GESCHÄFTSBERICHT 2022

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 2021 in einem Geschäftsbericht darzustellen, der allerdings keinen Anspruch erhebt, die inhaltlichen und formellen Voraussetzungen eines Lageberichtes nach § 289 HGB zu erfüllen.

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 20 - 21
2. Gewinn- und Verlustrechnung 22
3. Anhang 23 - 30

III. Bericht des Aufsichtsrates 31 - 32

AUF EINEN BLICK

	2022	2021
Mitglieder	2.970	2.974
Geschäftsanteile	7.261	7.209
Bestände		
- Wohnungen	914	884
- Garagen / Stellplätze / Carports	307	307
- Büro	1	1
- Verwaltete Wohnungen (durch Unternehmenstochter BGLO GmbH)	2.026	1.879

	2022	2021
Bilanzsumme	39.207.232,65 €	38.426.402,03 €
Anlagevermögen	36.361.334,72 €	35.677.385,24 €
Umlaufvermögen und ARAP	2.845.897,93 €	2.749.016,79 €
Eigenkapital	17.763.449,70 €	17.281.446,15 €
Rückstellungen	113.209,69 €	280.386,26 €
Umsatzerlöse	5.816.899,40 €	5.538.689,80 €
Bilanzgewinn	58.219,16 €	58.785,15 €

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand

Michael Strehl, Bersenbrück - Sparkassenbetriebswirt -	hauptamtlich
Sebastian Bremer, Rieste - Wirtschaftsfachwirt -	hauptamtlich
Werner Hesse, Rieste - Dipl. Bankbetriebswirt -	hauptamtlich

Aufsichtsrat

Dr. Michael Lübbersmann, Belm-Icker	*)	Vorsitzender
Heiner Pahlmann, Bramsche		stellv. Vorsitzender
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: **Telefax:**	(0 54 64) 96 70 7-0 (0 54 64) 96 70 7-41
E-Mail: **Internet:**	info@bglo.de 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 anhaltend schwierigen Zeiten

Wir stehen in Deutschland weiterhin vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Die Pandemienachwirkungen, Lieferkettenprobleme, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg sind eine große Belastung für die gesamte Gesellschaft.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 dennoch um 1,8 % gewachsen. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es 2021 ein Plus von 2,6 %.

Profitierte die Wirtschaft bis in das dritte Quartal 2022 von Nachholeffekten, so stagnierte sie im vierten Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Somit steht Deutschland mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023.

Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Dadurch erreicht auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen. Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau. Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 % zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 %. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen. Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie in staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Die Staatsquote war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 % zu 51,3 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere die rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich. Besonders stark zogen Heizöl (+87 %) und Erdgas (+65 %) an. Strom kostete gut 20 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe etwa 27 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich ebenfalls deutlich um 13,4 %.

Baukosten steigen weiter dynamisch

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %).

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen

2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.
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 auch das eine problematische Entwicklung.
Neben dynamisch steigenden Anforderungen wie der Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2045 sowie 400.000 Baufertigstellungen pro Jahr und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit stark belastet. Erschwerend kommt hinzu, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation permanent an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die für die breite Masse schlicht nicht mehr zu bezahlen sind. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt oder ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine problematische Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.
Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten deutlich erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage. Gleichwohl sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

Rückgang bei den Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Nach bisherigem Kenntnisstand wurden lediglich 276.474 Einheiten in 2022 errichtet, somit nochmals 5,8 % weniger als im Vorjahr. Im Ausblick auf 2023 wird lediglich mit 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet. Somit dürften die von der amtierenden Bundesregierung gesetzten Neubauziele von jährlich 400.000 Wohnungen weiterhin deutlich verfehlt werden, die zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage erforderlich sind. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland nach wie vor weit entfernt.

Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einen neuen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. So stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 von 45,3 Mio. übertroffen. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine.

