

GESCHÄFTSBERICHT 2021



Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG

BGLO GmbH

BGLO Wohnen GmbH

I. Bericht des Vorstandes

A. Allgemeine Angaben	
1. Auf einen Blick	4
2. Organe der Genossenschaft	5
3. Rechtliche Grundlagen	6
B. Geschäftsverlauf	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	7 - 9
2. Geschäftstätigkeit	10
3. Umsatzentwicklung	11
4. Vermietungsangebot	12
5. Investitionen	13
C. Wirtschaftliche Verhältnisse	
1. Vermögenslage	14 - 15
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	16
4. Kennzahlen	18
5. Risikomanagement	18
6. Ausblick	19
II. Jahresabschluss	
1. Bilanz	22 - 21
2. Gewinn- und Verlustrechnung	22
3. Anhang	23 - 30
III. Bericht des Aufsichtsrates	31 - 32

AUF EINEN BLICK

Mitglieder
Geschäftsanteile

Bestände
- Wohnungen
- Garagen / Stellplätze / Carports
- Büro

- Verwaltete Wohnungen

(durch Unternehmenstochter BGLO GmbH)

2021	2020
2.974	2.952
7.209	6.974
884	873
307	307
1	1
1.879	1.743

Bilanzsumme
Anlagevermögen
Umlaufvermögen und ARAP
Eigenkapital
Rückstellungen
Umsatzerlöse
Bilanzgewinn

2021		2020
38.426.402,03 €		37.942.037,34 €
35.677.385,24 €		35.052.662,31 €
2.749.016,79 €		2.889.375,03 €
17.281.446,15 €		16.800.994,55 €
280.386,26 €		227.300,83 €
5.538.689,80 €		5.463.460,96 €
58.785,15 €		54.162,73 €

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand

Michael Strehl, Bersenbrück

- Sparkassenbetriebswirt - hauptamtlich

Sebastian Bremer, Rieste

- Wirtschaftsfachwirt - hauptamtlich

Werner Hesse, Rieste

- Dipl. Bankbetriebswirt - hauptamtlich

Werner Kespohl, Bramsche bis 24.06.2021

- Sparkassenbetriebswirt i. R. - nebenamtlich

Dr. Michael Lübbersmann, Belm-Icker bis 31.05.2021

- Landrat a. D. - nebenamtlich

Aufsichtsrat

Manfred Hugo, Bohmte bis 24.06.2021 *) Vorsitzender

Dr. Michael Lübbersmann, Belm-Icker ab 24.06.2021 *) Vorsitzender

Heiner Pahlmann, Bramsche stellv. Vorsitzender

Dr. Horst Baier, Hannover bis 24.06.2021

Hubert Greten, Quakenbrück *)

Jürgen Kiesekamp, Bramsche *)

Christian Klütsch, Bersenbrück

Claus Peter Poppe, Quakenbrück

Peter Selter, Ankum

Ulrich Strakeljahn, Dissen *)

^{*)} Mitglied im Prüfungsausschuss

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Firma: BAUGENOSSENSCHAFT

Landkreis Osnabrück eG

Sitz: Alfhausen

Anschrift: 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 **Internet:** www.bglo.de

Gründung: 06. August 1901

Genossenschaftsregister: Nr. 273 Amtsgericht Osnabrück

Satzung: Fassung vom 01. Dezember 2016

Höhe des Geschäftsanteils: 150,00 Euro Haftsumme je Mitglied: 150,00 Euro

Höchstzahl von Anteilen: 10

Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen

Kündigungsfrist: Drei Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

Gegenstand des Unternehmens: Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und

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.

Geschäftsjahr: 01. Januar bis 31. Dezember

Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preisbereinigte Plus bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 %. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Außenhandel beigetragen. Sowohl der Export als auch der Import zogen preisbereinigt mit + 9,4 % bzw. 8,6 % deutlich an.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 %, die Reallöhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 % gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15.4 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen – im Januar 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 4,9 %. Preistreiber waren anhaltende Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %. Auch die Preise für Strom und Erdgas stiegen exorbitant. Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u. a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %).

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p. a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Prognose für 2022

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wurde allgemein von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung ausgegangen.

Und dann kam der 24. Februar!

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine führt neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Unternehmensgruppe in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, weiter steigenden Einkaufspreisen für Energieträger und Baumaterialien, der Unterbrechung von Lieferketten oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

2. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Genossenschaft werden am 31.12.2021 aufgeführt:

884 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:

1.320 Mietwohnungen

559 Eigentumswohnungen (52 Eigentümergemeinschaften)

In der in 2017 gegründeten weiteren Unternehmenstochter **BGLO Wohnen GmbH** per 31.12.2021:

86 Mietwohnungen (bilanziert)

Mit dem eigenen Wohnungsbestand werden somit insgesamt **2.849 Wohnungen** bewirtschaftet.

Grundstücksverkäufe

In 2021 werden folgende Grundstücksverkäufe bilanziert:

1 Mietwohnung mit 61,64 m² (Wohnfläche)

Grundstücksbevorratung

Im Umlaufvermögen befinden sich unbebaute Grundstücke:

Gesamt:	2.025 m ²	2.055 m ²
Restflächen	41 m²	71 m²
öffentliche Flächen	790 m²	790 m²
Erbbaurechte	1.194 m²	1.194 m²
	2021	2020

3. UMSATZENTWICKLUNG

Die Umsatzerlöse entwickeln sich wie folgt:

	2021
1. aus Hausbewirtschaftung	4.869.751,34 €
2. aus Verkauf von Grundstücken	700,00 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	668.238,46 €
Gesamt:	5.538.689,80 €

2020	2019
4.879.807,88 €	4.760.520,61 €
0,00 €	0,00 €
583.653,08 €	519.109,63 €
5.463.460,96 €	5.279.630,24 €

Die Veränderung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich aus einem moderaten Anstieg der Mieteinnahmen um rd. 5 T€ und der Verminderung der abgerechneten Betriebskosten um rd. 15 T€.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen erhöhen sich leicht auf rd. 23,6 T€. Sie betragen 0,7 % 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 muss mit einer weiteren Erhöhung der Erlösschmälerungsquote gerechnet werden, die aber voraussichtlich bei 1 % der Sollmieten gehalten werden kann.

