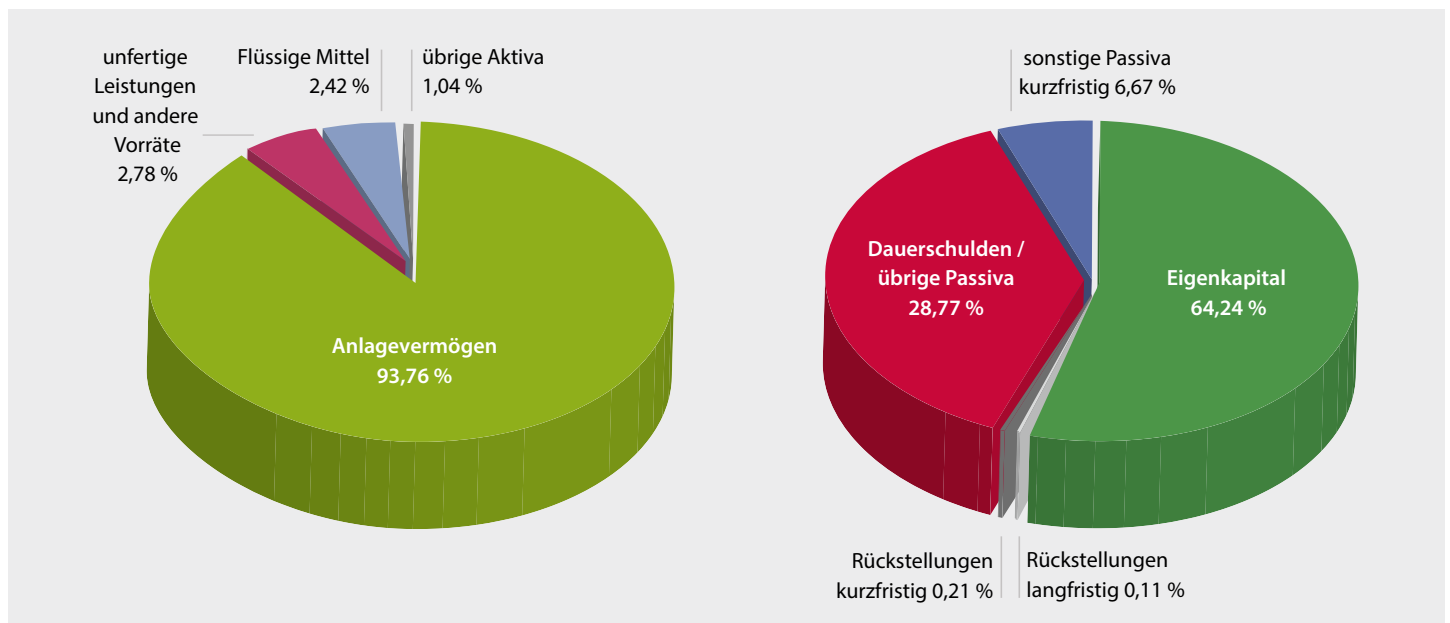
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	€	%	€	%	€
Vermögen					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	30.306,66	0,02	43.280,91	0,03	-12.974,25
Sachanlagen	157.511.157,80	93,63	151.309.290,74	93,01	6.201.867,06
Finanzanlagen	183.922,22	0,11	185.468,61	0,11	-1.546,39
	157.725.386,68	93,76	151.538.040,26	93,15	6.187.346,42
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,51	0,00	0,51	0,00	0,00
übrige Aktiva	0,00	0,00	378.211,23	0,23	-378.211,23
	0,51	0,00	378.211,74	0,23	-378.211,23
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.682.756,34	2,78	5.017.130,99	3,09	-334.374,65
Flüssige Mittel	4.068.863,14	2,42	4.797.129,02	2,95	-728.265,88
übrige Aktiva	1.757.393,27	1,04	945.365,50	0,58	812.027,77
	10.509.012,75	6,24	10.759.625,51	6,62	-250.612,76
Gesamtvermögen	168.234.399,94	100,00	162.675.877,51	100,00	5.558.522,43
Kapital					
Geschäftsguthaben	4.706.465,00	2,80	4.755.924,95	2,92	-49.459,95
Rücklagen	102.755.441,32	61,08	99.455.538,01	61,14	3.299.903,31
Bilanzgewinn	611.977,67	0,36	629.523,19	0,39	-17.545,52
	108.073.883,99	64,24	104.840.986,15	64,45	3.232.897,84
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	186.659,66	0,11	191.342,90	0,12	-4.683,24
Dauerschulden	48.330.308,95	28,73	46.980.963,75	28,88	1.349.345,20
übrige Passiva	71.725,19	0,04	44.436,04	0,03	27.289,15
	48.588.693,80	28,88	47.216.742,69	29,03	1.371.951,11
kurzfristig					
Rückstellungen	352.955,49	0,21	300.557,07	0,18	52.398,42
Tilgung Folgejahr	3.972.330,20	2,36	3.434.851,59	2,11	537.478,61
Erhaltene Anzahlungen	5.911.049,37	3,51	5.812.582,22	3,57	98.467,15
übrige Passiva	1.335.487,09	0,80	1.070.157,79	0,66	265.329,30
	11.571.822,15	6,88	10.618.148,67	6,52	953.673,48
Gesamtkapital	168.234.399,94	100,00	162.675.877,51	100,00	5.558.522,43

Das Anlagevermögen beträgt 93,76 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Jahresüberschuss betrug 3.462,0 T€. Durch die Einstellungen in die Ergebnissrücklagen in Höhe von 2.850,0 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 612,0 T€. Unter weiterer Berücksichtigung der Verringerung des Geschäftsguthabens um 49,5 T€ und der Dividende für das Jahr 2024 in Höhe von 179,6 T€ ist das

Eigenkapital somit im Vergleich zum Vorjahr um 3.232,9 T€ auf 108.073,9 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr auf 64,24 % geringfügig gesunken. Im Ergebnis lässt sich feststellen:

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



2.2.3.2. Finanzlage

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

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

Auch werden keine Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,20 % (Vorjahr: 2,15 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2025 auf 52.302,6 T€ (Vorjahr: 50.415,8 T€) und entspricht 31,09 % (Vorjahr: 30,99 %) 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 2025		2025	2024
		T€	T€
+ / -	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	3.462,0	3.929,5
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.616,7	3.956,8
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-4,7	-265,5
- / +	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-572,5
+ / -	Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-206,6	0,0
=	Cashflow nach DVFA/SG*	6.867,4	7.048,3
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	321,0	356,9
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	264,5	31,9
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	10,4	22,2
+	Zinsaufwendungen	999,0	852,7
-	Zinserträge	-43,6	-0,4
-	Erträge aus Baukostenzuschüssen	0,0	-40,3
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	43,5	10,5
-/+	Ertragssteuerzahlungen	7,0	-9,3
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.469,2	8.272,5
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	620,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.543,4	-8.049,4
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	309,0	148,1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,5	1,5
+	Erhaltene Zinsen	43,6	0,4
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.189,3	-7.279,4
+	Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	-49,5	-49,9
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	7.457,9	8.998,7
-	planmäßige Tilgungen	-3.443,6	-3.451,9
-	außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	-1.794,3	-5.400,9
-	Gezahlte Zinsen	-999,0	-852,7
-	Auszahlungen für Dividenden	-179,6	-180,2
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	991,9	-936,9
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-728,2	56,2
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.797,1	4.740,9
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.068,9	4.797,1

(* 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 Teil der Investitionsauszahlungen. Die liquiden Mittel nahmen um 728,2 T€ ab.

Insgesamt wurden Darlehen in Höhe von 7.457,9 T€ valuiert. Hierin sind u. a. die noch ausstehenden 50,0 T€ KfW-Mittel für das Neubauvorhaben Spichernstraße 32 enthalten. Weitere 5.613,6 T€ flossen im Rahmen der Unternehmensfinanzierung zu und es erfolgten Umschuldungen für die in 2025 auslaufenden Darlehen über 1.794,3 T€.

Für das Jahr 2026 ist eine Darlehensaufnahme für den geplanten Neubau unseres Geschäftsgebäudes über 6.375,0 T€ und für das Bauvorhaben Frankensteiner Weg/Prießnitzhof in Höhe von 713,4 T€ vorgesehen. Ferner sollen durch Umschuldung und

Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 2.185,3 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 1.133,7 T€, die zum Teil auch schon ausgezahlt wurden. Zusätzliche Fördermittel werden wir für unsere diesjährigen Modernisierungen beantragen.

