



Geschäftsbericht 2020 der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG

Hauptstraße 20 49594 Alfhausen

Telefon: (0 54 64) 96 70 7-0 Telefax: (0 54 64) 96 70 7-41

E-Mail:

info@bglo.de

Internetadresse: www.bglo.de

Vorbemerkung

Die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG erfüllt die Kriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Daher entfällt gemäß § 336 Abs. 1 HGB i. V. mit § 336 Abs. 2 HGB und § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB sowie § 38 Abs. 4 der Satzung die Verpflichtung, einen Lagebericht nach den Vorschriften des § 289 HGB aufzustellen.

Dennoch hat sich die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG entschlossen, die wesentlichen Daten und Ergebnisse des Geschäftsjahres 2020 in einem Geschäftsbericht darzustellen, der allerdings keinen Anspruch erhebt, die inhaltlichen und formellen Voraussetzungen eines Lageberichtes nach § 289 HGB zu erfüllen.

Inhaltsverzeichnis

I.	Bericht des Vorstandes	Seite
	A. Allgemeine Angaben	
	- Auf einen Blick	2
	- Organe der Genossenschaft	3
	- Rechtliche Grundlagen	4
	B. Geschäftsverlauf	
	1. Gesamtwirtschaftliche Lage	5 - 7
	2. Geschäftstätigkeit	8
	3. Umsatzentwicklung	9
	4. Vermietungsangebot	10
	5. Investitionen	11
	C. Wirtschaftliche Verhältnisse	
	1. Vermögenslage	12 - 13
	2. Finanzlage	14
	3. Ertragslage	14
	4. Kennzahlen	14
	5. Risikomanagement	15
	6. Ausblick	16
П.	Jahresabschluss	
	- Bilanz	17 - 18
	- Gewinn- und Verlustrechnung	19
	- Anhang	20 - 27
	B. 11. 1	
III.	Bericht des Aufsichtsrates	28 - 29

Auf einen Blick

Mitglieder Geschäftsanteile

Bestände

- Wohnungen
- Garagen / Stellplätze / Carports
- Büro
- Verwaltete Wohnungen (durch Unternehmenstochter BGLO GmbH)

2020	
2.952	
6.974	
873	
307	
1	
1.743	

2019	
2.922	
6.601	
875	
307	
1	
1.638	

Bilanzsumme
Anlagevermögen
Umlaufvermögen und ARAP
Eigenkapital
Rückstellungen
Umsatzerlöse
Bilanzgewinn

2020					
	37.942.037,34 €				
	35.052.662,31 €				
	2.889.375,03 €				
	16.800.994,55 €				
	227.300,83 €				
	5.463.460,96 €				
	54.162,73 €				

2019	
36.795.939,18	€
35.056.561,08	€
1.739.378,10	€
16.313.849,20	€
314.051,18	€
5.279.630,24	€
54.849,88	€

Organe der Genossenschaft

*) Mitglied im Prüfungsausschuss

Vorstand

Werner Hesse, Rieste hauptamtlich - Dipl. Bankbetriebswirt ADG -Michael Strehl, Bersenbrück hauptamtlich - Sparkassenbetriebswirt -Sebastian Bremer, Rieste hauptamtlich - Wirtschaftsfachwirt -Werner Kespohl, Bramsche nebenamtlich - Sparkassenbetriebswirt i. R. -Dr. Michael Lübbersmann, Belm-Icker - Landrat a. D. nebenamtlich Aufsichtsrat Vorsitzender Manfred Hugo, Bohmte *) stelly. Vorsitzender Heiner Pahlmann, Bramsche Dr. Horst Baier, Hannover Hubert Greten, Quakenbrück Jürgen Kiesekamp, Bramsche Christian Klütsch, Bersenbrück Claus Peter Poppe, Quakenbrück Peter Selter, Fürstenau Ulrich Strakeljahn, Dissen

Rechtliche Grundlagen

BAUGENOSSENSCHAFT Firma: Landkreis Osnabrück eG Alfhausen Sitz: Hauptstraße 20 Anschrift: 49594 Alfhausen (0 54 64) 96 70 7-0 Telefon: (0 54 64) 96 70 7-41 Telefax: info@bglo.de E-Mail: Internet: www.bglo.de 06. August 1901 Gründung: Genossenschaftsregister: Nr. 273 Amtsgericht Osnabrück Fassung vom 01. Dezember 2016 Satzung: Höhe des Geschäftsanteils: 150,00 Euro 150,00 Euro Haftsumme je Mitglied: Höchstzahl von Anteilen: 10 Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen Drei Monate zum Schluss des Geschäftsjahres Kündigungsfrist: Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Gegenstand des Unternehmens: Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Das Nichtmitgliedergeschäft ist gemäß § 28 der Satzung zugelassen. 01. Januar bis 31. Dezember Geschäftsjahr: Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.,

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Allgemeine Entwicklung

Corona hält die Welt in Atem

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei - 5,0 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbe-

reichen deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe, das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 %. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % – trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben komplex. Die Zinsen für Baugeld sind noch immer auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch

erzielbaren Renditen deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungs-

bau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt – die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