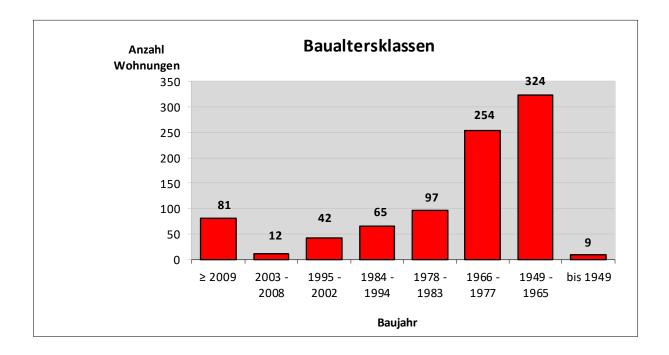
Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich auf Grund von gestiegenen Erlösen aus Geschäftsbesorgung für die Unternehmenstöchter sowie aus Mehrvergütung für die Einspeisung der Fotovoltaikanlagen.

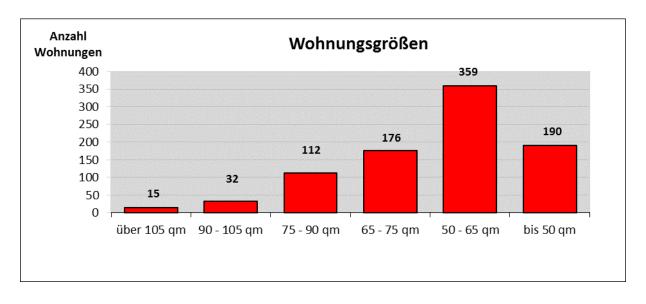
Die Genossenschaft sowie die verbundenen Unternehmen, BGLO GmbH und BGLO Wohnen GmbH, werden auch künftig ihrem Anspruch treu bleiben, ihre Kunden mit hoher Fachkenntnis und Erfahrung rund um die Immobilie zu beraten, um somit die positive Entwicklung der Unternehmensgruppe zu sichern.

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 Wohnfläche beträgt 54.815 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 97 Wohnungskündigungen im Berichtsjahr leicht abgenommen. Die Fluktuationsrate beträgt bezogen auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand 11,2 % nach 12,6 % im Vorjahr. Für die aufwandswirksame Instandsetzung und aktivierte Modernisierung des Bestandes wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.312,6 T€ investiert, das sind 23,95 € je m2 Wohnfläche (im Vorjahr 22,16 € 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 wurde ein Apartmenthaus mit 11 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies wurde von einem Generalmieter übernommen. In Alfhausen konnten wir ein leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus erwerben, welches nach umfangreicher Sanierung wieder vermietet werden soll.

Auch im Berichtsjahr wird das übrige Sachanlagevermögen 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:	2021	
Aktivierte Modernisierungen im AV	707.001,43 €	
Aufwandswirksame Instandhaltungen	605.577,96 €	
	1.312.579,39 €	
Anlagen im Bau/Zukauf/Zugang Neubau	1.038.621,10 €	
Technische Anlagen (Photovoltaik)	442,08 €	
Aktivierte Software/Betriebs-u. Geschäftsausstattung	100.825,71 €	
Gesamt:	2.452.468,28 €	

2020					
567.258,91 €					
635.177,48 €					
1.202.436,39 €					
727.810,03 €					
271.096,09 €					
89.361,77 €					
2.290.704,28 €					

1. VERMÖGENSLAGE

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

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
<u>Anlagevermögen</u>					
Sachanlagen u. immaterielle VG	35.554,3	92,5	34.932,6	92,1	621,7
Finanzanlagen	149,3	0,4	149,3	0,4	0,0
	35.703,6	92,9	35.081,9	92,5	621,7
<u>Umlaufvermögen</u>					
mittelfristig	2,7	0,0	3,0	0,0	-0,3
kurzfristig	2.720,1	7,1	2.857,1	7,5	-137,0
	2.722,8	7,1	2.860,1	7,5	-137,3
Gesamtvermögen	38.426,4	100,0	37.942,0	100,0	484,4

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
<u>Eigenkapital</u>	17.281,4	45,0	16.801,0	44,3	480,4
Fremdkapital, langfristig - Kreditverbindlichkeiten - Sonstiges Fremdkapital	19.199,7 15,0 19.214,7	50,0 0,0 50,0	19.304,4 15,0 19.319,4	50,9 0,0 50,9	-104,7 0,0 -104,7
Fremdkapital, kurzfristig	1.930,3	5,0	1.821,6	4,8	108,7
Gesamtkapital	38.426,4	100,0	37.942,0	100,0	484,4

Der hohe Anteil des Sachanlagevermögens am Bilanzvolumen ist branchenbedingt und stellt mit 92,5 % an der Bilanzsumme den bedeutendsten Vermögensposten dar. Es erhöhte sich um den Zugang des Objekts in Badbergen, gegenläufig wirkt sich der Verkauf einer Wohnung in Rieste sowie die planmäßigen Abschreibungen aus.

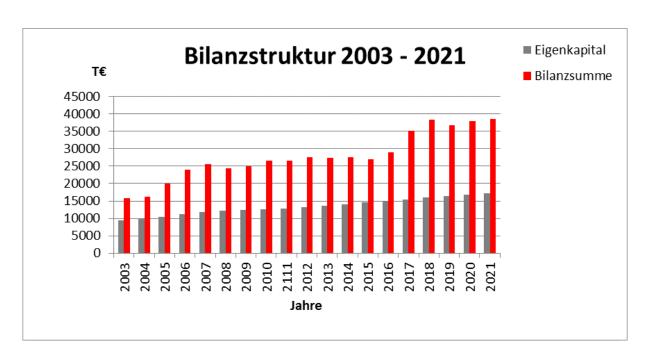
Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist wiederum nominal angestiegen und beträgt 17.281,4 T€. Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme erhöhte sich auf nun 45,0 %. Der Branchendurchschnitt liegt in Deutschland bei Genossenschaften per 31.12.2020 bei gut 40,0 %.