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



Johannistorwall 22-25, Osnabrück

2.2.3.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 konnte ein Jahresüberschuss von 3.462,0 T€ erwirtschaftet werden, der gegenüber dem Vorjahr um 467,5 T€ niedriger ausgefallen ist.

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

ERFOLGSANALYSE

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
1. Bewirtschaftungstätigkeit			
Erträge			
Sollmieten	15.034,4	14.638,2	396,2
Erlösschmälerung	-83,5	-59,0	-24,5
	14.950,9	14.579,2	371,7
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	5.515,4	5.297,5	217,9
Erlösschmälerungen	-56,7	-56,0	-0,7
Bestandsveränderung	-298,7	165,3	-464,0
Gebühren u. a.	7,3	8,1	-0,8
	5.167,3	5.414,9	-247,6
	20.118,2	19.994,1	124,1
Aufwendungen			
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten	2.857,6	2.683,9	173,7
Erstattung durch Mieter	-1,5	-4,2	2,7
Verrechnung Instandhaltung	2.041,4	2.090,2	-48,8
	4.897,5	4.769,9	127,6
Betriebskosten	4.965,2	5.070,0	-104,8
Planmäßige Abschreibung Wohnbauten u. ä.	3.443,7	3.264,2	179,5
Verrechnung Verwaltungskosten	1.709,7	1.516,4	193,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	999,0	852,7	146,3
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	24,1	27,6	-3,5
Grundsteuer, umlagefähig	309,4	479,4	-170,0
Grundsteuer, nicht umlagefähig	2,0	3,7	-1,7
Vertriebskosten	10,7	10,8	-0,1
Erbbauzinsen	412,7	412,0	0,7
Materialkosten Regiebetrieb/Bewirtschaftungstätigkeit	144,3	81,6	62,7
	12.020,8	11.718,4	302,4
	16.918,3	16.488,3	430,0
Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit	3.199,9	3.505,8	-305,9
2. Bautätigkeit			
Erträge			
Andere aktivierte Eigenleistungen	75,6	70,4	5,2
	75,6	70,4	5,2
Aufwendungen			
Verrechnung Bautätigkeit	75,6	70,4	5,2
	75,6	70,4	5,2
Ergebnis der Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
3. Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Erträge			
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	80,7	85,0	-4,3
Umsatzerlöse Lieferungen u. Leistungen	53,7	16,0	37,7
Sonstiges	59,7	49,8	9,9
	194,1	150,8	43,3
Aufwendungen			
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	19,0	17,9	1,1
Nebenkosten der Geldbeschaffung	11,6	18,2	-6,6
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	176,1	165,2	10,9
	206,7	201,3	5,4
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-12,6	-50,5	37,9
4. Finanzergebnis			
Erträge			
Zinserträge	43,3	41,8	1,5
Erträge aus der Ausleihung	0,3	0,3	0,0
Ergebnis	43,6	42,1	1,5
5. Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Investitions- und Tilgungszuschüssen	0,0	40,3	-40,3
sonstige Erträge	278,4	9,1	269,3
Erträge a. d. Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	0,0	572,5	-572,5
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2,3	320,5	-318,2
	280,7	942,4	-661,7
Aufwendungen			
Verluste a. d. Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	0,0	0,0	0,0
Abschreibung Wohnbauten, außerplanmäßig	0,0	488,1	-488,1
Aufwendungen frühere Jahre	1,8	2,3	-0,5
Zinsaufwendungen (Rückstellungen)	4,3	9,3	-5,0
	6,1	499,7	-493,6
Ergebnis	274,6	442,7	-168,1
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Aufwendungen			
Ertragsteuern	11,9	1,0	10,9
Ertragsteuern für frühere Jahre	0,7	9,6	-8,9
Passive latente Steuern	30,9	0,0	30,9
Ergebnis	-43,5	-10,6	-32,9
JAHRESERGEBNIS GESAMT	3.462,0	3.929,5	-467,5

Der Jahresüberschuss wird, wie in den Vorjahren, ganz überwiegend im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit erzielt. Die dort ausgewiesene Steigerung der Mieterlöse inkl. Erlösschmälerungen um 371,7 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 in 2024 ganzjährig aus. Zu gegenläufigen Auswirkungen führte die Kündigung der letzten Wohnungen durch die Mieter am Prießnitzhof, die im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Objekts stehen sowie die Vollauswirkung aus dem Verkauf des Objekts Koksche Straße 7 im Jahr 2024.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkosten resultiert aus einem gestiegenen Abrechnungsstand von Objekten gegenüber dem Vorjahr. Die Betriebskostenaufwendungen im Berichtsjahr lagen aufgrund verminderter Energiekosten bei leichten Steigerungen der übrigen Betriebskosten unter dem hohen Vorjahreswert. Nach der Umsetzung der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 hat sich der Aufwand für Grundsteuern für unser Unternehmen deutlich reduziert.

Eine Erhöhung ergab sich bei den Instandhaltungskosten. Ursächlich dafür sind höhere Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung von Wohnungen. Reduziert haben sich in diesem Bereich die enthaltenen verrechneten Personal- und Sachkosten insbesondere aufgrund des Austritts von Mitarbeitern der technischen Abteilung.

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	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	64,24	64,45
Eigenkapitalrentabilität	%	3,29	3,83
Kapitaldienstdeckung	%	29,71	29,52
Tilgungskraft	Faktor	1,99	2,04
Mietenmultiplikator	Faktor	10,2	10,2
Investitionen in den Bestand	€/m ²	73,90	47,31
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	7,04	6,85
Fluktuationsquote	%	11,10	10,62
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,03	0,03
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	28,21	27,52

Die Personalkosten insgesamt haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Anpassung der Gehälter nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif erhöht.

Aufgrund der Zinserhöhungen sowie der Zunahme der Finanzierungsmittel für unsere umfangreichen Investitionstätigkeit, insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierung zur Erreichung der Klimaziele, ist der Zinsaufwand im Berichtsjahr gestiegen.

Infolge der umfangreichen Investitionstätigkeit erhöhten sich auch die planmäßigen Abschreibungen.

Ein negatives Ergebnis hat sich im sonstigen Geschäftsbetrieb trotz deutlich steigender Erträge aus den installierten PV-Anlagen ergeben.

Der starke Rückgang der Erträge im neutralen Ergebnis ist im Wesentlichen auf Sondereffekte im Zusammenhang mit einem Verkaufserlös sowie der Auflösung einer Pensionsrückstellung im Vorjahr zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurde eine Leibrentenverpflichtung aufgrund des Todes der Berechtigten ertragswirksam aufgelöst. Der außerplanmäßigen Abschreibung im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss des Objekts Frankensteiner Weg/Prießnitzhof im Jahr 2024 standen im Berichtsjahr nur noch geringfügige Aufwendungen im neutralen Ergebnis gegenüber.

Die emittierten Treibhausgase betragen für das Jahr 2024 2.943,3 to.

Für das Jahr 2025 liegen die entsprechenden Daten erst mit Abrechnung der Heizkosten in 2026 vor, basierend auch auf unseren vom Kalenderjahr abweichenden Abrechnungszeiträumen für die Heizkosten.



Rückansicht Wesereschstraße/Kreuzstraße, Osnabrück

2.3. Risiko- und Chancenbericht

2.3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die 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.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Krieg in der Ukraine sowie dem Nahost-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit und haben Einfluss auch auf Risiken in der Wohnungswirtschaft.

Das Leerstandsrisiko ist aufgrund der aktuellen Marktlage in der Stadt und dem Landkreis aktuell sehr gering. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum übersteigt im Geschäftsgebiet bei weitem das Angebot. Zu beachten ist dabei die Entwicklung der Flüchtlingsströme der vergangenen Jahre, die zu einer Verknappung des Angebots geführt hat. Sollte sich diese Entwicklung durch die Rückkehr der Flüchtlinge in ihre Heimatländer verändern, ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine Erhöhung des Leerstandsrisikos möglich. Durch eine umfangreiche Modernisierung des Bestandes sowie unserer Neubautätigkeit soll dem Risiko einer sich ändernden Nachfragesituation aber begegnet werden.

Ein Liquiditäts- und Ausfallrisiko sowie ein Risiko aus Zahlungsschwankungen besteht aufgrund der insgesamt höheren Belastungen unserer Mieter durch die allgemeinen Steigerungen der Lebenshaltungskosten. 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 starken Anstieg der Inflation kommt. Dies könnte die Zahlungsfähigkeit einiger Mieter zukünftig übersteigen und zu Erlösausfällen führen.

Das Preisänderungsrisiko schätzen wir weiterhin als hoch ein. Unsicherheiten aufgrund internationaler Handelskonflikte und der Ausweitung von Kriegen und militärischen Interventionen können weitere Preiserhöhungen bei Material und Energie verursachen. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %.