2020 Plus bei den Baugenehmigungen

Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Das Niveau konnte auf gut 293.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 und damit um gut 84 Prozent erhöht werden. Für 2020 werden mehr als 300.000 fertiggestellte Wohnungen prognostiziert. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich zwischen 2009 und 2019 sogar verdoppelt und lag 2019 bei knapp 361.000 Wohnungen. Für

das Jahr 2020 zeichnet sich ein weiterer Anstieg der Baugenehmigungen ab.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der ausführenden Seite im Baugewerbe und Handwerk. Gestützt wird sie durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Mietentwicklung im Bestand

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, haben im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,4 Prozent zugelegt – ungefähr auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. In den kreisfreien Großstädten stiegen die Nettokaltmieten im Durchschnitt

der letzten vier Jahre um 1,6 Prozent. Ab der zweiten Hälfte des Jahres 2020 hat die allgemeine Preisentwicklung spürbar nachgelassen. Auch die Entwicklung der Nettokaltmieten stagnierte deutschlandweit im Dezember 2020.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten. Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme

der Ein- und Zwei- Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei- Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland im Mittel 78,5 Mio. Menschen leben.

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für die kommenden Jahre mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 %) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 % gerechnet, was dem Niveau der Vorjahre entspricht.

2. Geschäftstätigkeit

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Genossenschaft werden am 31.12.2020 aufgeführt:

- 873 Mietwohnungen
- 307 Garagen/Stellplätze/Carports
 - 1 Büro

Verwaltung für Dritte

Neben dem eigenen Wohnungsbestand verwaltet die Genossenschaft durch ihre Unternehmenstochter BGLO GmbH im Berichtsjahr folgenden Grundbesitz Dritter:

- Mietwohnungen 1.192
 - Eigentumswohnungen (52 Eigentümergemeinschaften) 551

In der in 2017 gegründeten weiteren Unternehmenstochter BGLO Wohnen GmbH per 31.12.2020:

Mietwohnungen (bilanziert) 74

Mit dem eigenen Wohnungsbestand werden somit insgesamt 2.690 Wohnungen bewirtschaftet.

Grundstücksverkäufe

In 2020 werden folgende Grundstücksverkäufe bilanziert:

2 Mietwohnungen mit 212,26 m² (Wohnfläche)

Grundstücksbevorratung

Im Umlaufvermögen befinden sich unbebaute Grundstücke:

	2020	2019
Erbbaurechte	1.194 m²	1.194 m²
öffentliche Flächen	790 m ²	790 m²
Restflächen	71 m ²	71 m²
Gesamt:	2.055 m ²	2.055 m ²

3. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse entwickeln sich wie folgt:

	2020
1. aus Hausbewirtschaftung	4.879.807,88 €
2. aus Verkauf von Grundstücken	0,00€
aus anderen Lieferungen und Leistungen	583.653,08 €
Gesamt:	5.463.460,96 €

2019	2018			
4.760.520,61 €	4.531.774,17 €			
0,00 €	734.888,00 €			
519.109,63 €	453.953,94 €			
5.279.630,24 €	5.720.616,11 €			

Die Steigerung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung um rd. 119 T€ resultieren aus moderaten Mietanhebungen durch Angleichung an die ortsübliche Miete (Wegfall der öffentlichen Bindung bei einigen Objekten) sowie Mietanpassungen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und energetischen Sanierungen. Zudem wirken sich in dieser Position auch die gestiegenen Heizkosten durch höhere Betriebskostenvorauszahlungen aus.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen verringern sich auf rd. 19,5 T€. Sie betragen 0,6 % der Sollmieten und liegen damit stabil im unteren Bereich vergleichbarer Genossenschaften. Diese erfreuliche Entwicklung setzt sich nunmehr seit Jahren fort und bestätigt damit nachhaltig die immensen Investitionen und die Qualität der Mieterbetreuung in dem Wohnungsbestand.

Umfangreiche unterstützende Maßnahmen wie Wohnungs- und Umfeldmodernisierungen, weitere Serviceverbesserungen und Mieterwerbe- und Betreuungsaktivitäten haben die Entwicklung auf diesem Teilmarkt für unseren Bestand äußerst positiv beeinflusst.

Für das laufende Geschäftsjahr zeichnet sich auf Basis der Hochrechnungen eine anhaltende Verstetigung ab, so dass wir per Saldo wiederum eine Erlösschmälerungsquote von unter 1 % erwarten.

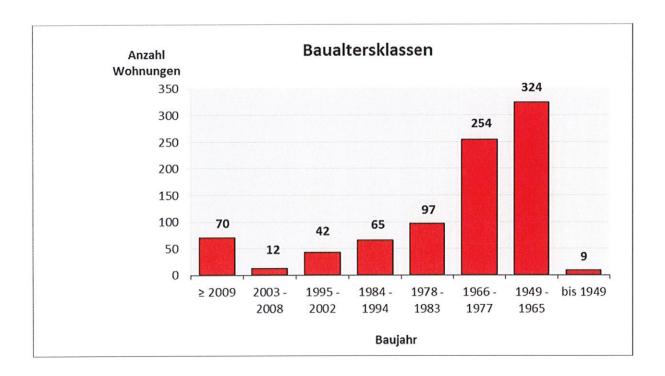
Die Genossenschaft sowie die verbundenen Unternehmen, BGLO GmbH und BGLO Wohnen GmbH, werden auch künftig ihrem Anspruch treu bleiben, ihre Kunden mit hoher Fachkenntnis und Erfahrung rund um die Immobilie zu beraten, um somit die positive Entwicklung der Unternehmensgruppe zu sichern.