Rückstellungen wurden in Höhe von 280,4 T€ gebildet, überwiegend bestimmt durch Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen, Steuerrückstellungen, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen und Rückstellung für die Jahresabschlusserstellung.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten verminderten sich um die planmäßigen Tilgungsleistungen.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerschulden bilden einen Anteil von 50,0 % 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 2022 sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanzund 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 erhöht sich von 3.1 % auf 3,3 %. Auch die weiteren Kennzahlen zur Ertragslage verdeutlichen die gute Positionierung der Baugenossenschaft. Der beschlossene Wirtschaftsplan weist für 2022 und die weiteren 4 Jahre ebenfalls zufriedenstellende Jahresergebnisse aus.

4. KENNZAHLEN

	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote in %	45,0	44,3	44,3
Ligerikapitatquote III 76	45,0	44,5	44,5
Eigenkapitalrentabilität in %	3,3	3,1	3,1
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,3	2,2	2,4
Cashflow nach DVFA/SG in T€	1.566,7	1.474,6	1.397,1
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	12	13	13
Durchschnittliche Miete in €	5,47	5,51	5,44
Mietausfallquote in %	1,0	1,0	0,8
Leerstandsquote in %	0,2	0,6	0,5
Fluktuationsquote in %	11,2	12,6	10,4
Mietenmultiplikator	9,5	9,4	9,6



5. RISIKOMANAGEMENT

Das in unserem Unternehmen etablierte Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, 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 2021 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 2021 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 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für aktivierungspflichtige Bestandsverbesserungen sind für das aktuelle Wirtschaftsjahr Ausgaben von rd. 1.100,0 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 Corona Krise und dem Ukraine-Krieg 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 Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	(EUR)	(EUR)	(EUR)	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.815,28	28.128,88	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	34.061.714,84		32.777.789,68	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	912.315,44		884.183,51	
3. Technische Anlagen und Maschinen	306.465,67		323.233,11	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.774,01		208.648,23	
5. Anlagen im Bau	0,00	35.506.269,96	681.378,90	
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00		149.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	300,00	149.300,00	300,00	
Anlagevermögen insgesamt		35.677.385,24	35.052.662,31	
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				
und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte ohne Bauten	2.672,29		2.952,14	
2. Unfertige Leistungen	1.370.020,92		1.314.551,79	
3. Andere Vorräte	45.556,29	1.418.249,50	40.122,57	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	13.935,50		24.888,51	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistunge	n 532,25		3.518,66	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.367,38		213.876,59	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	147.339,44	176.174,57	28.313,34	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei				
Kreditinstituten	808.114,63		994.107,11	
2. Bausparguthaben	310.246,50	1.118.361,13	231.032,95	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	26.250,00		29.250,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.981,59	36.231,59	6.761,37	
Bilanzsumme		38.426.402,03	37.942.037,34	

zum 31. Dezember 2021

Passivseite

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	47.850,00		60.791,23
2. der verbleibenden Mitglieder	1.076.254,01	1.124.104,01	1.042.116,58
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.823.642,34		1.773.777,32
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 49.865,02 €			(44.906,97)
2. Bauerneuerungsrücklage	350.000,00		350.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	13.924.914,65	16.098.556,99	13.503.949,89
davon aus unverteiltem Bilanzgewinn 2019			
eingestellt: 16.196,80 €			(0,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			,
eingestellt: 14.767,96 €			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Berichtsjahr			(
eingestellt: 390.000,00 €		0.00	(350.000,00)
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	16.196,80
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	498.650,17		449.069,70
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	439.865,02	58.785,15	394.906,97
Eigenkapital insgesamt		17.281.446,15	16.800.994,55
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	24.550,77		31.794,00
2. Sonstige Rückstellungen	255.835,49	280.386,26	195.506,83
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.869.254,05		18.928.991,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			
Kreditgebern	337.409,37		382.527,53
3. Erhaltene Anzahlungen	1.387.570,26		1.359.604,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.205,12		43.066,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.702,43		55.528,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten	115.127,58	20.817.268,81	92.515,05
davon aus Steuern: 42.074,30 €			(20.066,73)
D. Rechnungsabgrenzungsposten	-	47.300,81	51.509,05
Bilanzsumme		38.426.402,03	37.942.037,34

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	4.869.751,34		4.879.807,88
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	700,00		
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	668.238,46	5.538.689,80	583.653,08
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an		FF / C012	12 070 17
unfertigen Leistungen		55.469,13	-13.078,17
3. Sonstige betriebliche Erträge		242.556,63	171.496,50
 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.075.141,98		2.054.464,26
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	279,85		0,00
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.047,20	2.077.469,03	0,00
Rohergebnis		3.759.246,53	3.567.415,03
5. Personalaufwand	00171061		00046044
a. Löhne und Gehälter	904.743,64		820.163,14
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für	227 / 05 22	4422 220 06	204.070.77
Altersversorgung und Unterstützung	227.485,32	1.132.228,96	201.978,44
davon für Altersversorgung: 39.259,04 €			(37.131,35)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-			
stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.128.525,01	1.089.793,06
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		599.614,48	607.995,56
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen		9,00	9,00
des Finanzanlagevermögens			
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27,17	25,05
or soliding Ember and annually Endage		-7,17	20,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		325.009,12	330.236,44
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		73.345,38	65.916,30
12. Ergebnis nach Steuern		500.559,75	451.366,14
13. Sonstige Steuern		1.909,58	2.296,44
14. Jahresüberschuss	_	498.650,17	449.069,70
•			
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		439.865,02	394.906,97
16. Bilanzgewinn		58.785,15	54.162,73

ANHANG 2021

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 2021 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 aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes, sowie der Fertigstellung des Objekts in Badbergen.