Die regulatorischen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen haben wir eine unternehmensinterne Klimastrategie entwickelt, die an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben auszurichten ist. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Die Maßnahmen für energetische Modernisierungen im Bestand und Neubauprojekte hängen wesentlich von den öffentlichen Fördermöglichkeiten ab. Insbesondere wenn emissionsfreie Technik mittels Wärmepumpe zum Einsatz gelangen soll, können die Maßnahmen über entsprechende Mieteinnahmen nicht der gewünschten Rentabilität zugeführt werden, da die Mieter finanziell überfordert würden. Auch im Bereich der Wohnungsmodernisierung steigen die Kosten kontinuierlich an und können nur bedingt über marktübliche Mieten finanziert werden.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt, da ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Darlehen führt. Die Zinsbindungen wurden über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren verteilt, um das bei Abschluss günstige Zinsniveau möglichst langfristig sichern zu können. Wegen der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen hält sich das Risiko insgesamt in überschaubarem Rahmen.

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 das Risiko vermindert werden. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die von den Banken im Rahmen der Kreditvergabe geforderten Sicherheiten immer stärker unter dem Aspekt der energetischen Effizienz bewertet werden. Gebäude mit schlechter Effizienz werden bereits jetzt mit deutlichen Abschlägen oder gar nicht mehr als Sicherheit akzeptiert. Durch die systematische energetische Modernisierung unseres Bestandes wird das Risiko vermindert.

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 gestiegene Zinsniveau sowie die hohen Baukosten haben die Wahrscheinlichkeit von Verkäufen oder ersatzlosem Abbruch allerdings stark erhöht.

2.3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Eine positive Entwicklung erwarten wir weiterhin im Wohnungsmarkt, insbesondere in der Stadt Osnabrück. Die Mietpreise unserer Wohnungen liegen unter dem Marktdurchschnitt und die Nachfrage nach günstigen und attraktiven Wohnungen übersteigt das Angebot in der Stadt Osnabrück.

Durch die umfassende Modernisierung unserer Bestände sowie einer guten Betreuung der Mieter durch unsere Mitarbeiter verfügt die WGO auch in der Zukunft über einen attraktiven Wohnungsbestand.

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. Wir gehen daher von weiterhin geringen Leerständen und vertretbaren Mietsteigerungen in der Zukunft aus.

Ein weiteres Risiko stellt der bestehende Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft vor dem Hintergrund steigender Bedarfe durch den Renteneintritt einiger Mitarbeiter in den nächsten Jahren dar. Daher wurden Maßnahmen zur Stärkung der Attraktivität der WGO als Arbeitgeber, z.B. durch die Zertifizierung als „TOP-Arbeitgeber“ sowie im Bereich Gesundheit initiiert.

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. Trotz der genannten Belastungen für die Wohnungswirtschaft erwarten wir weiterhin eine solide wirtschaftliche Entwicklung mit zwar rückläufigen, aber noch weiterhin positiven Jahresergebnissen. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

Aktuell gehen wir bei der Zinsentwicklung von einer Seitwärtsbewegung 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 in den Vorjahren. Chancen sehen wir auch bei der Durchführung von Neubauprojekten in serieller oder modularer Bauweise, die zu Kostenreduzierungen beitragen kann. Insoweit halten wir die Umsetzung von Neubauprojekten weiterhin für möglich und werden auch die Investitionen in die Modernisierung unseres Bestandes weiter fortsetzen.

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.

WGO



2.4. Prognosebericht

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Krieg in der Ukraine, internationalen Handelskonflikten und geökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg seit dem 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

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 sowie der sehr guten Bonität der WGO und ausreichenden Beleihungsspielräumen grundsätzlich als gesichert an.

Trotz deutlich gestiegener Zinsen und Baukosten gehen wir weiter davon aus, dass die Investitionstätigkeit nach jetzigem Kenntnisstand mit Schwerpunkt in der energetischen Bestandsmodernisierung fortgeführt werden kann. Berücksichtigen werden wir dabei die weitere Entwicklung der öffentlichen Fördermaßnahmen.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen die Emissionen auf 14,8 kg/m²a gemindert werden, was einer Reduzierung der CO₂-Emissionen um ca. 68 % gegenüber 1990 entspricht. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung für 5 Wirtschaftseinheiten energetische Großmodernisierungen und zusätzlich in 20 Gebäuden der Einbau von Wärmepumpen für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Die Investitionskosten für diese Maßnahmen im Jahr 2026 betragen 4.211 T€.

Die energetischen Großmodernisierungen umfassen den Einbau von Wärmepumpen und PV-Anlagen sowie der Verbesserung der Dämmung an Dach, Fassade, Fenstern und Türen sowie eine Optimierung der Gebäudeautomation.

Für 2026 schätzen wir die Umsatzerlöse aus Mieten mit 15.075,8 T€, die Zinsaufwendungen mit 1.243,4 T€ und die Kosten für Instandhaltung mit 3.192,5 T€. Als Jahresüberschuss erwarten wir einen Betrag von 2.249,6 T€. Dies bedeutet gegenüber dem vergangenen Jahr eine deutliche Reduzierung. Ausschlaggebend dafür sind geringere sonstige betriebliche Erträge aufgrund von Sondereffekten im Jahr 2025 und höhere Aufwendungen für steigende Instandhaltungs-, Personal- und Finanzierungskosten sowie Abschreibungen. Gegenläufig wirken sich höhere Mieterlöse aus. Verkäufe von Gebäuden sind in der Planung nicht enthalten, können sich im Jahr 2026 in Einzelfällen jedoch ergeben. 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 Modernisierungstätigkeit. Ein Ankauf von unsanierten Bestandsimmobilien scheidet für die Zukunft aus. Nach Abzug der Dividende soll der Überschuss erneut zur weiteren Stärkung unseres Eigenkapitals und unserer Investitionstätigkeit genutzt werden. Dieser Annahme liegt wie im Berichtsjahr eine konservative Prognose zugrunde.

Für das Geschäftsjahr 2027 planen wir ohne den Verkauf von Immobilien, aber vergleichbaren Bedingungen einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.731,6 T€.

Osnabrück, den 21. Mai 2026

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
Der Vorstand

Björn Siehlmann

Ingo Kowert

3.1. Investitionen im Berichtsjahr

Für das Jahr 2025 hatten wir Gesamtinvestitionen in Höhe von 15.554,3 T€ geplant. Hiervon entfielen auf Instandhaltung 3.725,5 T€, Modernisierung 8.161,4 T€ und Neubautätigkeit 3.667,4 T€. Die tatsächlichen Investitionskosten lagen bei 13.381,0 T€ und liegen damit 2.173,3 T€ unter unserer Planung.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung mit gesamt 10.233,4 T€ über unseren Erwartungen und sind damit um 496,5 T€ höher ausgefallen als geplant. Die Maßnahmen in diesem Bereich betreffen energetische Verbesserungen unseres Bestands und tragen ganz wesentlich zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen bei.

Im Bereich Neubau beliefen sich unsere Ausgaben auf 580,9 T€. Die Neubauvorhaben an der Weserstraße sowie am Frankensteiner Weg/Prießnitzhof konnten aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht wie geplant umgesetzt werden. Daneben ist es aufgrund einer angepassten Planung zu

einer Verschiebung der Baukosten für den Neubau unseres Geschäfts- und Lagergebäudes gekommen. Die Neubaukosten blieben deshalb im Jahr 2025 um 3.086,5 T€ hinter der Planung zurück.

Aufgrund erheblicher Steigerungen von Baukosten und Zinsen sowie Verzögerungen in den Genehmigungsverfahren und Unsicherheiten zukünftiger Fördermöglichkeiten ist es notwendig geworden, die geplanten Neubauprojekte aus Wirtschaftlichkeitsgründen neu zu bewerten.

Die Ausgaben im Bereich Wohnungsinstandhaltung und Wohnungsmodernisierung in Höhe von 2.566,7 T€ liegen um 416,7 T€ über unserer Planung. Entgegen unserer Planung auf Basis der Vorjahre war eine Modernisierung in deutlich mehr Wohnungen erforderlich, um diese attraktiv für unsere Mieter zu gestalten. Als großer Vorteil erwies sich die gute Personalausstattung unserer Service-GmbH, die einen großen Anteil an der Umsetzung dieser Maßnahmen hat.