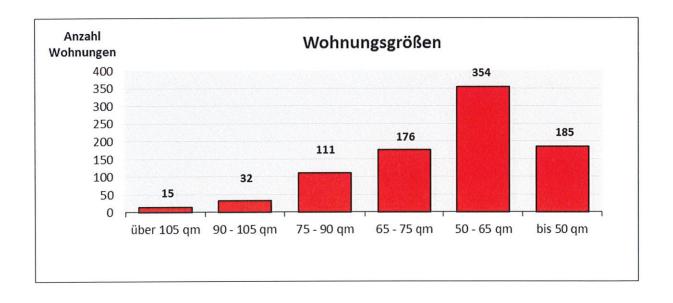
4. Vermietungsangebot

Der eigene Wohnungsbestand stellt sich wie folgt dar:

127 Wohnungen bzw. knapp 15 % des Gesamtbestandes unterliegen derzeit noch der öffentlichen Förderung. Die gesamte Wohn-

fläche beträgt 54.256 qm. Folgende Darstellungen geben einen weiteren Überblick über wesentliche Bestandsdaten:





5. Investitionen

Wie bereits in den vergangenen Jahren erfolgten erhebliche Investitionen u. a. zur Bestandserweiterung und zur laufenden Modernisierung und Unterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Die Mieterfluktuation hat mit 110 Wohnungskündigungen im Berichtsjahr leicht zugenommen. Die Fluktuationsrate beträgt bezogen auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand 12,6 % nach 10,4 % im Vorjahr. Für die aufwandswirksame Instandsetzung und aktivierte Modernisierung des Bestandes wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.202,4 T€ investiert, das sind 22,16 € je m² Wohnfläche (im Vorjahr 35,64 € je m²). Neben laufenden Reparaturarbeiten liegt das Hauptaugenmerk, wie bereits auch in den Vorjahren, auf der Sanierung bzw. Modernisierung leerstehender Wohnungen. Diese Maßnahmen führen nach Auszug der Mieter zwar regelmäßig zu hohen Aufwendungen, sind im Hinblick auf eine erfolgreiche Neuvermietung aber unerlässlich. Des Weiteren werden erhebliche Aufwendungen für Balkonanbauten, Dach- und Fenstererneuerungen,

energetische Sanierungen sowie Umfeldverbesserungen aufgewandt.

In Badbergen erstellen wir derzeit ein Apartmenthaus mit 11 Wohneinheiten. Nach Fertigstellung im Sommer 2021 wird es von einem Generalmieter übernommen. In Alfhausen konnten wir ein leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus erwerben, welches nach umfangreicher Sanierung wieder vermietet werden soll. Zudem haben wir weitere Photovoltaikanlagen installiert.

Auch im Berichtsjahr wird das übrige Sachanlagenvermögen u. a. auch die Büro- und Geschäftsausstattung laufend den heutigen Erfordernissen angepasst. Die bedeutsamen Investitionen der letzten beiden Geschäftsjahre sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Aufgliederung:	2020	2019
Aktivierte Modernisierungen im AV	567.258,91 €	1.292.126,55 €
Aufwandswirksame Instandhaltungen	635.177,48 €	660.934,39 €
	1.202.436,39 €	1.953.060,94 €
Anlagen im Bau/Zukauf	727.810,03 €	0,00€
Technische Anlagen (Photovoltaik)	271.096,09 €	0,00€
Aktivierte Software/Betriebs-u. Geschäftsausstattung	89.361,77€	34.577,28 €
Gesamt:	2.290.704,28 €	1.987.638,22 €

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft ist geordnet und stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
<u>Anlagevermögen</u>					
Sachanlagen u. immaterielle VG	34.932,6	92,1	34.739,5	94,4	193,1
Finanzanlagen	149,3	0,4	349,3	1,0	-200,0
	35.081,9	92,5	35.088,8	95,4	-6,9
<u>Umlaufvermögen</u>					
mittelfristig	3,0	0,0	3,0	0,0	0,0
kurzfristig	2.857,1	7,5	1.704,2	4,6	1.152,9
	2.860,1	7,5	1.707,2	4,6	1.152,9
Gesamtvermögen	37.942,0	100,0	36.796,0	100,0	1.146,0

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	16.801,0	44,3	16.313,8	44,3	487,2
Fremdkapital, langfristig					
- Kreditverbindlichkeiten	19.304,4	50,9	18.465,0	50,2	839,4
- Sonstiges Fremdkapital	15,0	0,0	15,0	0,1	0,0
	19.319,4	50,9	18.480,0	50,3	839,4
Fremdkapital, kurzfristig	1.821,6	4,8	2.002,2	5,4	-180,6
Gesamtkapital	37.942,0	100,0	36.796,0	100,0	1.146,0

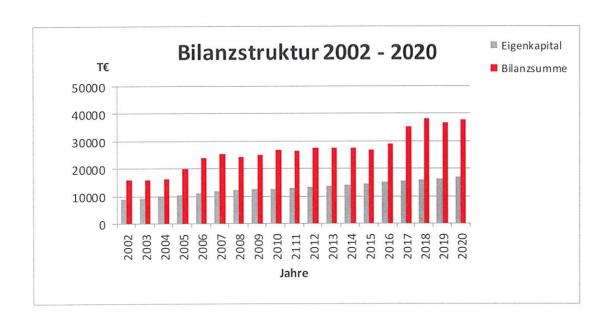
Der hohe Anteil des Sachanlagevermögens am Bilanzvolumen ist branchenbedingt und stellt mit 92 % an der Bilanzsumme den bedeutendsten Vermögensposten dar. Die Verminderung ist auf den Verkauf von 2 Wohnungen sowie die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist wiederum nominal angestiegen und beträgt 16.801,0 T€. Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme blieb konstant bei 44,3 %. Der Branchendurchschnitt liegt in Deutschland bei Genossenschaften per 31.12.2019 bei gut 40,0 %.