Umlaufvermögen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten bilden diverse kleinere Restgrundstücke. Nach dem Verkauf eines Grundstücks mit einer Fläche von 30 qm verbleiben noch 2.025 qm.

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 und der BGLO Wohnen GmbH in einer Höhe von 14,4 T€.

Eigenkapital

Die Einstellung zu den Ergebnisrücklagen sind aus dem Bilanzgewinn 2019 und 2020, sowie dem Jahresüberschuss des Jahres 2021 erfolgt.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuernachzahlungen wurden ins-gesamt in Höhe von 24,6 T€ gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen in Höhe von 173,0 T€, sowie für die Jahresabschlusserstellung und Urlaubsverpflichtungen in der Gesamthöhe von 82,8 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 605,6 T€ Instandhaltungsaufwendungen, sowie Grundsteuern in Höhe von 89,3 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 31.12.2021 betrug das Eigenkapital der BGLO GmbH 1.497,7 T€ und der Bilanzgewinn 299,2 T€. Die korrespondierenden Zahlen der BGLO Wohnen GmbH betragen 1.898,9 T€ Eigenkapital und 25,6 T€ Bilanzgewinn.

Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 17 kaufmännische Mitarbeiter, 10 geringfügig Beschäftigte (Hauswarte, Reinigungskräfte) und 2 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2021	2.952
Zugang	118
Abgang	96
Bestand am 31.12.2021	2.974

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich im Geschäftsjahr um 34,1 T€

Mitglieder des Vorstandes:

Michael Strehl, Sparkassenbetriebswirt, hauptamtlich Sebastian Bremer, Wirtschaftsfachwirt IHK, hauptamtlich Werner Hesse, Dipl.-Bankbetriebswirt ADG, hauptamtlich Werner Kespohl, Sparkassenbetriebswirt i. R., nebenamtlich (bis 24.06.2021) Dr. Michael Lübbersmann, Landrat a. D., nebenamtlich (bis 31.05.2021)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Hugo, Vorsitzender (bis 24.06.2021)
Dr. Michael Lübbersmann, Landrat a. D., Vorsitzender (ab 24.06.2021)
Heiner Pahlmann, stellv. Vorsitzender
Dr. Horst Baier (bis 24.06.2021)
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 2021 in Höhe von 58.785,15 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung von 4,0 Prozent	41.574,51 €	
Einstellung in die freie Rücklage	17.210,64 €	
	58.785,15 €	

Alfhausen, 20.04.2022

BAUGENOSSENSCHAFT Landkreis Osnabrück eG

Der Vorstand

M. Strehl S. Bremer W. Hesse

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2021
		de	s Geschäftsjahr	es	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	217.909,88	9.510,87	0,00	0,00	227.420,75
Sachanlagen					
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.226.035,60	1.689.593,00	82.540,86	681.378,90	50.514.466,64
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.338.475,90	56.029,53	3.600,00	0,00	1.390.905,43
Technische Anlagen und Maschinen	349.012,56	442,08	0,00	0,00	349.454,64
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	441.174,39	91.314,84	78.430,34	0,00	454.058,89
Anlagen im Bau	681.378,90	0,00	0,00	-681.378,90	0,00
Sachanlagen gesamt	51.036.077,35	1.837.379,45	164.571,20	0,00	52.708.885,60
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Finanzanlagen gesamt	149.300,00	0,00	0,00	0,00	149.300,00
Anlagevermögen gesamt	51.403.287,23	1.846.890,32	164.571,20	0,00	53.085.606,35

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020 (Vorjahr)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
189.781,00	15.824,47	0,00	205.605,47	21.815,28	28.128,88
15.448.245,92	1.017.138,42	12.632,54	16.452.751,80	34.061.714,84	32.777.789,68
454.292,39	24.297,60	0,00	478.589,99	912.315,44	884.183,51
25.779,45	17.209,52	0,00	42.988,97	306.465,67	323.233,11
232.526,16	54.055,00	58.296,28	228.284,88	225.774,01	208.648,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	681.378,90
16.160.843,92	1.112.700,54	70.928,82	17.202.615,64	35.506.269,96	34.875.233,43
0,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00	149.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	149.300,00	149.300,00
16.350.624,92	1.128.525,01	70.928,82	17.408.221,11	35.677.385,24	35.052.662,31

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel 2021

	insgesamt		Restlaufzeit		gesichert durch Grundpfand- rechte
Verbindlichkeiten	Euro (Vorjahr)	unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	Euro (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.869.254,05	987.456,46	3.776.977,38	14.104.820,21	18.869.254,05
	(18.928.991,10)	(982.481,44)	(3.934.121,83)	(14.012.387,83)	(18.928.991,10)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen					
Kreditgebern	337.409,37	50.112,32	191.159,42	96.137,63	337.409,37
	(382.527,53)	(49.366,81)	(188.052,08)	(145.108,64)	(382.527,53)
Erhaltene Anzahlungen	1.387.570,26	1.387.570,26	0,00	0,00	0,00
	(1.359.604,35)	(1.359.604,35)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.205,12	42.205,12	0,00	0,00	0,00
	(43.066,57)	(43.066,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.702,43	57.273,14	4.178,64	4.250,65	0,00
Leistungen	,	,	,	,	,
	(55.528,31)	(44.261,05)	(11.267,26)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	115.127,58	115.127,58	0,00	0,00	0,00
	(92.515,05)	(92.515,05)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag:	20.817.268,81	2.639.744,88		14.205.208,49	19.206.663,42
	(20.862.232,91)	(2.571.295,27)	(4.133.441,17)	(14.157.496,47)	(19.311.518,63)

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 teilweise schriftlich und im Umlaufverfahren sowie in der Sitzung vom 24.06.2021 von allen wesentlichen Geschäftsvorfällen, der Geschäftsentwicklung und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaft informiert worden.