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds auf 5,3 % nach 5,7 % im Vorjahr. Der Ausblick auf 2023 ist grundsätzlich positiv. Es wird bundesweit mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer Schätzung von Destatis 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand! Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Zuletzt ist die Einwohnerentwicklung bei 83,2 Millionen stagniert.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. 2021 lebten in Deutschland etwa 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“, was einem Anteil von 27,2 % an der Gesamtbevölkerung entspricht.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Der demografische Wandel ist nicht abgeschafft. Dies ist das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein.

2. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Hausbewirtschaftung
Im Bestand der Genossenschaft werden am 31.12.2022 aufgeführt:

914	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:

1.439	Mietwohnungen
587	Eigentumswohnungen (55 Eigentümergemeinschaften)

In der in 2017 gegründeten weiteren Unternehmenstochter **BGLO Wohnen GmbH** per 31.12.2022:

147	Mietwohnungen (bilanziert)

Mit dem eigenen Wohnungsbestand werden somit insgesamt **3.087 Wohnungen** bewirtschaftet.

Grundstücksbevorratung
Im Umlaufvermögen befinden sich unbebaute Grundstücke:

	2022	2021
Erbbaurechte	1.194 m²	1.194 m²
öffentliche Flächen	790 m²	790 m²
Restflächen	41 m²	41 m²
Gesamt:	**2.025 m²**	**2.025 m²**

3. UMSATZENTWICKLUNG

Die **Umsatzerlöse** entwickeln sich wie folgt:

	2022	2021	2020
1. aus Hausbewirtschaftung	5.077.742,46 €	4.869.751,34 €	4.879.807,88 €
2. aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €	700,00 €	0,00 €
3. aus anderen Lieferungen und Leistungen	739.156,94 €	668.238,46 €	583.653,08 €
Gesamt:	**5.816.899,40 €**	**5.538.689,80 €**	**5.463.460,96 €**

Die Veränderung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus zusätzlichen Mieteinnahmen von neu angeschafften Wohnhäusern (142 T€) und der Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten (66 T€) zusammen.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen verringern sich auf rd. 9,3 T€. Sie betragen 0,3 % 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 Erhöhung der Erlösschmälerungsquote gerechnet werden, die aber voraussichtlich bei 1 % der Sollmieten gehalten werden kann.

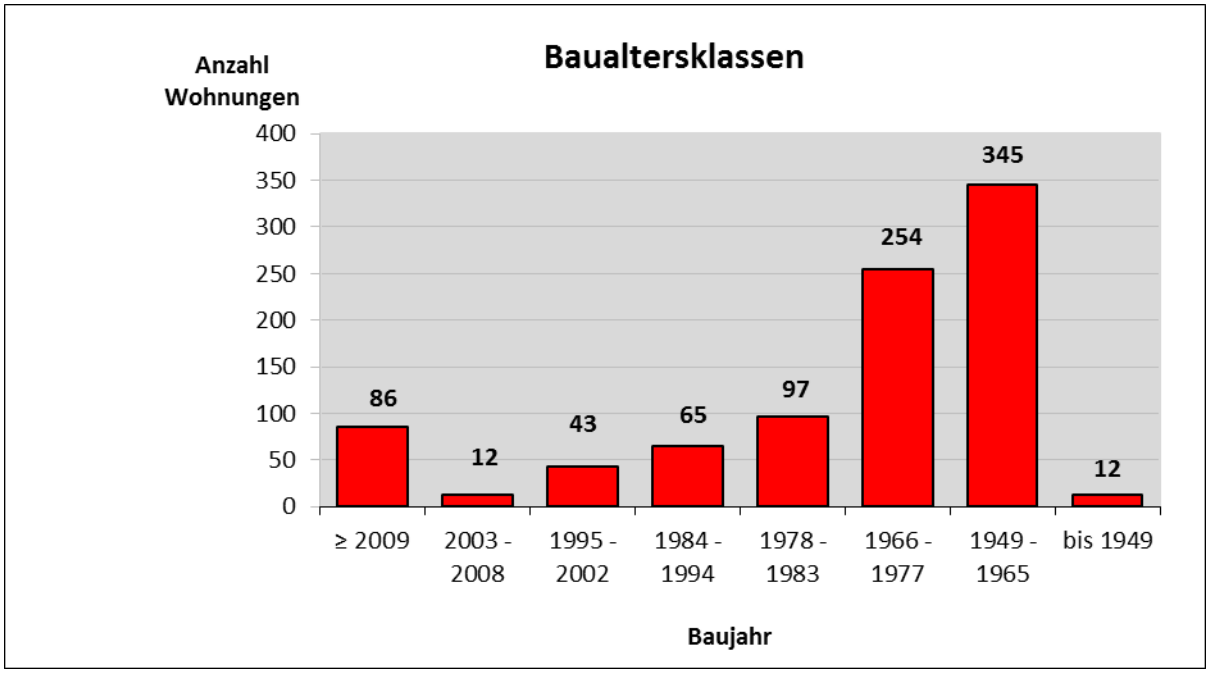
Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich auf Grund von gestiegenen Erlösen aus Geschäftsbesorgung für die Unternehmenstöchter sowie aus Mehrvergütung für die Einspeisung der Fotovoltaikanlagen.