Rückstellungen wurden in Höhe von 227,3 T€ gebildet, überwiegend bestimmt durch Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen, Steuerrückstellungen, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen und Rückstellung für die Jahresabschlusserstellung.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten erhöhten sich durch die Aufnahme eines neuen Darlehens zur Finanzierung des Neubauvorhabens in Badbergen, gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Tilgungsleistungen aus. Die Verbindlichkeiten aus Dauerschulden bilden einen Anteil von 50,9 % an der Bilanzsumme.

Entwicklung Bilanzsumme und Eigenkapital:



2. Finanzlage

Die Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Auch für das Jahr 2021 sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft aus heutiger Sicht nachteilig beeinflussen könnten.

Die Finanzlage - Liquidität und Zahlungsfähigkeit - ist ohne Bedenken.

Aufgrund der vorliegenden Planzahlen für die anstehenden Investitionen des laufenden Geschäftsjahres wird auch für das laufende Jahr die uneingeschränkte Zahlungsbereitschaft gegeben sein.

3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr wurde erneut mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen. Die Eigenkapitalrentabilität liegt wie im Vorjahr bei 3,1 %. Auch die weiteren Kennzahlen zur Ertragslage verdeutlichen die gute Positionierung der Baugenossenschaft. Der beschlossene Wirtschaftsplan weist für 2021 und die weiteren 4 Jahre ebenfalls zufriedenstellende Jahresergebnisse aus.

4. Kennzahlen

	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	44,3	44,3	41,6
Eigenkapitalrentabilität in %	3,1	3,1	3,1
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,2	2,4	2,3
Cashflow nach DVFA/SG in T€	1.474,6	1.397,1	1.410,0
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	13	13	14
Durchschnittliche Miete in €	5,51	5,44	5,21
Mietausfallquote in %	1,0	0,8	0,9
Leerstandsquote in %	0,6	0,5	0,9
Fluktuationsquote in %	12,6	10,4	10,8
Mietenmultiplikator	9,4	9,6	10,2

5. Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicher zu stellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Zudem haben wir weitere Indikatoren und Beobachtungsfelder eingeführt, die die Risiken aus dem Bauträgergeschäft und unseren sonstigen Dienstleistungen angemessen berücksichtigen. Im Vordergrund dabei steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 1 und 20 Jahren. Wegen steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in überschaubaren Rahmen. Bei auslaufenden Zinsbindungen im Kalenderjahr 2020 konnten Darlehen jeweils zu langfristig attraktiven Zinskonditionen verlängert werden. Die Zinsentwicklung wird laufend im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre zumindest auf diesem Niveau langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen der gültigen Mietenspiegel und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig durchaus Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen können. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven. Die letzten bestandserweiternden Maßnahmen und aktivierungspflichtigen Modernisierungen sind mit anteiligen Fremdmitteln mit Laufzeiten bis maximal 20 Jahren refinanziert worden.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2020 rund 1,0 % und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 1,2 % der Mieterlöse. Über 90 % der monatlichen Vermietungsumsätze einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden im Rahmen von Einzugsermächtigungen bzw. Abbuchungsaufträgen entrichtet.

Bei gleichbleibendem Neuvermietungsgeschäft spiegelt auch die hohe Fluktuationsrate keine besonderen Risiken wider. Auch die für den Landkreis Osnabrück prognostizierte positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mehrerer Institute führt zu keiner anderen Einschätzung.

6. Ausblick

Die Genossenschaft wird ihren Fokus weiter auf die Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestandes richten. Seit 2015 errichtet die Genossenschaft mit zunehmender Frequenz barrierefreie Neubauten mit hoher energetischer Qualtität im gesamten Landkreis Osnabrück.

Zur Sicherung der Marktfähigkeit der Bestandsimmobilien sind wiederum nicht unerhebliche Investitionen zu tätigen. Neben substanzerhaltenden und wertverbessernden Maßnahmen an den Gebäuden (Wärmedämmmaßnahmen, Sanierung von Balkonen und Loggien, Gestaltung der Außenbereiche) wird nach wie vor die Sanierung einzelner Wohnungen (Bäder, Haustechnik, Fußböden, Türen, etc.) im Vordergrund stehen. Bedingt auch durch die Anzahl der Mieterwechsler ist die Einzelmodernisierung von Wohnungen häufig zwar nicht ökonomisch, im Hinblick auf die Neuvermietung aber auch künftig oftmals unumgänglich. Hier hat die Genossenschaft regelmäßig den Spagat zu vollziehen, dass die Wünsche der Mieter nach Verbesserung der Wohnqualität zu Lasten der Neuvermietung zurückstehen müssen. Insbesondere Haushaltsauflösungen älterer Menschen haben regelmäßig zur Folge, dass die freiwerdenden Mietwohnungen den wachsenden qualitativen Anforderungen der Nachfrager nicht mehr gerecht werden. Durch diese Maßnahmen werden jährlich erhebliche finanzielle Mittel gebunden und wirken sich damit auch nachhaltig auf die planmäßige Modernisierung des Bestandes aus. Für aufwandswirksame Instandhaltungsund Modernisierungsmaßnahmen sowie für aktivierungspflichtige Bestandsverbesserungen sind für das aktuelle Wirtschaftsjahr Ausgaben von rd. 960,0 T€ eingeplant.