Die nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben ist der Aufsichtsrat durch den Prüfungsausschuss unterstützt worden. Über den Inhalt und Ergebnisse der Prüfungsausschusssitzung vom 02. Juni 2021 wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 24. Juni 2021 wurden die Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 genehmigt und dem Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig Entlastung erteilt. Außerdem wurden die entsprechenden Beschlüsse über die Verteilung der Bilanzgewinne für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 gefasst.

Aufgrund der Corona-Krise und der für den Landkreis Osnabrück ausgerufenen Warnstufe 2 musste die geplante Prüfungsschlusssitzung am 08.12.2021 mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. kurzfristig abgesagt werden. Die entsprechenden Prüfungsberichte der Unternehmensgruppe vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft über die gesetzlichen Prüfungen der Jahresabschlüsse 2020 und zur Makler- und Bauträgerverordnung bescheinigen dem Vorstand und der Geschäftsführung der Unternehmenstöchter jeweils eine ordnungsgemäße und einwandfreie Geschäftsführung. Die entsprechenden Unterlagen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zugesandt. Der Aufsichtsrat wurde somit schriftlich von den Ergebnissen der Prüfungen in Kenntnis gesetzt. Die vorliegenden Prüfungsberichte wurden im Umlaufverfahren einstimmig genehmigt.

Mit Datum vom 15. Juli 2021 ist der Genossenschaft die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2020 erteilt worden.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021, 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 31.12.2021 wie vorgelegt festzustellen
- den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu beschließen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Nach Satzung scheiden in diesem Jahr turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Christian Klütsch
- Herr Peter Selter
- Herr Ulrich Strakeljahn

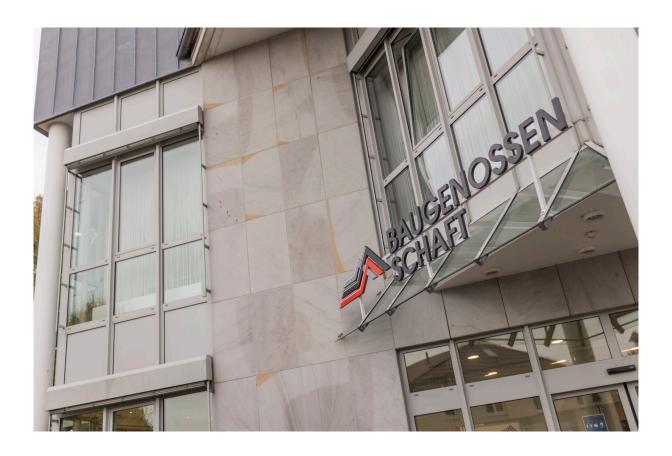
aus dem Aufsichtsrat aus. Eine jeweilige Wiederwahl ist zulässig.

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, 23.06.2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Michael Lübbersmann



GESCHÄFTSBERICHT 2021



Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG

BGLO GmbH

BGLO Wohnen GmbH

Allgemeine Angaben	
Auf einen Blick	36
Organe der Genossenschaft	36
Rechtliche Grundlagen	37
Jahresabschluss	
Bilanz	38 - 39
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	41 - 47

AUF EINEN BLICK

	2021	2020
Bilanzsumme	2.808.505,78 €	2.650.003,29 €
Anlagevermögen	1.034.980,99 €	1.055.242,09 €
Umlaufvermögen	1.767.907,93 €	1.589.857,40 €
Rechnungsabgrenzungsposten	5.616,86 €	4.903,80 €
Eigenkapital	1.497.664,89 €	1.198.418,44 €
Rückstellungen	73.953,35 €	319.574,19 €
Verbindlichkeiten	1.236.887,54 €	1.132.010,66 €
Summe der Umsatzerlöse	5.055.874,72 €	4.442.586,97 €
Jahresüberschuss	299.246,45 €	300.853,77 €

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer:

Michael Strehl, Bersenbrück - Sparkassenbetriebswirt -

Sebastian Bremer, Rieste - Wirtschaftsfachwirt -

Werner Hesse, Rieste
- Dipl. Bankbetriebswirt ADG -

Gesellschafter:

Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG 98%
Werner Hesse, Rieste 1%
Michael Strehl, Bersenbrück 1%

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Firma: BGLO GmbH

Sitz: Alfhausen

Anschrift: 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 **Internet:** www.bglo.de

Gründung: 12. April 2006

Handelsregister: Nr. B 200309 Amtsgericht Osnabrück

Gesellschaftsvertrag12.04.2006Tag der Eintragung:19.05.2006Gesellschaftskapital:100.000,00 Euro

Gegenstand des Unternehmens: Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung

von Planungs-, Generalunternehmer-, Bauträgerund Baubetreuungsleistungen für Hochbauten mit der Maßgabe, dass Handwerksleistungen durch Subunternehmer ausgeführt werden, sowie die Vermittlung und Verwaltung von Immobilien aller Art.

Die Gesellschaft kann sich an anderen

Unternehmen beteiligen, deren Geschäftsführung übernehmen und die persönliche Haftung bei Personenhandelsgesellschaften übernehmen. Ferner kann sie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten sowie alle Geschäftsmaßnahmen durchführen, die dem Gegenstand des Unternehmens

dienen.