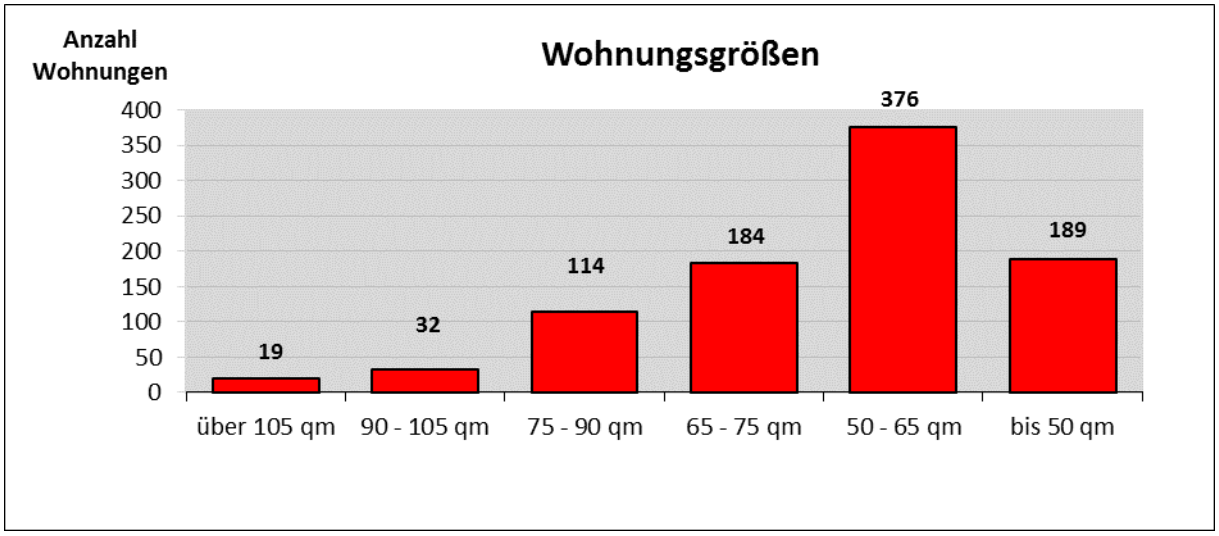
Die Genossenschaft sowie die verbundenen Unternehmen, BGLO GmbH und BGLO Wohnen GmbH, werden auch künftig ihrem Anspruch treu bleiben, ihre Kunden mit hoher Fachkenntnis und Erfahrung rund um die Immobilie zu beraten, um somit die positive Entwicklung der Unternehmensgruppe zu sichern.

4. VERMIETUNGSANGEBOT

Der eigene Wohnungsbestand stellt sich wie folgt dar:

127 Wohnungen bzw. knapp 14 % des Gesamtbestandes unterliegen derzeit noch der öffentlichen Förderung. Die gesamte Wohnfläche beträgt 56.923 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 90 Wohnungskündigungen im Berichtsjahr leicht abgenommen. Die Fluktuationsrate beträgt bezogen auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand 10,0 % nach 11,2 % im Vorjahr.