Instandhaltungs-/ Modernisierungs-/ Neubautätigkeit	Planung T€	Ausgaben T€
Instandhaltungskosten		
Wirtschaftseinheiten	1.825,5	1.053,9
Aufwand	1.825,5	1.053,9
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wirtschaftseinheiten	7.911,4	9.179,5
Neubautätigkeit	3.667,4	580,9
Investitionen	11.578,8	9.760,4
Instandhaltungskosten		
Wohnungen	1.900,0	1.803,7
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen		
Wohnungen	250,0	763,0
Gesamtausgaben	15.554,3	13.381,0

3.2. Instandhaltung: Planung – Ausgaben

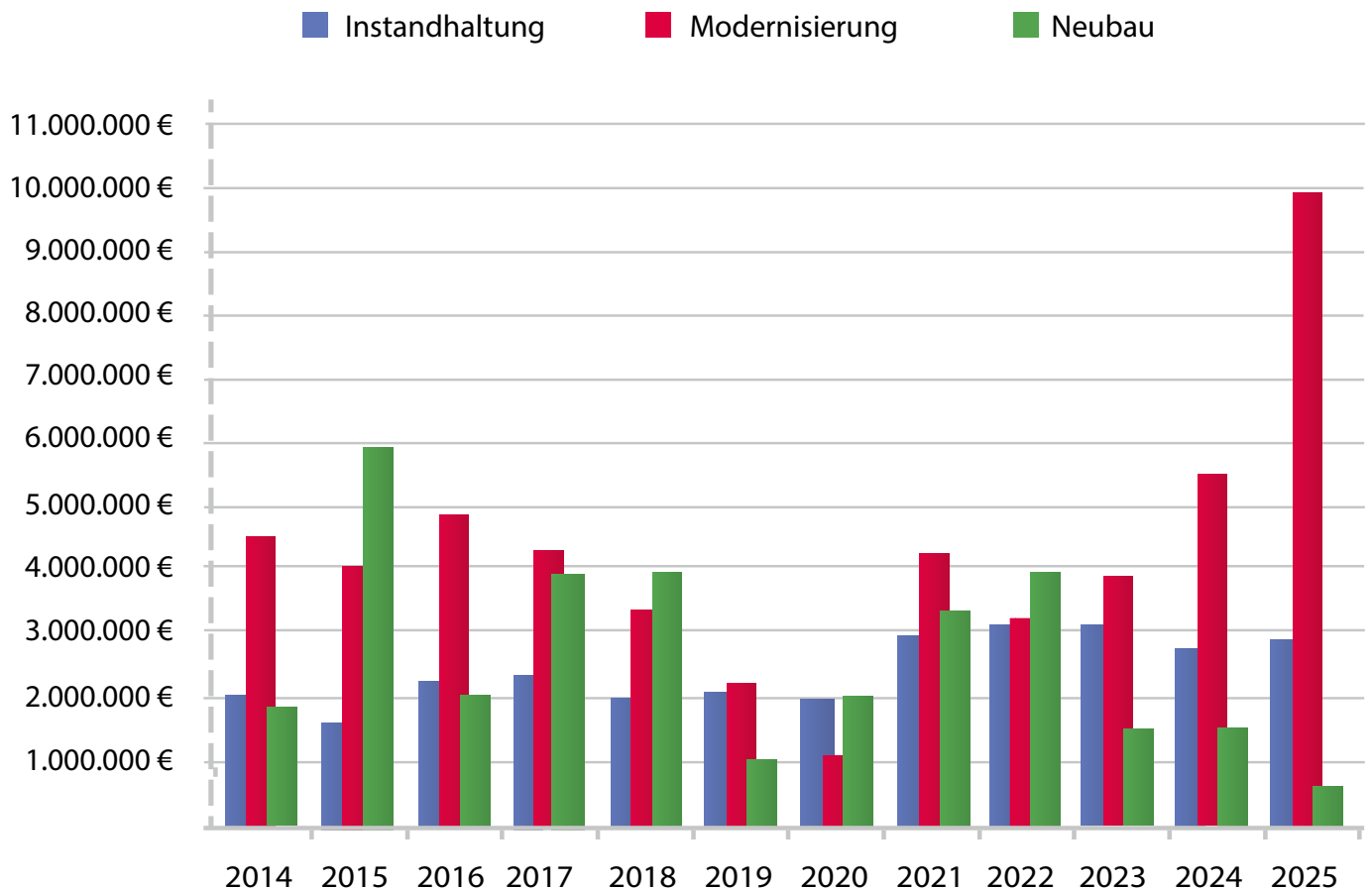
Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 2.857,6 T€ und lagen damit 867,9 T€ unter unseren Plankosten. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich zum Plan (3.480,5 T€) eine Unterschreitung, während sich bei den tatsächlichen Kosten (2.683,9 T€) eine Überschreitung ergab. Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben für Instandhaltung von 3.192,5 T€.

Die Ausgaben für Instandhaltung der Wohnungen lagen mit 1.803,7 T€ leicht unter unserer Planung in Höhe von 1.900,0 T€. Nachdem im Vorjahr in 65 Wohnungen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden mussten, war dies im Berichtsjahr in 75 Wohnungen der Fall. Bezüglich der Instandhaltungskosten für unsere Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass diese Kosten mit

der Modernisierung von Wohnungen im Zusammenhang betrachtet werden müssen.

Die Ausgaben für Wirtschaftseinheiten in Höhe von 1.053,9 T€ liegen um 771,6 T€ unter unseren Erwartungen. Gegenüber den Ausgaben des Vorjahres bedeutet dies eine Steigerung der Kosten um 140,5 T€. Wesentliche Ursachen sind geänderte Planungen bezüglich des Austausches der Heizungen in den Objekten Schloßwall 42, Lange Str. 79 und Lüstringer Str. 5. Hier konnten anstatt der geplanten Gasthermen neue Wärmepumpen installiert werden, die einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität leisten und in der Folge als aktivierungspflichtige Kosten ausgewiesen wurden.

Übersicht Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2014-2025



3.3. Modernisierung: Planung – Ausgaben

Die Modernisierungskosten beliefen sich auf 9.942,5 T€ und fielen damit um 1.781,1 T€ höher aus als geplant (8.161,4 T€). Im Vergleich zum Vorjahr (5.515,3 T€) ergibt sich eine erhebliche Steigerung von 4.427,2 T€. Für das laufende Jahr gehen wir von 5.460,6 T€ aus.

Im Bereich der Wohnungsmodernisierung stiegen die Ausgaben in Höhe von 763,0 T€ sowohl gegenüber unserer Planung (250,0 T€) als auch gegenüber dem Vorjahr (409,1 T€). Die Ausgaben in diesem Bereich lassen sich nur schwierig planen, da auf die Anzahl und den Zustand der gekündigten Wohnungen kein Einfluss genommen werden kann. Entgegen der Planung musste in mehreren Wohnungen über eine umfassende Modernisierung entschieden werden. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Modernisierungen von 7 auf 20 Wohnungen erhöht. Für das laufende Jahr gehen wir aufgrund der Erfahrungswerte von Plankosten in Höhe von 500,0 T€ für die Wohnungsmodernisierung aus.

Die Fluktuation innerhalb unseres Wohnungsbestands lag leicht über dem sehr guten Vorjahreswert. Die Quote stieg von 10,62 % auf 11,10 %.

Im Bereich der Wirtschaftseinheiten lagen die Ausgaben in Höhe von 9.179,5 T€ deutlich über unserer Planung (7.911,4 T€) und auch wesentlich über dem Wert des Vorjahres (5.106,2 T€). Die Ausgaben in diesem Bereich leisten einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der vorgegebenen Klimaziele und umfassen den Einbau von Wärmepumpen und PV-Anlagen die Verbesserung der Dämmung an Dach, Fassade, Fenstern und Türen sowie der Gebäudeautomation. Gegenüber dem geplanten Einbau von Gasthermen konnten in drei Objekten Wärmepumpen installiert werden, die zu höheren Kosten und einer Verschiebung von der Instandhaltung in die aktivierungspflichtige Modernisierung geführt haben. Daneben ergaben sich ungeplante Kostenerhöhungen aus Restarbeiten des Vorjahres sowie erhöhte Kosten für den Bau notwendiger Feuerwehraufstellenflächen an der Diepholzer Straße.

Für das laufende Jahr planen wir Ausgaben in Höhe von insgesamt 4.739,6 T€ und zusätzlich 221,0 T€ für die Installation von PV-Anlagen. Insgesamt sollen 5 Wirtschaftseinheiten aufwändig energetisch modernisiert und in 20 weiteren Häusern die Heizungsanlagen durch den Einbau von Wärmepumpen erneuert werden. Im Rahmen der Großmodernisierung sollen Fördermittel in Anspruch genommen werden.