Geschäftsjahr: 01. Januar bis 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS

Aktivseite Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.085,92	30.506,46
II. Sachanlagen			
Technische Anlagen und Maschinen	898.652,12		916.004,40
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.977,55		108.431,23
3. Anlagen in Bau	12.965,40	1.016.595,07	100.431,23
3. Antagen in bau	12.903,40	1.010.393,07	
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	-	1.034.980,99	1.055.242,09
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	341.294,70		501.310,97
2. Andere Vorräte	155.791,84	497.086,54	173.501,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.351,45		6.730,90
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.991,78		218.350,33
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.429,04		58.043,11
4. Sonstige Vermögensgegenstände	16.749,33	319.521,60	2.083,02
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand,			
Guthaben bei Kreditinstituten		951.299,79	629.837,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.616,86	5.616,86	4.903,80
	, -	,	
Bilanzsumme	_	2.808.505,78	2.650.003,29

zum 31. Dezember 2021

Passivseite

	Geschäftsjahr	(EUD)	Vorjahr
A. Fistantianital	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Eigenkapital I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklage / Ergebnisrücklagen Gewinnrücklage / Ergebnisrücklagen		797.564,67	519.633,59
eingestellt: 49.865,02 €			(112.403,02)
III. Gewinnvortrag		300.853,77	277.931,08
IV. Jahresüberschuss		299.246,45	300.853,77
Eigenkapital insgesamt		1.497.664,89	1.198.418,44
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	10.097,00		144.683,64
2. Sonstige Rückstellungen	63.856,35	73.953,35	174.890,55
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.797,35		293.587,82
2. Erhaltene Anzahlungen	915.347,26		494.117,64
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.957,39		140.755,57
4. Verbindlichkeiten gegenüber			
verbundenen Unternehmen	0,00		188.743,65
5. Sonstige Verbindlichkeiten	58.785,54	1.236.887,54	14.805,98
davon aus Steuern: 12.535,62 €			(12.906,28)
Bilanzsumme	:	2.808.505,78	2.650.003,29

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus Betreuungstätigkeit	787.271,47		769.806,95
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.268.603,25	5.055.874,72	3.672.780,02
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an			
unfertigen Leistungen		-160.016,27	466.089,92
umertigen Leistungen		100.010,27	400.009,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		17.301,05	12.416,12
4. Sonstige betriebliche Erträge		51.078,04	44.320,80
E Aufwondungen für bezogene Lieferungen			
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.671.721,44	1.671.721,44	1.781.271,07
	,	,	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
Rohergebnis		3.292.516,10	3.184.142,74
6. Personalaufwand	4.064.667.45		4 007400 05
a. Löhne und Gehälterb. soziale Abgaben und Aufwendungen für	1.361.667,45		1.337.139,35
Altersversorgung und Unterstützung	286.937,66	1.648.605,11	269.799,02
davon für Altersversorgung: 27.569,87 €	200.737,00	1.040.005,11	(27.619,68)
uuvon van vatersversorgang, 271507,67			(27.017,007
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-			
stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		202.197,09	188.371,99
		4 044 760 06	054 700 04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.011.769,96	954.733,24
9. Erträge des Finanzanlagevermögens		9,00	9,00
		•	,
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	7,69
		2.227.55	7.507.07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.234,65	7.527,37
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		127.471,84	125.734,69
	_	, , ,	
13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	_	299.246,45	300.853,77

ANHANG 2021

Allgemeine Angaben

Die BGLO GmbH hat ihren Sitz in Alfhausen und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Osnabrück unter der laufenden Nummer HRB 200309 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Es wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 zehnjährige Nutzungsdauer zugrunde.

Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände wurden wie folgt vorgenommen:

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalbeträgen unter Berücksichtigung aller erkennbaren Ausfallrisiken bewertet.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Aktive 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 umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel auf Blatt 10 + 11 dargestellt.

Die Position Technische Anlagen und Maschinen setzt sich wie folgt zusammen.

	Buchwert am 31.12.2021
Photovoltaikanlagen	561.787,70 €
Wärmemengenzähler und Funknetzwerke	262.127,18 €
Technische Geräte und Maschinen für den Handwerksbetrieb	74.737,24 €
gesamt:	898.652,12 €

Umlaufvermögen

Unter dem Posten unfertige Leistungen sind ausschließlich Bauleistungen auf fremden Grundstücken ausgewiesen.

Die Position "Andere Vorräte" enthält Materialvorräte für den Handwerksbetrieb sowie Reparaturmaterialien für die Sparte Messtechnik.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die rechtlich im Folgejahr entstanden sind oder eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die BGLO Wohnen GmbH. Sie setzten sich aus Forderungen aus Handwerkerleistungen und Geschäftsbesorgung zusammen.

Rückstellungen

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2021
Rückstellungen für:	
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer	10.097,00 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	21.850,00 €
Urlaubsverpflichtungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge	42.006,35 €
gesamt:	73.953,35 €

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel auf Blatt 12 dar-gestellt. Verbindlichkeiten gegenüber ver-bundenen Unternehmen bestehen gegenüber der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stellen im Wesentlichen die Leistungen des Handwerksbetriebs (2.521,8 T€), die Erlöse aus der Lieferung schlüsselfertiger Häuser (965,9 T€) und die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen (356,9 T€) dar.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die sächlichen Verwaltungskosten sowie die Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung.



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2021	Zugänge des Gesch	Abgänge äftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	94.217,11	1.206,80	10.000,00	85.423,91
Sachanlagen				
Technische Anlagen und Maschinen	1.843.152,42	132.468,36	3.909,35	1.971.711,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.825,12	82.188,09	74.021,30	266.991,91
Anlagen in Bau	0,00	12.965,40	0,00	12.965,40
Sachanlagen gesamt	2.101.977,54	227.621,85	77.930,65	2.251.668,74
Finanzanlagen gesamt	300,00	0,00	0,00	300,00
Anlagevermögen gesamt	2.196.494,65	228.828,65	87.930,65	2.337.392,65

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020 (Vorjahr)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
63.710,65	3.627,34	0,00	67.337,99	18.085,92	30.506,46
927.148,02	149.121,32	3.210,03	1.073.059,31	898.652,12	916.004,40
150.393,89	49.448,43	37.827,96	162.014,36	104.977,55	108.431,23
0,00	0,00	0,00	0,00	12.965,40	0,00
1.077.541,91	198.569,75	41.037,99	1.235.073,67	1.016.595,07	1.024.435,63
0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
1.141.252,56	202.197,09	41.037,99	1.302.411,66	1.034.980,99	1.055.242,09

Verbindlichkeitenspiegel 2021

	insgesamt		Restlaufzeit		gesichert durch Grundpfand- rechte
Verbindlichkeiten	Euro (Vorjahr)	unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	Euro (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.797,35	50.211,90	82.322,63	21.262,82	153.797,35
Reditinstituten	(293.587,82)	(139.790,47)	(111.504,36)	(42.292,99)	(293.587,82)
Erhaltene					
Anzahlungen	915.347,26	915.347,26	0,00	0,00	0,00
	(494.117,64)	(494.117,64)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.957,39	95.109,85	13.847,54	0,00	0,00
	(140.755,57)	(129.746,14)	(11.009,43)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbunde-					
nen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(188.743,65)	(188.743,65)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	58.785,54	58.785,54	0,00	0,00	0,00
	(14.805,98)	(14.805,98)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag:	1.236.887,54	1.119.454,55	96.170,17	21.262,82	153.797,35
	(1.132.010,66)	(967.203,88)	(122.513,79)	(42.292,99)	(293.587,82)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Sonstige Angaben

Weitere finanzielle, in der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden nicht.