Für die aufwandswirksame Instandsetzung und aktivierte Modernisierung des Bestandes wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.484,9 T€ investiert, das sind 26,08 € je m2 Wohnfläche (im Vorjahr 23,95 € 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 Bersenbrück wurden 2 Bestandsimmobilien mit 24 Wohneinheiten erworben. Wir hatten diese Objekte bereits über viele Jahre verwaltet. Von daher sind uns die zwei Häuser bestens bekannt.

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:	**2022**	**2021**
Aktivierte Modernisierungen im AV	953.102,56 €	707.001,43 €
Aufwandswirksame Instandhaltungen	531.752,92 €	605.577,96 €
	1.484.855,48 €	1.312.579,39 €
Anlagen im Bau/Zukauf/Zugang Neubau	1.209.077,70 €	1.038.621,10 €
Technische Anlagen (Photovoltaik)	0,00 €	442,08 €
Aktivierte Software/Betriebs-u. Geschäftsausstattung	25.394,25 €	100.825,71 €
Gesamt:	**2.719.327,43 €**	**2.452.468,28 €**

1. VERMÖGENSLAGE

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

Vermögensstruktur	**31.12.2022**		31.12.2021		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen u. immaterielle VG	36.234,7	92,4	35.554,3	92,5	680,4
Finanzanlagen	149,9	0,4	149,3	0,4	0,6
	36.384,6	92,8	35.703,6	92,9	681,0
Umlaufvermögen					
mittelfristig	2,7	0,0	2,7	0,0	0,0
kurzfristig	2.819,9	7,2	2.720,1	7,1	99,8
	2.822,6	7,2	2.722,8	7,1	99,8
Gesamtvermögen	**39.207,2**	**100,0**	38.426,4	100,0	780,8

Kapitalstruktur	**31.12.2022**		31.12.2021		Differenz
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	17.763,4	45,3	17.281,4	45,0	482,0
Fremdkapital, langfristig					
- Kreditverbindlichkeiten	19.538,9	49,9	19.199,7	50,0	339,2
- Sonstiges Fremdkapital	18,6	0,0	15,0	0,0	3,6
	19.214,7	49,9	19.214,7	50,0	342,8
Fremdkapital, kurzfristig	1.886,3	4,8	1.930,3	5,0	-44,0
Gesamtkapital	**39.207,2**	**100,0**	38.426,4	100,0	780,8