Im Bauträgerbereich ist eine Vorratsbebauung wie auch in der Vergangenheit zwecks Risikominimierung grundsätzlich nicht vorgesehen. Kurz- und mittelfristig ist jedoch wieder eine Nachfragesteigerung bei hochwertigen Einheiten in besonderen Lagen zu erwarten.

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die nach wie vor anhaltende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zu einem weiteren Anstieg bzw. Stagnieren der hohen Fluktuations- und Leerstandsquoten und damit mittelfristig verbunden mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage führen wird.

Für die nächsten Jahre rechnen wir allerdings aufgrund der aktuellen Corona Krise durchaus mit negativen Auswirkungen auf unsere Ertragslage.

Auch zukünftig wird ein Schwerpunkt der strategischen Unternehmensplanung, vor dem Hintergrund der gesetzlichen Anforderungen, die Überarbeitung und Fortschreibung der vorliegenden Portfolioanalyse sein. Diese differenzierten Bestandsdaten liefern die zukünftige Marktfähigkeit unserer eigenen Liegenschaften unter Berücksichtigung von Rentabilität und Liquidität. Nach der langfristigen Planung der Genossenschaft ist auch in den nächsten Jahren dabei von einer befriedigenden Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auszugehen, wobei die Risiken und Auswirkungen der Corona Krise nicht abschließend beurteilt werden können.

II. Jahresabschluss

Aktivseite

			Geschäftsjahr		Vorjahr
			(EUR)	(EUR)	(EUR)
Λ Λ	nlag	evermögen			
A. A.		materielle Vermögensgegenstände		28.128,88	46.410,17
11.		chanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche			
	1.	Rechte mit Wohnbauten	32.777.789,68		33.377.445,74
	2	Grundstücke und grundstücksgleiche	32.777.763,66		33.3771113,71
	۷.	Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	884.183,51		906.359,00
	2	Grundstücke und grundstücksgleiche	00 11200,01		
	٥.	Rechte ohne Bauten	0,00		113.677,49
	1	Technische Anlagen und Maschinen	323.233,11		64.534,51
		Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.648,23		173.565,34
	6.	Anlagen im Bau	681.378,90		0,00
			0,00	34.875.233,43	25.268,83
	7.	Badvorbereitungskosten		3 1107 31233, 13	23.203,03
Ш		anzanlagen			
		Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00	140,000,00	349.000,00
		Andere Finanzanlagen	300,00	149.300,00	300,00
Anla	geve	ermögen insgesamt		35.052.662,31	35.056.561,08
B. U	mlaı	ufvermögen			
I.	Zui	m Verkauf bestimmte Grundstücke			
	un	d andere Vorräte			
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche			
		Rechte ohne Bauten	2.952,14		2.952,14
	2.	Unfertige Leistungen	1.314.551,79		1.327.629,96
	3.	Andere Vorräte	40.122,57	1.357.626,50	54.855,51
п	For	rderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
		Forderungen aus Vermietung	24.888,51		18.784,18
	2.		3.518,66		933,00
	3.		213.876,59		25.137,58
		Sonstige Vermögensgegenstände	28.313,34	270.597,10	31.529,36
11		issige Mittel und Bausparguthaben			
	1.	Kassenbestand, Guthaben bei	004.407.44		07.006.65
		Kreditinstituten	994.107,11	4 225 440 06	87.006,65
	2.	Bausparguthaben	231.032,95	1.225.140,06	151.825,24
C. R	echr	nungsabgrenzungsposten			
	1.	Geldbeschaffungskosten	29.250,00		32.250,00
	2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.761,37	36.011,37	6.474,48
Dil-	176111	mme		37.942.037,34	36.795.939,18