Im Geschäftsjahr 2021 beschäftigte die BGLO GmbH neben den Geschäftsführern durchschnittlich 29 Arbeitnehmer und 1 gewerblichen Auszubildenden.

Mitglieder der Geschäftsführung

Michael Strehl -Sparkassenbetriebswirt-

Sebastian Bremer - Wirtschaftsfachwirt-

Werner Hesse -Dipl. Bankbetriebswirt ADG-

Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss für 2021 in Höhe von 2**99.246,45** € wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	299.246,45
	299.246,45

Alfhausen, 20. April 2022

BGLO GmbH

Geschäftsführung

Michael Strehl Sebastian Bremer Werner Hesse





GESCHÄFTSBERICHT 2021



Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG

BGLO GmbH

BGLO Wohnen GmbH

INHALTSVERZEICHNIS —

Allgemeine Angaben	
Auf einen Blick	52
Organe der Genossenschaft	52
Rechtliche Grundlagen	53
Jahresabschluss	
Bilanz	54 - 55
Gewinn- und Verlustrechnung	56
Anhang	57 - 63

AUF EINEN BLICK

	2021	2020
Bilanzsumme	15.464.533,43 €	7.345.092,53 €
Anlagevermögen	12.730.953,54 €	6.126.120,62 €
Umlaufvermögen und ARAP	2.733.579,89 €	1.205.370,41 €
Eigenkapital	1.898.917,62 €	1.873.348,15 €
Rückstellungen	1.081.355,80 €	457.233,58 €
Verbindlichkeiten und PRAP	12.484.260,01 €	5.014.510,80 €
Summe der Umsatzerlöse	414.155,06 €	395.500,71 €
Jahresüberschuss	25.569,47 €	37.054,22 €

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführer:

Michael Strehl, Bersenbrück - Sparkassenbetriebswirt -

Sebastian Bremer, Rieste - Wirtschaftsfachwirt -

Werner Hesse, Rieste

- Dipl. Bankbetriebswirt ADG -

Gesellschafter:

Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG 51%

BEVOS Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Landkreis Osnabrück 49%

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Firma: **BGLO Wohnen GmbH** Sitz: Alfhausen Anschrift: 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 www.bglo.de Internet: **Gründung:** 07.06.2017 Handelsregister: Nr. B 211586 Amtsgericht Osnabrück Gesellschaftsvertrag 23.05.2017 / Neufassung 12.09.2019 **Gesellschaftskapital:** 100.000,00 Euro **Gegenstand des Unternehmens:** Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Planungs-, Generalunternehmer-, Bauträgerund Baubetreuungsleistungen für Hochbauten mit der Maßgabe, dass Handwerksleistungen durch Subunternehmer ausgeführt werden, sowie die Vermittlung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien aller Art. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, deren Geschäftsführung übernehmen und die persönliche Haftung bei Personenhandelsgesellschaften übernehmen. Ferner kann sie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten sowie alle Geschäftsmaßnahmen durchführen, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Geschäftsjahr: 01. Januar bis 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS

Aktivseite Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten		3.843.286,44	2.204.665,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Geschäfts- oder anderen Bauten		1.530.430,26	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
ohne Wohnbauten		0,00	223.404,56
4. Anlagen in Bau		7.144.717,26	3.678.888,22
5. Bauvorbereitungskosten		212.519,58	19.162,50
Anlagevermögen insgesamt	-	12.730.953,54	6.126.120,62
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte	450.000.00		40-00-40
1. Unfertige Leistungen	158.036,12	450,000,04	137.385,16
2. Andere Vorräte	1.794,19	159.830,31	5.023,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.041,58		3.140,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	692.956,03	694.997,61	19.546,90
davon mit einer Restlaufzeit von			
mehr als einem Jahr (570.000,00 €)			(0,00)
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		1.861.199,47	1.040.273,76
C. Alaba Bashamatah dan managai dan		47.552.50	42 604 50
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		17.552,50	13.601,50
Bilanzsumme	-	15.464.533,43	7.345.092,53

zum 31. Dezember 2021

Passivseite

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Eigenkapital	(EUR)	(EUR)	(EUR)
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage		1.727.785,90	1.727.785,90
III. Gewinnvortrag		45.562,25	8.508,03
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt: 37.054,22 €			(8.508,03)
IV. Jahresüberschuss	-	25.569,47	37.054,22
Eigenkapital insgesamt		1.898.917,62	1.873.348,15
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	3.211,00		2.028,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.078.144,80	1.081.355,80	455.205,58
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.914.417,41		4.560.000,00
2. Erhaltene Anzahlungen	119.656,20		139.217,01
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.886,69		7.325,26
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen5. Verbindlichkeiten gegenüber	287.412,76		208.802,36
verbundenen Unternehmen	141.796,42		83.176,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.250,60	12.479.420,08	7.855,98
davon aus Steuern: 912,03 €			(912,03)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		4.839,93	8.134,14
Bilanzsumme	-	15.464.533,43	7.345.092,53