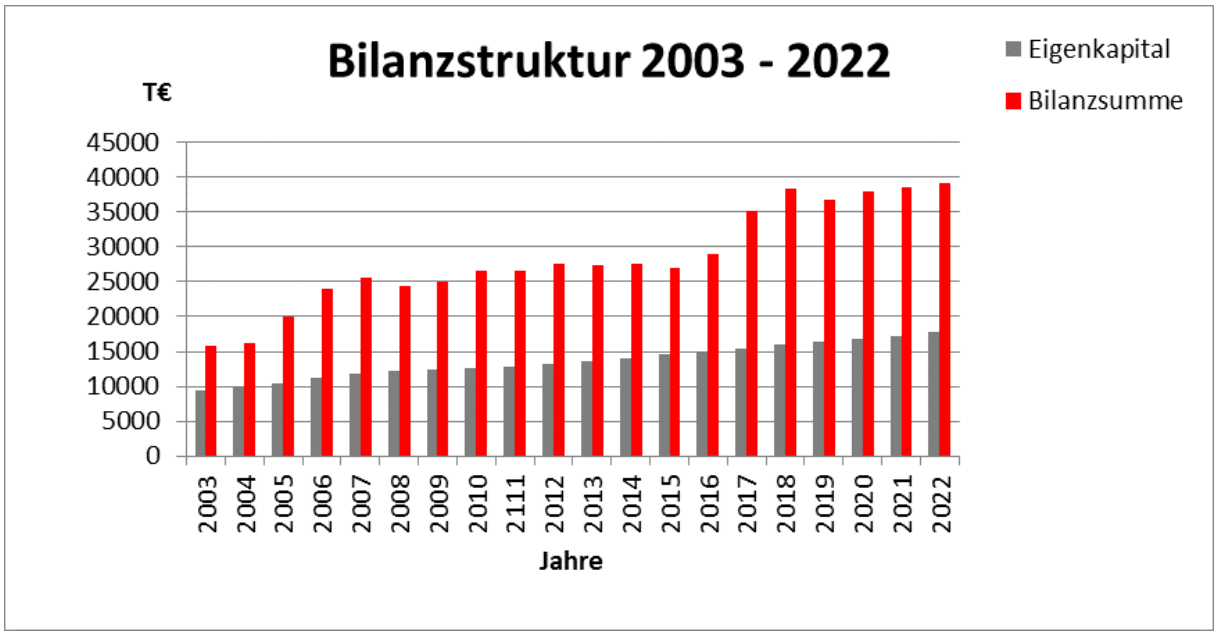
Der hohe Anteil des Sachanlagevermögens am Bilanzvolumen ist branchenbedingt und stellt mit 92,4 % an der Bilanzsumme den bedeutendsten Vermögensposten dar. Es erhöhte sich um den Zugang der Objekte in Bersenbrück. Gegenläufig wirken sich die planmäßige Abschreibung aus.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist wiederum nominal angestiegen und beträgt 17.763,4 T€. Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme erhöhte sich auf nun 45,3 %.

Rückstellungen wurden in Höhe von 113,2 T€ gebildet, überwiegend bestimmt durch 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 49,9 % 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 2022 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 erhöht sich von 3.3 % auf 3,5 %. Auch die weiteren Kennzahlen zur Ertragslage verdeutlichen die gute Positionierung der Baugenossenschaft. Der beschlossene Wirtschaftsplan weist für 2023 und die weiteren 4 Jahre ebenfalls zufriedenstellende Jahresergebnisse aus.

4. KENNZAHLEN

	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote in %	45,3	45,0	44,3
Eigenkapitalrentabilität in %	3,5	3,3	3,1
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,4	2,3	2,2
Cashflow nach DVFA/SG in T€	1.685,1	1.566,7	1.474,6
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	12	12	13

Durchschnittliche Miete in €	5,45	5,47	5,51
Mietausfallquote in %	0,4	1,0	1,0
Leerstandsquote in %	0,4	0,2	0,6
Fluktuationsquote in %	10,0	11,2	12,6
Mietenmultiplikator	9,6	9,5	9,4

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 in unserer Unternehmensgruppe 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. Der gewichtete Durchschnittszins unseres Darlehensportfolios liegt aktuell bei 1,58 %. Wir gehen davon aus, dass kurz- und mittelfristig auslaufende Zinsbindungen zu deutlich höheren Konditionen prolongiert werden müssen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im überschaubaren Rahmen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung im Rahmen unseres Risikomanagements laufend 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 liegen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2022 unter 1,0 % und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei etwa 1,1 % der Mieterlöse. Ein Großteil der monatlichen Vermietungsumsätze einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wird 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 positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung führen zu keiner anderen Einschätzung.

6. AUSBLICK

Die Genossenschaft wird ihren Fokus weiter auf die Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestandes richten. Ganz besonders steht natürlich die energetische Sanierung im Vordergrund, um die beschlossenen Klimaschutzziele bis 2045 zu erreichen.

Zur Sicherung der Marktfähigkeit der Bestandsimmobilien sind wiederum nicht unerhebliche Investitionen zu tätigen. Neben substanzerhaltenden und wertverbessernden Maßnahmen an den Gebäuden werden regelmäßig auch einzelne Wohnungen komplett saniert werden müssen. Bedingt auch durch die hohe Anzahl der Mieterwechsler ist die Einzelmodernisierung von Wohnungen häufig zwar nicht ökonomisch, im Hinblick auf die Neuvermietung aber auch 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. 1.150,0 T€ eingeplant.