zum 31. Dezember 2020

Passivseite

			Geschäftsjahr		Vorjahr
			(EUR)	(EUR)	(EUR)
۸ ۲:		konital			
		kapital eschäftsguthaben			
l.		der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
	1.	ausgeschiedenen Mitglieder	60.791,23		41.820,68
	2	der verbleibenden Mitglieder	1.042.116,58	1.102.907,81	984.358,40
	۷.	Rückständige fällige Einzahlungen auf	1.042.110,30	1.102.307,01	504.550,40
		Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
П.	. Erį	gebnisrücklagen			
	1.	Gesetzliche Rücklage	1.773.777,32		1.728.870,35
		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
		eingestellt: 44.906,97 €			(40.538,87)
	2.	Bauerneuerungsrücklage	350.000,00		350.000,00
	3.	Andere Ergebnisrücklagen	13.503.949,89	15.627.727,21	13.153.949,89
		davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
		eingestellt: 0,00 €			(19.086,75)
		davon aus Jahresüberschuss Berichtsjahr			
		eingestellt: 350.000,00 €		45 405 00	(310.000,00)
III	l. Ur	nverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		16.196,80	0,00
		(abzüglich Abschlagszahlung auf die Gewinnaus-			
15.4	, p:I	schüttung 2020 in Höhe von 38.653,08 €) lanzgewinn			
IV		Jahresüberschuss	449.069,70		405.388,75
		Einstellungen in Ergebnisrücklagen	394.906,97	54.162,73	350.538,87
Eiger	nkar	pital insgesamt		16.800.994,55	16.313.849,20
		_			
B. R		stellungen			
		Steuerrückstellungen	31.794,00	SUSCOSIS VIIINNISSO SINTYON	102.323,00
		Sonstige Rückstellungen	195.506,83	227.300,83	211.728,18
C. V		indlichkeiten	10.020.001.10		10.045.453.46
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.928.991,10		18.045.153,16
	2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	202 527 52		426 012 20
	2	Kreditgebern	382.527,53 1.359.604,35		426.912,29 1.300.527,57
		Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.066,57		48.599,85
			55.528,31		62.478,93
	5. 6.		33.320,31		02.470,93
	0.	Unternehmen	0,00		158.053,35
	7	Sonstige Verbindlichkeiten	92.515,05	20.862.232,91	73.915,60
	/.	davon aus Steuern: 20.066,73 €	22.020,00		(20.206,01)
D. R	ech	nungsabgrenzungsposten		51.509,05	52.398,05
		mme		37.942.037,34	36.795.939,18
Dirai	,_Ju				

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		(EUR)	(EUR)	(EUR)
1	Umsatzerlöse			
1.	a. aus der Hausbewirtschaftung	4.879.807,88		4.760.520,61
	b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	583.653,08	5.463.460,96	519.109,63
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an			
۷.	unfertigen Leistungen		-13.078,17	109.529,48
	ameritgen zeistangen			
3.	Sonstige betriebliche Erträge		171.496,50	182.070,38
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen			
	und Leistungen			
	a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.054.464,26		2.093.163,25
	b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	2.054.464,26	2.403,99
Rol	nergebnis		3.567.415,03	3.475.662,86
5.	Personalaufwand			
	a. Löhne und Gehälter	820.163,14		728.988,81
	b. soziale Abgaben und Aufwendungen für			
	Altersversorgung und Unterstützung	201.978,44	1.022.141,58	182.831,27
	davon für Altersversorgung: 37.131,35 €			(32.442,26)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-			
	stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.089.793,06	1.087.394,12
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		607.995,56	657.601,74
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,00	49.361,78
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25,05	40,21
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		330.236,44	360.191,33
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		65.916,30	99.711,42
	Ergebnis nach Steuern		451.366,14	408.346,16
10	Sonetige Stouern		2.296,44	2 057 41
	Sonstige Steuern Jahresüberschuss	9	449.069,70	2.957,41 405.388,75
14.	Jamesuperscriuss		443.003,70	403,300,/3
15.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		394.906,97	350.538,87
16.	Bilanzgewinn		54.162,73	54.849,88

Anhang 2020

Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG hat ihren Sitz in Alfhausen und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgerichts Osnabrück unter der laufenden Nummer 273 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Es wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und um planmäßige Abschreibungen gemindert. Den Abschreibungen liegt eine fünfjährige Nutzungsdauer bzw. die Laufzeit der Lizenzverträge zugrunde.

Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohnbauten, sowie Geschäfts- und andere Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 und 80 Jahren, Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren,

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer und geringwertige Wirtschaftsgüter in Anlehnung an den § 6 Abs. 2a EStG.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Das unter "Andere Vorräte" ausgewiesene Heizmaterial ist zu den Anschaffungskosten durch Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögengegenstände wurden zu Nominalbeträgen bilanziert. Bei der Bewertung der Forderungen aus Vermietung gegen ehemalige Mieter wurden Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sowie Bausparguthaben sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten Passivseite

Auf der Passivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im angefügtem Anlagespiegel auf Blatt 25 + 26 dargestellt. Die Zugänge bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus nachträglichen Herstellungskosten in Form von aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes, sowie dem Kauf des Grundstücks mit einem Wohngebäude an der Alten Schulstrasse in Alfhausen.

Mit dem Bauvorhaben in Badbergen wurde begonnen, die bisher angefallenen Bauvorbereitungskosten sowie das Grundstück ohne Bauten wurden in die Anlagen im Bau überführt.

Der Abgang bei den Finanzanlagen betrifft die Rückführung einer Einlage durch die Unternehmenstochter BGLO GmbH.

Umlaufvermögen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten bilden diverse kleinere Restgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.055 gm.

Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegenüber der Tochtergesellschaft BGLO GmbH in Höhe von 188,7 T€ sowie gegenüber der Tochtergesellschaft BGLO Wohnen GmbH in Höhe von 25,1 T€.