Rostocker Straße, Osnabrück

3.4. Neubau: Planung – Ausgaben

Die Neubaukosten beliefen sich auf 580,9 T€ und lagen damit deutlich unter unserer Planung. Ursprünglich waren wir von 3.667,4 T€ ausgegangen. Gegenüber dem Vorjahreswert bedeutet dies eine wesentliche Reduktion. Die Plankosten hatten wir dort mit 3.229,0 T€ angesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben beliefen sich dann auf 1.596,4 T€.

Für das Jahr 2026 gehen wir von 6.686,8 T€ aus.

Geplant ist ein Neubauprojekt 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, müssen wir aufgrund der weiterhin steigenden Baukosten und gestiegener Finanzierungskosten sowie der Unsicherheiten zukünftiger öffentlicher Fördermöglichkeiten ebenfalls neu über die wirtschaftliche Umsetzung entscheiden. Kostenoptimierungen halten wir für dieses Projekt im Verfahren des sogenannten „Seriellen Bauens“ für möglich. Nach dem erfolgten Abriss der Gebäude rechnen wir mit weiteren vorbereitenden Baumaßnahmen frühestens ab Ende 2026.

Daneben planen wir den Neubau unseres neuen Geschäfts- und Lagergebäudes, für das wir ein Grundstück an der Winkelhausenstraße 11 erworben haben. Den Baubeginn für dieses Projekt erwarten wir im Frühjahr 2026.

Investitionen Neubauten	Planung 2025 in €	2025 in €	2024 in €
Blumenesch Haus A, B, C	0,00	1.109,05	12.133,41
Bauvorbereitung Winkelhausenstraße, Büro-/Lagergebäude	3.532.400,00	362.757,23	100.839,79
Bauvorbereitung Frankensteiner Weg/Prießnitzhof	50.000,00	197.433,47	1.484,76
Bauvorbereitung Weserstraße	50.000,00	919,22	12.306,11
Spichernstr. 32, Osnabrück	35.000,00	18.712,18	1.469.599,78
Gesamt:	3.667.400,00	580.931,15	1.596.363,85





4.1. Kennzahlen – Übersicht

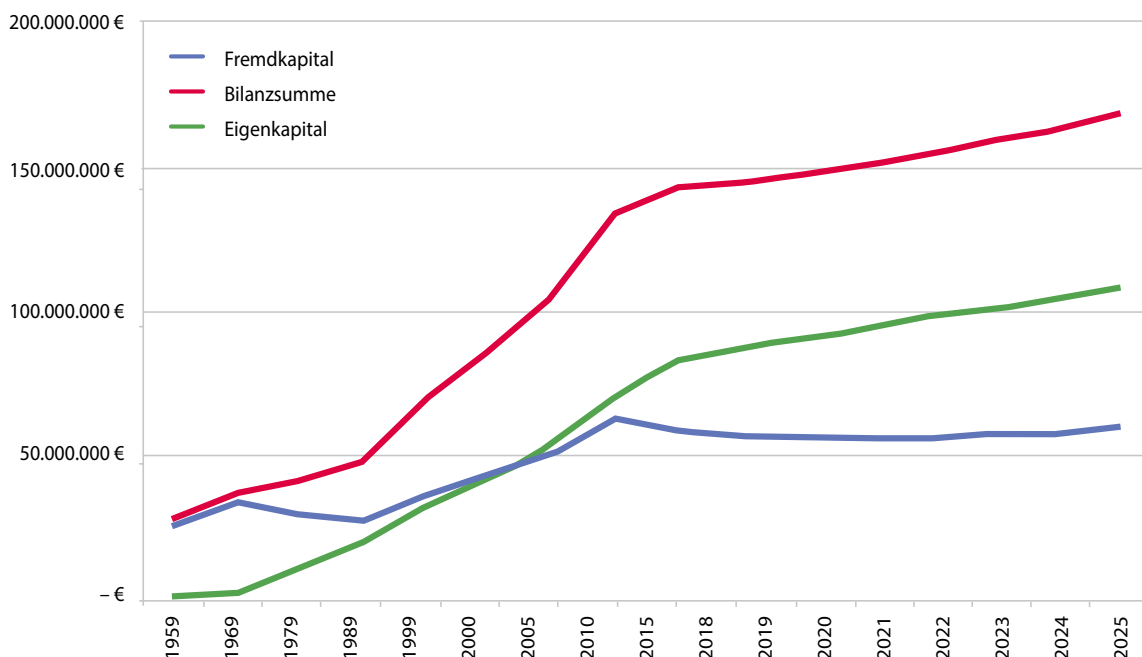
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

			2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote							
bilanzielles Eigenkapital	108.073,9	=					
Bilanzsumme	168.234,4		64,24 %	64,45 %	63,59 %	63,60 %	62,53 %
Anlageintensität							
Anlagevermögen	157.725,4	=					
Bilanzsumme	168.234,4		93,75 %	93,15 %	93,18 %	94,95 %	94,82 %
Fremdkapitalkostensatz							
Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital	999,0	=					
Igfr. Fremdkapital	34.100,5		2,93 %	2,55 %	2,42 %	2,61 %	3,14 %
Fremdfinanzierung des Umsatzes							
Igfr. Fremdkapital	34.100,5	=					
Umsatzerlöse	20.551,3		1,66	1,68	1,67	1,75	1,81
Finanzkraft							
Cashflow	6.867,4	=					
Fremdkapital	52.302,6		13,13 %	13,98 %	13,70 %	13,83 %	13,28 %
Anlagendeckungsgrad							
Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital	156.662,6	=					
Anlagevermögen	157.725,4		99,33 %	100,34 %	100,08 %	98,90 %	99,71 %
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche							
Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	999,0	=					
Summe der Wohn-/Nutzungsfl.*12 Monate	2.083,1		0,48 €	0,41 €	0,37 €	0,40 €	0,51 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u. a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital	999,0	=					
Netto-Kaltmiete	14.950,9		6,68 %	5,85 %	5,37 %	6,00 %	7,67 %
Zins- u. Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete							
Zinsen u.a. Aufw. f. Igfr. Fremdkapital + Tilgungsleistung für Igfr. Fremdkapital	3.443,6	=					
Netto-Kaltmiete	14.950,9		29,71 %	29,52 %	30,16 %	30,65 %	30,66 %
dynamischer Verschuldungsgrad							
Fremdkapital abzgl. Flüssige Mittel	48.233,8	=					
Cashflow	6.867,4		702,36 %	647,23 %	660,98 %	684,88 %	699,61 %
Leerstandsquote							
Anzahl der leerstehenden WE	1	=					
Anzahl der ges. WE	2.938		0,03 %	0,03 %	0,07 %	0,03 %	0,03 %
Eigenkapitalrentabilität							
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	3.505,5	=					
durchschnittliches Eigenkapital	106.457,4		3,29 %	3,83 %	3,21 %	4,18 %	3,98 %
Gesamtkapitalrentabilität							
Jahresübersch. v. Ertragsst. + Fremdk.-zinsen	4.504,5	=					
durchschnittl. Eigenkapital + Fremdkapital	158.760,0		2,84 %	3,12 %	2,65 %	3,33 %	3,32 %
Umsatzrentabilität							
Umsatzerlöse	20.551,3	=					
durchschnittliches Eigenkapital	106.457,4		19,30 %	19,35 %	19,18 %	19,15 %	19,99 %
Erlösschmälerungsquote							
Erlösschmälerung	83,5	=					
gesamte Sollmieten	15.034,4		0,56 %	0,40 %	0,47 %	0,44 %	0,49 %
Vergabequote							
Anzahl a. Kündig. d. Geschäftsjahres	326	=					
Anzahl a. Wohnungsvergabe d. Geschäftsjahres	339		0,96	1,03	1,03	1,03	0,98
Kosten der IH / Sanierung							
IH-Aufwand + nachtr. Herstellungskosten	12.732,4	=					
Summe Wohn- u. Nutzfläche	173,6		73,34 €	47,00 €	38,29 €	35,95 €	39,94 €
Ø Wohnungsmiete pro m² Wohnungsfläche							
Umsatzerlöse aus Sollmieten nur Wohnungen	14.638.215,86	=					
Gesamtwohnfläche	173.198,37		7,04 €	6,85 €	6,74 €	6,57 €	6,47 €

			2025	2024	2023	2022	2021
Fluktuationsrate							
Mieterwechsel	326	=	11,10 %	10,62 %	12,51 %	11,45 %	12,71 %
Wohnungsbestand	2.938						
Ø Wohnfläche							
Wohnfläche	173.198	=	58,95 m ²	58,97 m ²	59,00 m ²	58,98 m ²	59,11 m ²
Wohnungsbestand	2.938						
Ø Buchwert pro m² Wohnfläche							
Buchwert	153.820.538,93	=	888,12 €	856,71 €	833,45 €	828,25 €	797,64 €
Wohnfläche	173.198,37						

4.2. Eigenkapitalentwicklung

Jahr	Wohnungen	Mitglieder	Geschäftsguthaben €	Bilanzsumme €	Eigenkapital €	%
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
2025	2.938	3.665	4.706.465	168.234.400	108.073.884	64,2



4.3. Mitgliederwesen

Am 31.12.2025 hatte die Genossenschaft insgesamt 3.665 Mitglieder mit 14.882 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 somit auch leicht.