Im Bauträgerbereich, der innerhalb unserer Unternehmensgruppe ebenfalls ein fester Bestandteil ist, sind vorerst keine neuen Projekte geplant. Hier werden wir den Markt weiterhin beobachten und abwarten, bis sich die für uns relevanten Rahmendaten wie Baukosten, Zinsentwicklung und Förderprogramme wieder in eine Richtung entwickeln, die eine Projektierung zu überschaubaren Risiken zulässt.

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.

Auf Basis der mittel- und langfristigen Finanzplanung unserer Genossenschaft ist grundsätzlich auch in den kommenden Jahren von einer soliden Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auszugehen. Dennoch erschweren zahlreiche Risikofaktoren eine verlässliche Prognose. Die Nachwirkungen der Corona-Krise sowie die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine können nicht abschließend beurteilt werden. Darüber hinaus bleibt abzuwarten, wie sich die Inflation auf die Wirtschaft und das Verbraucherverhalten auswirken wird.

Unter dem Strich lässt sich festhalten, dass bestandsgefährdende Risiken derzeit nicht erkennbar sind. Trotz der vielen Unsicherheiten und großen Aufgaben, die vor uns liegen, blicken wir weiterhin positiv in die Zukunft.

II. JAHRESABSCHLUSS

Aktivseite

Bilanz

	Geschäftsjahr (EUR)	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.978,45	21.815,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.823.927,78		34.061.714,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	888.200,12		912.315,44
3. Technische Anlagen und Maschinen	289.256,16		306.465,67
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.072,21		225.774,01
5. Anlagen im Bau	0,00	36.196.456,27	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00		149.000,00
2. Andere Finanzanlagen	900,00	149.900,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		36.361.334,72	35.677.385,24
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.672,29		2.672,29
2. Unfertige Leistungen	1.350.874,56		1.370.020,92
3. Andere Vorräte	107.878,49	1.461.425,34	45.556,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.710,26		13.935,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.581,12		532,25
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	247.738,14		14.367,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	137.728,08	406.757,60	147.339,44
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	555.489,58		808.114,63
2. Bausparguthaben	389.465,88	944.955,46	310.246,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	23.250,00		26.250,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.509,53	32.759,53	9.981,59
Bilanzsumme		**39.207.232,65**	**38.426.402,03**

zum 31. Dezember 2022 — Passivseite

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.203,76		47.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.079.234,80	1.127.438,56	1.076.254,01
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.875.666,69		1.823.642,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 52.024,35 €			(49.865,02)
2. Bauerneuerungsrücklage	350.000,00		350.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.352.125,29	16.577.791,98	13.924.914,65
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 17.210,64 €			(14.767,96)
davon aus Jahresüberschuss Berichtsjahr eingestellt: 410.000,00 €			(390.000,00)
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	520.243,51		498.650,17
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	462.024,35	58.219,16	439.865,02
Eigenkapital insgesamt		17.763.449,70	17.281.446,15
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	30.401,44		24.550,77
2. Sonstige Rückstellungen	82.808,25	113.209,69	255.835,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.254.214,33		18.869.254,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Kreditgebern	287.297,05		337.409,37
3. Erhaltene Anzahlungen	1.529.831,93		1.387.570,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.607,95		42.205,12
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.918,43		65.702,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	61.917,96	21.288.787,65	115.127,58
davon aus Steuern: 20.267,54 €			(42.074,30)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**41.785,61**	**47.300,81**
Bilanzsumme		**39.207.232,65**	**38.426.402,03**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.077.742,46		4.869.751,34
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		700,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	739.156,94	5.816.899,40	668.238,46
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-19.146,36	55.469,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		108.849,14	242.556,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.984.127,73		2.075.141,98
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		279,85
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.007,51	1.993.135,24	2.047,20
Rohergebnis		**3.913.466,94**	**3.759.246,53**
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	955.470,64		904.743,64
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	229.259,01	1.184.729,65	227.485,32
davon für Altersversorgung: 34.937,33 €			(39.259,04)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.161.890,66	1.128.525,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		629.045,73	599.614,48
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,00	9,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35,09	27,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		312.542,73	325.009,12
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		105.035,06	73.345,38
12. Ergebnis nach Steuern		520.267,20	500.559,75
13. Sonstige Steuern		23,69	1.909,58
14. Jahresüberschuss		**520.243,51**	**498.650,17**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		462.024,35	439.865,02
16. Bilanzgewinn		**58.219,16**	**58.785,15**