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung		414.155,06	395.500,71
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum			
Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen			
und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		20.650,96	-13.149,49
und umertigen bauten sowie umertigen Leistungen		20.030,90	-13.147,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		11.798,09	30.842,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen			
und Leistungen		420 244 52	120.07.0.00
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-	138.311,53	129.940,00
Rohergebnis		308.292,58	283.254,14
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	30.000,00		30.000,00
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	7.083,56	37.083,56	6.964,38
davon für Altersversorgung: 0,00 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-			
stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		88.736,29	60.402,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		77.064,17	108.878,20
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		75.032,61	32.990,62
S		·	
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	_	4.806,48	6.964,48
40 Fortherin and Change / Inhone ii hannahara		25 560 43	27.057.22
10.Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	=	25.569,47	37.054,22

ANHANG 2021

Allgemeine Angaben

Die BGLO Wohnen GmbH hat ihren Sitz in Alfhausen und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Osnabrück unter der laufenden Nummer HRB 211586 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Es wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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

Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten im Anlagevermögen werden zu Anschaffungskosten aktiviert und um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen wurden nach der Restnutzungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 5 Jahren, 33 Jahren bzw. 50 Jahren ermittelt.

Das übrige Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt.

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

Guthaben bei Kreditinstituten 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 an-gesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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 beigefügten Anlagespiegel auf Blatt 9 und 10 dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Objekt mit 12 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Drei weitere Wohnbauten mit insgesamt 60 Einheiten befinden sich im Bau. Die Fertigstellungen sind für 2022 geplant.

Die entsprechenden Bauvorbereitungskosten, sowie Grundstücke und geleisteten An-zahlungen für diese Bauvorhaben wurden in die Anlagen im Bau überführt. Außerdem wurde eine Gewerbeeinheit erstellt.

Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Vermietung haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Tilgungsnachlass der NBank in Höhe von 570,0 T€ enthalten.

Eigenkapital

Die Kapitalrücklage der Gesellschafterin BEVOS Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH Landkreis Osnabrück beträgt wie im Vorjahr 1.727,8 T€.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen in Höhe von 1.066,9 T€, sowie Rückstellungen für Jahresabschlusserstellung und Urlaubsverpflichtungen zusammen.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel auf Blatt 11 dargestellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten Sollmieten, Umlagen und Gebühren.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die sächlichen Verwaltungskosten sowie die Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2021
		de	s Geschäftsjahr	es	
	EUR	EUR	EUR		EUR
Sachanlagen					
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.416.073,21	525.000,00	570.000,00	1.769.074,89	4.140.148,10
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	1.310.308,20	0,00	223.404,56	1.533.712,76
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	223.404,56	0,00	0,00	-223.404,56	0,00
Anlagen in Bau	3.678.888,22	5.234.903,93	0,00	-1.769.074,89	7.144.717,26
Bauvorbereitungskosten	19.162,50	193.357,08	0,00	0,00	212.519,58
Anlagevermögen gesamt	6.337.528,49	7.263.569,21	570.000,00	0,00	13.031.097,70

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020 (Vorjahr)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
211.407,87	85.453,79	0,00	296.861,66	3.843.286,44	2.204.665,34
0,00	3.282,50	0,00	3.282,50	1.530.430,26	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	223.404,56
0,00	0,00	0,00	0,00	7.144.717,26	3.678.888,22
0,00	0,00	0,00	0,00	212.519,58	19.162,50
211.407,87	88.736,29	0,00	300.144,16	12.730.953,54	6.126.120,62

Verbindlichkeitenspiegel 2021

	insgesamt		Restlaufzeit		
Verbindlichkeiten	Euro (Vorjahr)	unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	davon gesichert Euro (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44 047 74774	4/5 724 0/	4 557 070 72	40 24/ 605 0/	44 047 74774
Kreditifistituteri	11.914.417,41 (4.560.000,00)	145.731,84 (14.250,00)	(650.976,50)	10.214.605,84 (3.894.773,50)	11.914.417,41 (4.560.000,00)
	(4.300.000,00)	(14.230,00)	(030.970,30)	(3.094.773,30)	(4.300.000,00)
Erhaltene Anzahlungen	119.656,20	119.656,20	0,00	0,00	0,00
	(139.217,01)	(139.217,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten					
aus Vermietung	7.886,69	7.886,69	0,00	0,00	0,00
	(7.325,26)	(7.325,26)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und					
Leistungen	287.412,76	271.286,07	0,00	16.126,69	0,00
	(208.802,36)	(208.802,36)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	1/1 706 / 2	4/4 706 / 2	0.00	0.00	0.00
nen onternenmen	141.796,42	141.796,42	0,00	0,00	0,00
	(83.176,05)	(83.176,05)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.250,60	8.250,60	0,00	0,00	0,00
	(7.855,98)	(7.855,98)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
	(((0,00)	(3,00)	(5,00)
Gesamtbetrag:	12.479.420,08	694.607,82	1.554.079,73	10.230.732,53	11.914.417,41
	(5.006.376,66)	(460.626,66)	(650.976,50)	(3.894.773,50)	(4.560.000,00)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte, sowie einer Ausfallbürgschaft in Höhe von 575.000,00 € gesichert.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag besteht ein Bestellobligo aus bereits begonnenen Baumaßnahmen in von 3.340,0 T€.

Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2021 beschäftigte die BGLO Wohnen GmbH neben den Geschäftsführern durchschnittlich 1 Arbeitnehmer.

Mitglieder der Geschäftsführung

Michael Strehl

-Sparkassenbetriebswirt-

Sebastian Bremer

-Wirtschaftsfachwirt-

Werner Hesse

-Dipl. Bankbetriebswirt ADG-

Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss für 2021 in Höhe von **25.569,47** € wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	25.569,47
	25.569,47

Alfhausen, 20. April 2022

BGLO Wohnen GmbH

Geschäftsführung

Michael Strehl Sebastian Bremer Werner Hesse



Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG BGLO GmbH BGLO Wohnen GmbH

Hauptstraße 20 | 49594 Alfhausen Telefon: 05464 / 96707-0 | Telefax: 05464 / 96707-41 E-Mail: info@bglo.de | www.bglo.de