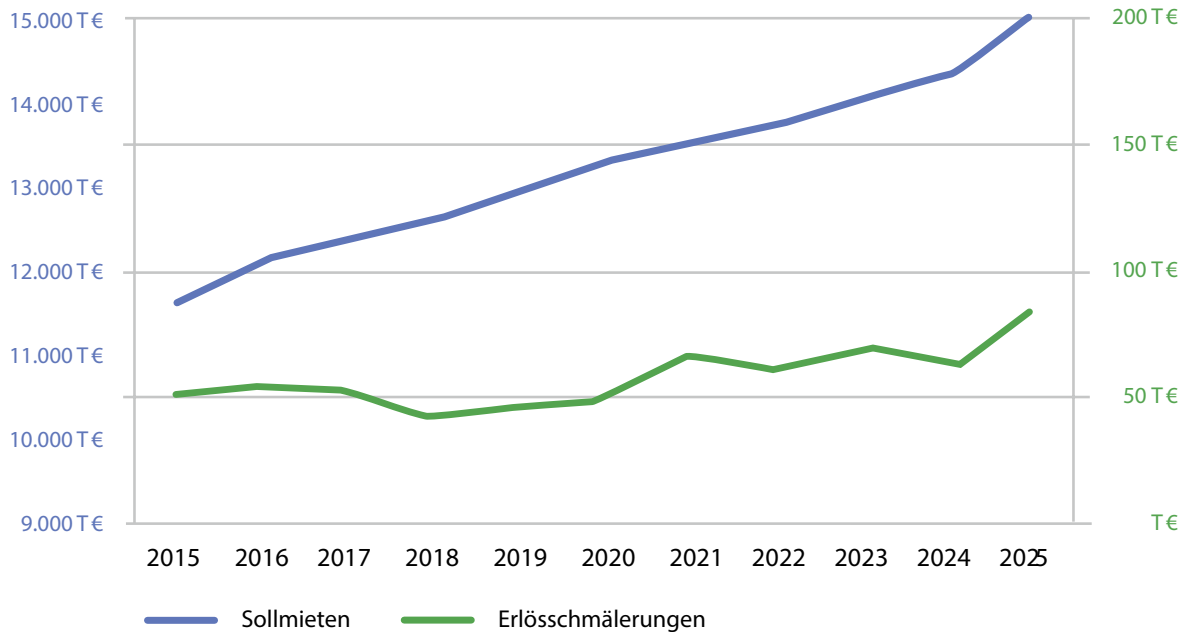
Mitglieder		Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2025		3.717	14.963
	Zugang	290	806
	Abgang	342	887
Ende 2025		3.665	14.882
Veränderungen		-52	-81

4.4. Mietenentwicklung – Leerstände – Forderungsausfälle

Die Mieterlöse inkl. Erlösschmälerung konnten ggü. dem Vorjahr um 371,7 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 0,60 – 1,70 €/m² Wfl. und Monat begrenzt. Zu gegenläufigen Auswirkungen führte 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 14.950,9 T€.

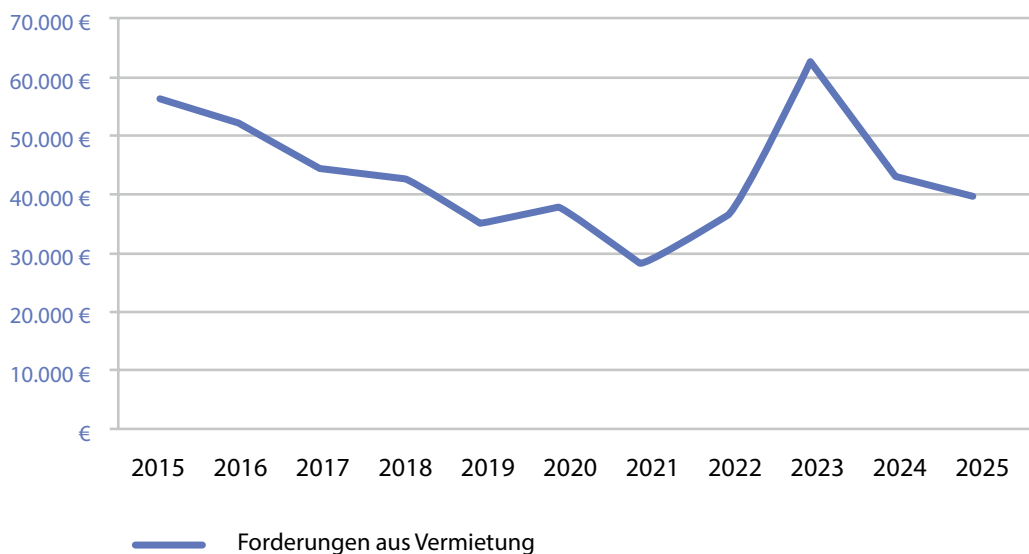
Entwicklung der Sollmieten/Erlösschmälerungen in €



Die Leerstandsquote blieb ggü. dem Vorjahr 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 Wohnungsbestand 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.

Forderungen aus Vermietung



Die Forderungsausfälle bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau; die Forderungen aus Vermietung betragen 0,3 % 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 1.926.352,80 € und einen Jahresüberschuss per 31.12.2025 von 14.655,12 €.

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 40,2 %, der Anteil im Bereich Wohnungsmodernisierung 43,5 %. In den Bereichen Neubau und Modernisierung der Wirtschaftseinheiten ist die GmbH nur in geringerem Umfang 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. 208.067 kWh Strom erzeugt. Hierfür wurde eine Einspeisevergütung von 60.958,44 € ausbezahlt. Nach Abzug der Darlehens- sowie Verwaltungskosten ergibt sich ein Überschuss von 19.466,69 €.

5.3. Handwerkerportal

Die Sparte Handwerkerportal entwickelte sich durch eine verstärkte Nutzung des Portals zur Abwicklung von Handwerksleistungen 2025 positiv.

Die intensive Nutzung des Portals durch externe Handwerkerfirmen führte zu Umsatzerlöse durch in Rechnung gestellte Nutzungsgebühren in Höhe von 20.753,18 €. Nach Abzug der Kosten ergab sich ein Überschuss von 8.977,34 €.



Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

Vertreterversammlung am 18.06.2025



Gut und sicher wohnen.



6. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 2024, 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 2025 und den Lagebericht des Vorstands festzustellen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen.

Osnabrück, 31.12.2025 / 17.06.2026

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
Arndtstraße 23	1	8			8		2004
Augustenburger Straße 15	1	6					1950
Auguststraße 17	1	6			1		1976
August-Hölscher-Straße 21	1	6			1		1972
Blumenesch 2 - 10	7	100		3	89	3	2012/2013 2021/2022
Blumenstraße 1a	1	8					1960
Bohmter Straße 43	1	8					1955
Brinkstraße 103 - 109	4	24			6	2	1959
Bröckerweg 30 - 38	5	37			13	22	1953
Bramscher Straße 2/4	1	35				16	2015
Bramscher Straße 143/145	2	70				70	2016
Dammer Hof 1 - 13	13	78			22		1959
Diepholzer Straße 1 - 4	4	144		2	59		1960-62
Ebertallee 25 - 41	9	54			6		1950-51
Ellerstraße 15 - 37, 87	16	135			4	83	1959-60
Ellerstraße 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, 6	3	24				1	1963
Friesenhof 47/49	2	7				8	1991
Große Gildewart 24/26	1	13				6	1987
Gustav-Tweer-Straße 15	1	7					1953
Hauswörmannsweg 47 - 57	6	47			8	19	1955
Heinrichstraße 54/54a	2	19			5		1957
Hermannstraße 17 - 19	2	16				1	1954