ANHANG 2022

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 2022 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 im Bestand, sowie des Erwerbs der beiden Wohnhäuser in Bersenbrück.

Umlaufvermögen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten bilden diverse kleinere Restgrundstücke.

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 247,7 T€.

Eigenkapital
Die Einstellung zu den Ergebnisrücklagen sind aus dem Bilanzgewinn 2021, sowie dem Jahresüberschuss des Jahres 2022 erfolgt.

Rückstellungen
Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuernachzahlungen wurden ins-gesamt in Höhe von 30,4 T€ gebildet.
Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen 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 angefügten 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 Erstattungen von Versicherungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch 531,8 T€ Instandhaltungsaufwendungen, sowie Grundsteuern in Höhe von 93,5 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 31.12.2022 betrug das Eigenkapital der BGLO GmbH 1.818,2 T€ und der Bilanzgewinn 320,5 T€. Die korrespondierenden Zahlen der BGLO Wohnen GmbH betragen 1.905,8 T€ Eigenkapital und 6,9 T€ Bilanzgewinn.

Arbeitnehmerzahl
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 19 kaufmännische Mitarbeiter, 10 geringfügig Beschäftigte (Hauswarte, Reinigungskräfte) und 2 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2022	2.974
Zugang	94
Abgang	98
Bestand am 31.12.2022	**2.970**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich im Geschäftsjahr um 3,0 T€.

Mitglieder des Vorstandes:
Michael Strehl, Sparkassenbetriebswirt, hauptamtlich
Sebastian Bremer, Wirtschaftsfachwirt IHK, hauptamtlich
Werner Hesse, Dipl.-Bankbetriebswirt ADG, hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Dr. Michael Lübbersmann, Vorsitzender
Heiner Pahlmann, stellv. Vorsitzender
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 2022 in Höhe von 58.219,16 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung von 4,0 Prozent	43.030,01 €
Einstellung in die freie Rücklage	15.189,15 €
	58.219,16 €

Alfhausen, 25.05.2023

BAUGENOSSENSCHAFT Landkreis Osnabrück eG

Der Vorstand

M. Strehl **S. Bremer** **W. Hesse**

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um-buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2022
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	227.420,75	2.806,96	0,00	0,00	230.227,71
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.514.466,64	2.162.180,26	341.734,37	0,00	52.334.912,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.390.905,43	0,00	0,00	0,00	1.390.905,43
Technische Anlagen und Maschinen	349.454,64	0,00	0,00	0,00	349.454,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.058,89	21.987,29	0,00	0,00	476.046,18
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	52.708.885,60	2.184.167,55	341.734,37	0,00	54.551.318,78
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00
Andere Finanzanlagen	300,00	600,00	0,00	0,00	900,00
Finanzanlagen gesamt	149.300,00	600,00	0,00	0,00	149.900,00
Anlagevermögen gesamt	**53.085.606,35**	**2.187.574,51**	**341.734,37**	**0,00**	**54.931.446,49**