Eigenkapital

In 2020 fand coronabedingt keine Generalver-Folglich wurden sammlung statt. Beschlüsse über die Verwendung gefasst. Der unverteilte Bilanzgewinns Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von 54.849,88 € wurde abzüglich einer Abschlagszahlung auf die Gewinnausschüttung in Höhe von 38.653,08 € als gesonderte Position dargestellt.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuernachzahlungen wurden insgesamt in Höhe von 31,8 T€ gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen in Höhe von 125,1 T€, sowie für die Jahresabschlusserstellung und Urlaubsverpflichtungen in der Gesamthöhe von 70,4 T€, zusammen.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem angefügtem Verbindlichkeitenspiegel auf Blatt 27.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden im Voraus erhaltene Mieten ausgewiesen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Sollmieten, Umlagen und Gebühren.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ergeben sich überwiegend aus Erträgen aus der Geschäftsbesorgung für die Unternehmenstöchter BGLO GmbH und BGLO Wohnen GmbH, Alfhausen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bilden im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen sowie Erstattungen von Versicherungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch 635,2 T€ Instandhaltungsaufwendungen, sowie Grundsteuern in Höhe von 88,7 T€.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat für das verbundene Unternehmen BGLO GmbH, Alfhausen selbstschuldnerische Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 1.550,0 T€ übernommen. Des Weiteren stellt sie zur Besicherung von Darlehen der BGLO GmbH, Alfhausen Grundpfandrechte an sechs Liegenschaften der Genossenschaft, in Höhe von insgesamt 1.490,0 T€.

Auf Grund der vorliegenden Wirtschafts- und Finanzlage des Tochterunternehmens, schätzt der Vorstand das Risiko der Inanspruchnahme vorstehender Haftungsverhältnisse als sehr gering ein.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält als Anteile an verbundenen Unternehmen 98 % des gezeichneten Kapitals von 100,0 T€ der BGLO GmbH mit Sitz in Alfhausen sowie 51 % des

gezeichneten Kapitals von 100 T€ an der in 2017 gegründeten BGLO Wohnen GmbH, ebenfalls mit Sitz in Alfhausen.

Am 31.12.2020 betrug das Eigenkapital der BGLO GmbH 1.198,4 T€ und der Bilanzgewinn 300,9 T€.

Die korrespondierenden Zahlen der BGLO Wohnen GmbH betragen 1.873,3 T€ Eigenkapital und 37,1 T€ Bilanzgewinn.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag besteht ein Bestellobligo aus bereits begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 1.040,0 T€.

Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 16 kaufmännische Mitarbeiter, 11 geringfügig Beschäftigte (Hauswarte, Reinigungskräfte) und 2 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2020	2.922
Zugang	137
Abgang	107
Bestand am 31.12.2020	2.952

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich im Geschäftsjahr um 57,8 T€

Mitglieder des Vorstandes:

Werner Hesse, Dipl. Bankbetriebswirt ADG, hauptamtlich Michael Strehl, Sparkassenbetriebswirt, hauptamtlich Sebastian Bremer, Wirtschaftsfachwirt IHK, hauptamtlich Werner Kespohl, Sparkassenbetriebswirt i. R., nebenamtlich Dr. Michael Lübbersmann, Landrat a. D., nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Hugo, Vorsitzender Heiner Pahlmann, stellv. Vorsitzender

Dr. Horst Baier

Hubert Greten

Jürgen Kiesekamp

Christian Klütsch

Claus Peter Poppe

Peter Selter

Ulrich Strakeljahn

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Leibnizufer 19
30169 Hannover

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes:

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für 2020 in Höhe von 54.162,73 € wie folgt zu verwenden:

	54.162,73 €
Einstellung in die freie Rücklage	14.767,96 €
Dividendenausschüttung von 4,0 Prozent	39.394,77 €

Alfhausen, 12. Mai 2021

BAUGENOSSENSCHAFT Landkreis Osnabrück eG

Der Vorstand

S. Bremer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2020
		des	des Geschäftsjahres		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	211.498,40	6.411,48	0,00	0,00	217.909,88
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	47.867.660,26	752.636,36	394.261,02	0,00	48.226.035,60
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts-					
und anderen Bauten	1.338.475,90	0,00	0,00	0,00	1.338.475,90
Grundstücke und grundstücks-	113.677,49	0,00	0,00	-113.677,49	0,00
gleiche Rechte ohne Bauten	113.077,43	0,00	0,00	113.077,43	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	77.916,47	271.096,09	0,00	0,00	349.012,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.719,14	82.950,29	3.495,04	0,00	441.174,39
Anlagen im Bau	0,00	542.432,58	0,00	138.946,32	681.378,90
Bauvorbereitungskosten	25.268,83	0,00	0,00	-25.268,83	0,00
Sachanlagen gesamt	49.784.718,09	1.649.115,32	397.756,06	0,00	51.036.077,35
Finanzanlagen Anteile an verbundenen					
Unternehmen	349.000,00	0,00	200.000,00	0,00	149.000,00
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Finanzanlagen gesamt	349.300,00	0,00	200.000,00	0,00	149.300,00
Anlagevermögen gesamt	50.345.516,49	1.655.526,80	597.756,06	0,00	51.403.287,23