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Hesselkamp 1	1	9			3		1958
Hiärm-Gruppe-Straße 35	1	7			2		1965
Humboldtstraße 16	1	42			4		1956
Johannistorwall 21 - 25	4	31		1	18		1955-57
Kanoneweg 9 - 15, 18, 21, 22/24	9	53			3	5	1954-59
Katharinenstraße 8, 21	2	10				3	1951/60
Katharinenstraße 10 - Bürogebäude	1			1			1953
Kiwittstraße 12	1	8					1954
Klingensberg 14	1	9					1960
Knollstraße 108 - 114, 165	5	44	2		4		1952-58
Knollstraße 132 - 146	8	64	1	1	65	12	2004/2009
Knollstraße 148 - 152	3	15		2	7	9	2002
Koksche Straße 25, 31, 87a/89	4	33		1		3	1954/70
Koksche Straße 87b+c	2	16		6		19	2017
Kolpingstraße 11	1	23			25	3	2010
Kommenderiestraße 13, 16, 19, 117	4	31				5	1953-55
Kommenderiestraße 18, 18a	2	8				9	2020
Konrad-Adenauer-Ring 33	1	8					1955
Kreuzstraße 1	1	6					1963
Laischaftsstraße 65	1	6					1950
Lange Straße 12, 61, 64, 68, 79, 98, 108, 110	8	62					1953-57
Lerchenstraße 107/109	2	12					1963
Limberger Straße 31	1	3					1950
Lotter Straße 98	1	7					1957
Lüstringer Straße 5, 11	2	13					1954-55
Meller Straße 22, 32, 230 - 234	5	35					1957-59
Meller Straße 234						10	2018
Meller Straße 234 a/b	2	16					2018
Möllmannstraße 24/25	2	8					1955
Moorlandstraße 27, 48	2	15			14		1960
Natruper Straße 51	1	24				13	2013
Nienort 36/38	2	15		1		15	1994
Neelmeyerstraße					14		

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Ohnesorgestraße 7	1	7			4		1970
Oststraße 57	1	6					1955
Overbergstraße 14	1	6					1955
Parkstraße 17b	1	12			10		1956
Potthoffweg 4	1	6					1973
Quellwiese 73 - 79	4	24		3		24	1993
Rehmstraße 5, 28, 58, 63a/b	5	38		1	34		1954/1965
Rheiner Landstraße 150/150A	2	16			9	10	
Rheiner Landstraße 156	1	5					1953
Rütenbrocker Straße 2 - 8	4	20			5		1972
Richard-Wagner-Straße 59 - 71	7	42					1950
Rosenplatz 13	1	8			2		1958
Rostocker Straße 11 - 33	13	120			25		1971-73
Rotenburger Straße 21	1	6					1960
Rudolfstraße 8, 25, 27	3	18			10	1	1957
Ruwestraße 2 - 18, 6a, 12a, 18a	12	72			25		1965/1973
Sandstraße 29, 30	2	11			3	2	1961/1963
Schillerstraße 12, 12a	2	19					1958-59
Schloßstraße 78, 85, 87, 90	4	32		1	27		1960
Schloßwall 40, 42, 44	3	29					1952-53
Schmidtstraße 1	1	7					1957
Schnatgang 14, 14a, 16, 52	4	29		1	12	5	1950/2004
Spichernstraße 21 - 25	3	24			16	11	1955
Spichernstraße 32	1	13				4	2024
Spindelstraße 11/12, 25	2	16					1956-57
Sutthausen Straße 29, 31, 33, 38, 42, 114	6	57			5	6	1956-60
Uhlandstraße 33	1	6		1			1906
Voxtruper Straße 7, 11	2	13			8	2	1961-92
Wartenbergstraße 19/21/23	3	8			1		1953/1959
Weidnerstraße 10	1	6					1959
Wesereschstraße 26, 46 - 66, 75 - 101	30	221			17	46	1950-61
Westfalenhof 18	1	15					1978
Wiesenstraße 6, 15, 17/18	4	35					1957-62

Objekt	Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Eigengen. Einheiten	Garagen	Abstellplätze	Baujahr
Wiesenbachstraße 13, 13a, 17, 19	4	25					1957
Wilhelmstraße 13	1	6			6		1966
Wissinger Straße 8, 10	2	15					1955-59
Wörthstraße 79, 83	2	12			3		1951
Wüstenstraße 19	1	6		1	4		1956
Zum Schäferhof							
Zum Schäferhof 64, 66	2	22		1	13	9	1991
Zur Wetterwarte 6 - 14	5	38					1954
Zur Wetterwarte 2 - 4	2	16		1		24	2018
Bad Iburg							
Robertskamp 14, 16, 18, 19, 20	5	20					1954
Belm							
Neue Straße 5	1	4					1959
Georgsmarienhütte							
Hermannstraße 9, 11	2	16				4	1971
Roggenkamp 84, 86	2	20					1968
Melle							
An der Berglust 14, 16, 18	3	21					1962-63
Bruchstraße 16	1	6					1959
Buddenkamp/Regenwalder Straße	2	20		1			1964
Danziger Straße 13, 15	2	6					1966
Im kleinen Kamp 3 - 65	2	32		11			1966
Johann-Sebastian-Bach-Straße 40 - 44	3	12					1957
Suerburgstraße 11, 12	2	12					1959
Wallenhorst							
Leyer Straße 3	1	6			3		1997

Stand 31. Dezember 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		30.306,66	43.280,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.268.807,01		146.859.551,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.551.731,92		1.607.937,43
3. Grundstücke ohne Bauten	2.095.682,98		1.718.293,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	12.451,21		15.919,67
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.415,38		259.628,42
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	<u>1.409.069,30</u>	157.511.157,80	847.959,38
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00		175.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	8.552,22		10.098,61
3. Andere Finanzanlagen	<u>370,00</u>	183.922,22	<u>370,00</u>
		<u>157.725.386,68</u>	<u>151.538.040,26</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		0,51
2. Unfertige Leistungen	4.609.217,79		4.907.949,14
3. Andere Vorräte	<u>73.538,55</u>	4.682.756,85	109.181,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.316,23		42.147,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	84.362,73		87.457,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.609.372,75</u>	1.734.051,71	<u>1.177.760,07</u>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.068.863,14</u>	4.068.863,14	4.797.129,02
		<u>10.485.671,70</u>	<u>11.121.626,08</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		23.341,56	16.211,17
		<u>168.234.399,94</u>	<u>162.675.877,51</u>

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	PASSIVSEITE Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	258.834,55		281.700,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.447.030,45		4.470.624,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €)	600,00	4.706.465,00	3.600,00 (1.200,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss 2025: 350.000,00 €)	13.055.275,21		12.705.275,21 (400.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss 2025: 2.500.000,00 €)	59.035.038,65		56.535.038,65 (2.900.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 449.903,31 €)	30.665.127,46	102.755.441,32	30.215.224,15 (395.422,57)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.461.977,67		3.929.523,19
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-350.000,00		-400.000,00
3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-2.500.000,00	611.977,67	-2.900.000,00
		108.073.883,99	104.840.986,15
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	10.937,60		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	528.677,55	539.615,15	491.899,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.954.407,92		48.699.208,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.348.231,23		1.716.607,23
3. Erhaltene Anzahlungen	5.911.049,37		5.812.582,22
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.391,76		26.395,36
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	999.637,38		767.825,37
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	92.076,26		92.502,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 28.075,53 €)	255.278,81	59.588.072,73	224.859,54 (16.180,14)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.918,75	3.011,51
E. Passive latente Steuern			
Passive latente Steuern		30.909,32	0,00
		168.234.399,94	162.675.877,51

WGO



Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.416.940,83		19.828.765,03
b) aus der Betreuungstätigkeit	80.681,55		84.977,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.672,63		15.984,96
		20.551.295,01	
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-298.731,35	165.329,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		75.611,00	70.381,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		391.724,89	1.059.988,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.390.473,59	8.258.360,48
Rohergebnis		12.329.425,96	12.967.066,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.316.788,14		2.241.403,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 103.205,80 €)	641.464,79	2.958.252,93	594.192,75 (95.838,54)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.616.682,95	3.956.826,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		972.353,53	926.891,95
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	272,25		310,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.276,40	43.548,65	41.745,84
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 4.247,00 €)		1.003.275,17	861.995,00 (9.263,00)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag (davon aus passiven latenten Steuern 30.909,32 €)		43.491,28	10.555,47 (0,00)
13. Ergebnis nach Steuern		3.778.918,75	4.417.257,33
14. Sonstige Steuern		316.941,08	487.734,14
15. Jahresüberschuss		3.461.977,67	3.929.523,19
Einstellung in die Ergebnismrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		350.000,00	400.000,00
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.500.000,00	2.900.000,00
Bilanzgewinn		611.977,67	629.523,19





Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 31.12.2025 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 Restnutzungsdauer Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren;
- > In mehreren 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.

Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

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 2,22 % (Stand 31.12.2025) 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.

Passive latente Steuern aus zukünftigen Steuerbelastungen werden auf Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025 €	Zugänge Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	434.021,82	0,00	-53.730,41	0,00	380.291,41
	434.021,82	0,00	-53.730,41	0,00	380.291,41
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	220.443.204,81	9.224.459,31	-406.325,51	-377.389,09	228.883.949,52
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	1.718.293,89	0,00	0,00	377.389,09	2.095.682,98
Technische Anlagen und Maschinen	100.409,89	0,00	0,00	0,00	100.409,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	965.112,63	20.040,57	-64.036,75	0,00	921.116,45
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	855.923,79	561.109,92	0,00	0,00	1.417.033,71
	226.810.922,13	9.805.609,80	-470.362,26	0,00	236.146.169,67
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Sonstige Ausleihungen	10.098,61	0,00	-1.546,39	0,00	8.552,22
Andere Finanzanlagen	370,00	0,00	0,00	0,00	370,00
	185.468,61	0,00	-1.546,39	0,00	183.922,22
Gesamt	227.430.412,56	9.805.609,80	-525.639,06	0,00	236.710.383,30

* Die Brutto-Zugänge von 9.962,4 T€ wurden mit Investitionszuschüssen von 737,9 T€ verrechnet.

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die umfangreichen 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 + Lager) 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 01.01.2025 €	AfA Geschäftsjahr €	AfA Zugänge/ Zuschreibung €	AfA Abgang €	AfA Umbuchungen €	kumulierte AfA zum 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
	-390.740,91	-12.955,74	0,00	53.711,90	0,00	-349.984,75	30.306,66	43.280,91
	-390.740,91	-12.955,74	0,00	53.711,90	0,00	-349.984,75	30.306,66	43.280,91
	-73.583.652,86	-3.437.814,16	0,00	406.324,51	0,00	-76.615.142,51	152.268.807,01	146.859.551,95
	-1.120.039,69	-56.205,51	0,00	0,00	0,00	-1.176.245,20	1.551.731,92	1.607.937,43
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.095.682,98	1.718.293,89
	-84.490,22	-3.468,46	0,00	0,00	0,00	-87.958,68	12.451,21	15.919,67
	-705.484,21	-106.239,08	0,00	64.022,22	0,00	-747.701,07	173.415,38	259.628,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-7.964,41	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.964,41	1.409.069,30	847.959,38
	-75.501.631,39	-3.603.727,21	0,00	470.346,73	0,00	-78.635.011,87	157.511.157,80	151.309.290,74
	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	8.552,22	10.098,61
	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	183.922,22	185.468,61
	-75.892.372,30	-3.616.682,95	0,00	524.058,63	0,00	-78.984.996,62	157.725.386,68	151.538.040,26

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	2025	40.316,23	0,00
	Vorjahr	42.147,61	16.961,23
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2025	84.362,73	0,00
	Vorjahr	87.457,88	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2025	1.609.372,75	0,00
	Vorjahr	1.177.760,07	361.250,00
Gesamtbetrag	2025	1.734.051,71	0,00
	Vorjahr	1.307.365,56	378.211,23

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Bestand am 31.12.2024	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung*		Bestand am 31.12.2025
	€	€	€	€		€
Steuerrückstellungen						
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	5.595,60	(Z)	5.595,60
Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	5.342,00	(Z)	5.342,00
sonstige Rückstellungen						
Prüfungskosten	30.000,00	30.000,00	0,00	36.000,00	(Z)	36.000,00
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	13.000,00	11.929,16	1.070,84	13.000,00	(Z)	13.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	38.500,00	38.148,72	351,28	44.500,00	(Z)	44.500,00
Steuerberatungskosten	12.000,00	11.102,70	897,30	6.000,00	(Z)	6.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	70.000,00	70.000,00	0,00	68.000,00	(Z)	68.000,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	18.000,00	18.000,00	0,00	19.000,00	(Z)	19.000,00
Dienstjubiläen	199.604,00	11.740,19	0,00	4.247,00 24.534,19	(ZA) (Z)	216.645,00
Kabelgebühren	66.069,72	66.069,72	0,00	67.149,30	(Z)	67.149,30
Aufwendungen für Messdienstleistungen	36.226,25	36.226,25	0,00	45.383,25	(Z)	45.383,25
CO ₂ -Umlage	8.500,00	0,00	0,00	4.500,00	(Z)	13.000,00
Rückstellungen insgesamt	491.899,97	293.216,74	2.319,42	4.247,00 339.004,34	(ZA) (Z)	539.615,15

* 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 €	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	50.954.407,92	3.839.290,37	13.649.632,09	33.465.485,46	50.954.407,92	Grundpfandrechte
	Vorjahr	48.699.208,11	3.277.761,40	12.842.123,14	32.579.323,57	48.699.208,11	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2025	1.348.231,23	133.039,83	580.159,74	635.031,66	1.348.231,23	Grundpfandrechte/ Reallast
	Vorjahr	1.716.607,23	157.090,19	682.144,88	877.372,16	1.716.607,23	
3. Erhaltene Anzahlungen	2025	5.911.049,37	5.911.049,37				
	Vorjahr	5.812.582,22	5.812.582,22				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	27.391,76	27.391,76				
	Vorjahr	26.395,36	26.395,36				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025	999.637,38	983.414,10	16.223,28			
	Vorjahr	767.825,37	748.664,81	19.160,56			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2025	92.076,26	92.076,26				
	Vorjahr	92.502,05	92.502,05				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2025	255.278,81	230.686,22	20.000,00	4.592,59		
	Vorjahr	224.859,54	199.584,06	20.000,00	5.275,48		
Gesamtbetrag	2025	59.588.072,73	11.216.947,91	14.266.015,11	34.105.109,71	52.302.639,15	Grundpfandrechte/ Reallast
	Vorjahr	57.339.979,88	10.314.580,09	13.563.428,58	33.461.971,21	50.415.815,34	

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 1.027,0 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (92,1 T€) setzen sich aus offenen Handwerkerrechnungen und Hauswartkosten gegenüber der WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH zusammen.

Die Erhöhung der passiven latenten Steuern für zukünftige Steuerbelastungen in Höhe von insgesamt 30,9 T€ resultiert aus handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Bewertungsunterschieden des Sachanlagevermögens.

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 (75,6 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit bestehen größtenteils aus Aufwendungen aus Betriebs- und Heizkosten (4.965,2 T€) und Instandhaltungsaufwendungen (2.857,6 T€).

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung 103,2 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung (237,5 T€), der Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (49,8 T€) und Erträge aus früheren Jahren (29,8 T€) zusammen.

Hauptbestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Verwaltungskosten (886,3 T€).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Steueraufwendungen für Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag (12,6 T€) und die Zuführung zu den latenten Steuern aufgrund zukünftiger Steuerbelastungen durch handelsrechtliche und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede (30,9 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 31.12.2025 beträgt 175.000,00 €. Der Jahresüberschuss der GmbH für das Geschäftsjahr 2025 betrug bei der Erstellung der Bilanz 14.655,12 €.
2. Die Genossenschaft haftet für die von der Tochtergesellschaft WGO Wohnungsservicegesellschaft Osnabrück mbH aufgenommenen Darlehen in Höhe von nominal 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 412,7 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	7
Technische Mitarbeiter	9	1
Aushilfen und Hauswarte	0	1
Gesamt	27	9

5. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2025	3.717	14.963
Zugang	290	806
Abgang	342	887
Ende 2025	3.665	14.882
Veränderungen	-52	-81

Der Wert eines Geschäftsanteils beträgt 300,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 23.594,50 € 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:

Björn Siehlmann
Ingo Kowert (ab dem 01.09.2025)
Thomas Droit (bis zum 30.11.2025)

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:

	2025 in €	Vorjahr in €
der Jahresüberschuss beträgt	3.461.977,67	3.929.523,19
Entnahmen/Vorwegzuweisungen		
Gesetzliche Rücklage	350.000,00	400.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00	2.900.000,00
Bilanzgewinn	611.977,67	629.523,19

4,0 % Dividende auf das dividendenberechtigte

Geschäftsguthaben per 01.01.2025

178.692,99 €

Einstellung in die freie Rücklage

433.284,68 €

611.977,67 €

Osnabrück, 21. Mai 2026

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG

Der Vorstand

Björn Siehlmann

Ingo Kowert

WGO





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