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019 (Vorjahr)
		Abgängen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
165.088,23	24.692,77	0,00	189.781,00	28.128,88	46.410,17
44 400 214 52	092 650 01	24.628,51	15.448.245,92	32.777.789,68	33.377.445,74
14.490.214,52	982.659,91	24.028,31	13.448.243,32	32.777.763,00	33.377.443,74
	22.475.40	0.00	454 202 20	004 102 51	006 350 00
432.116,90	22.175,49	0,00	454.292,39	884.183,51	906.359,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.677,49
13.381,96	12.397,49	0,00	25.779,45	323.233,11	64.534,51
188.153,80	47.867,40	3.495,04	232.526,16	208.648,23	173.565,34
100.133,60	171007710			,	
0,00	0,00	0,00	0,00	681.378,90	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.268,83
		20.122.55	16 160 842 02	24 075 222 42	24 660 950 01
15.123.867,18	1.065.100,29	28.123,55	16.160.843,92	34.875.233,43	34.660.850,91
0,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00	349.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	149.300,00	349.300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	175.550,00	2 13.330,00
15.288.955,41	1.089.793,06	28.123,55	16.350.624,92	35.052.662,31	35.056.561,08

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel 2020

	insgesamt		Restlaufzeit		gesichert durch Grundpfandrechte
		unter	1 - 5	über	
		1 Jahr	Jahre	5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	18.928.991,10	982.481,44	3.934.121,83	14.012.387,83	18.928.991,10
	(18.045.153,16)	(1.307.960,12)	(3.713.701,49)	(13.023.491,55)	(18.045.153,16)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen					
Kreditgebern	382.527,53	49.366,81	188.052,08	145.108,64	382.527,53
	(426.912,29)	(48.633,41)	(184.995,25)	(193.283,63)	(426.912,29)
Erhaltene Anzahlungen	1.359.604,35	1.359.604,35	0,00	0,00	0,00
	(1.300.527,57)	(1.300.527,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten					
aus Vermietung	43.066,57	43.066,57	0,00	0,00	0,00
	(48.599,85)	(48.599,85)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und					
Leistungen	55.528,31	44.261,05	11.267,26	0,00	0,00
_	(62.478,93)	(51.211,67)	(11.267,26)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen					
Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(158.053,35)	(158.053,35)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	92.515,05	92.515,05	0,00	0,00	0,00
os.issige versinanementer	(73.915,60)	(73.915,60)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag:	20.862.232,91	2.571.295,27	4.133.441,17	14.157.496,47	19.311.518,63
2000	(20.115.640,75)	(2.988.901,57)	(3.909.964,00)	(13.216.775,18)	(18.472.065,45)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe 2.000,0 T€ wurden zusätzlich durch die Abtretung von Bausparverträgen gesichert.

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand aufgrund der Corona-Pandemie und den gesetzlichen Kontaktbeschränkungen schriftlich und im Umlaufverfahren sowie in der Sitzung vom 09.12.2020 von allen wesentlichen Geschäftsvorfällen, der Geschäftsentwicklung und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaft informiert worden.

Aufgrund der gesetzlich geregelten Sonderkompetenz des Aufsichtsrates (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandiemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) hat der Aufsichtsrat im Jahr 2020 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 festgestellt. In diesem Fall waren die Voraussetzungen von § 73 Abs. 2 GenG erfüllt und die Auseinandersetzungsguthaben konnten ausgezahlt werden. Ebenfalls durfte der Vorstand mit der Zustimmung des Aufsichtsrates nach pflichtgemäßem Ermessen eine Zahlung auf die Dividendenzahlung vornehmen. Der Jahresabschluss 2019 wurde im Umlaufverfahren festgestellt und genehmigt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 wurde in das Jahr 2021 verschoben.

Die dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 9. Dezember 2020 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. vorgetragenen Prüfungsberichte der Unternehmensgruppe über die gesetzliche Prüfung der Jahresabschlüsse 2019 und zur Makler- und Bauträgerverordnung bescheinigen dem Vorstand und der Geschäftsführung der Unternehmenstöchter jeweils eine ordnungsgemäße und einwandfreie Geschäftsführung.

Mit Datum vom 24. Juli 2020 ist der Genossenschaft die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2019 erteilt worden.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020, zusammen mit den Erläuterungen zum Jahresabschluss, einschließlich der obligatorischen Jahresabschlussunterlagen, wurden vom Aufsichtsrat und vom Prüfungsausschuss eingehend behandelt und einstimmig genehmigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung:

- den Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen
- den Jahresabschluss zum 31.12.2020 wie vorgelegt festzustellen
- den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu beschließen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Nach Satzung wären im Jahr 2020 folgende Aufsichtsratsmitglieder turnusmäßig ausgeschieden:

- Herr Manfred Hugo und
- Herr Hubert Greten

Das genaue Ende der Amtszeit wird durch den Schluss der ordentlichen Mitgliederversammlung bestimmt (siehe § 24 Abs. (3) unserer Satzung). Da aufgrund der Corona-Pandemie keine Mitgliederversammlung im Jahr 2020 stattgefunden hat, wurden die Aufsichtsratsmandate automatisch verlängert, bis die entsprechende Versammlung durchgeführt wird.

Nach Satzung scheiden in diesem Jahr turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Heiner Pahlmann
- Herr Dr. Horst Baier
- Herr Jürgen Kiesekamp und
- Herr Claus Peter Poppe

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine jeweilige Wiederwahl aller Mitglieder ist zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und deren Engagement zum Wohle der Genossenschaft sowie allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Alfhausen, 02.06.2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Manfred Hugo, Landrat a. D.