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021 (Vorjahr)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
205.605,47	9.643,79	0,00	215.249,26	14.978,45	21.815,28
16.452.751,80	1.058.232,95	0,00	17.510.984,75	34.823.927,78	34.061.714,84
478.589,99	24.115,32	0,00	502.705,31	888.200,12	912.315,44
42.988,97	17.209,51	0,00	60.198,48	289.256,16	306.465,67
228.284,88	52.689,09	0,00	280.973,97	195.072,21	225.774,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17.202.615,64	1.152.246,87	0,00	18.354.862,51	36.196.456,27	35.506.269,96
0,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00	149.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	149.900,00	149.300,00
17.408.221,11	**1.161.890,66**	**0,00**	**18.570.111,77**	**36.361.334,72**	**35.677.385,24**

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel 2022

	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	**19.254.214,33** (18.869.254,05)	**1.098.685,04** (987.456,46)	**4.024.559,03** (3.776.977,38)	**14.130.970,26** (14.104.820,21)	**19.254.214,33** (18.869.254,05)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**287.297,05** (337.409,37)	**46.621,52** (50.112,32)	**194.318,11** (191.159,42)	**46.357,42** (96.137,63)	**287.297,05** (337.409,37)
Erhaltene Anzahlungen	**1.529.831,93** (1.387.570,26)	**1.529.831,93** (1.387.570,26)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**53.607,95** (42.205,12)	**53.607,95** (42.205,12)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**101.918,43** (65.702,43)	**93.992,89** (57.273,14)	**7.925,54** (4.178,64)	**0,00** (4.250,65)	**0,00** (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	**32.892,31** (115.127,58)	**32.892,31** (115.127,58)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Gesamtbetrag:	**21.259.762,00** (20.817.268,81)	**2.855.631,64** (2.639.744,88)	**4.226.802,68** (3.972.315,44)	**14.177.327,68** (14.205.208,49)	**19.541.511,38** (19.206.663,42)

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

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand in regelmäßigen Sitzungen von allen wesentlichen Geschäftsvorfällen, der Geschäftsentwicklung und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaft laufend 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 19. Mai 2022 wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 23. Juni 2022 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 genehmigt und dem Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig Entlastung erteilt. Der entsprechende Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2021 wurde gefasst.

Die dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 01. Dezember 2022 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. vorgetragenen Prüfungsberichte der Unternehmensgruppe über die gesetzlichen Prüfungen der Jahresabschlüsse 2021 und zur Makler- und Bauträgerverordnung bescheinigen dem Vorstand und der Geschäftsführung der Unternehmenstöchter jeweils eine ordnungsgemäße und einwandfreie Geschäftsführung.

Mit Datum vom 11. Juli 2022 ist der Genossenschaft die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2021 erteilt worden.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022, 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 31.12.2022 wie vorgelegt festzustellen**
- **den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu beschließen und**
- **dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.**

Nach Satzung scheiden in diesem Jahr turnusmäßig keine Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

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, 25.05.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Michael Lübbersmann

GESCHÄFTSBERICHT 2022

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

	2022	2021
Bilanzsumme	5.289.767,70 €	2.808.505,78 €
Anlagevermögen	1.114.217,80 €	1.034.980,99 €
Umlaufvermögen	4.169.203,55 €	1.767.907,93 €
Rechnungsabgrenzungsposten	6.346,35 €	5.616,86 €
Eigenkapital	1.818.192,37 €	1.497.664,89 €
Rückstellungen	86.031,19 €	73.953,35 €
Verbindlichkeiten	3.385.544,14 €	1.236.887,54 €
Summe der Umsatzerlöse	4.516.720,31 €	5.055.874,72 €
Jahresüberschuss	320.527,48 €	299.246,45 €

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: **Telefax:**	(0 54 64) 96 70 7-0 (0 54 64) 96 70 7-41
E-Mail: **Internet:**	info@bglo.de www.bglo.de
Gründung:	12. April 2006
Handelsregister: **Gesellschaftsvertrag** **Tag der Eintragung:** **Gesellschaftskapital:**	Nr. B 200309 Amtsgericht Osnabrück 12.04.2006 19.05.2006 100.000,00 Euro
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Planungs-, Generalunternehmer-, Bauträger- und 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 (EUR)	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.264,62	18.085,92
II. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	921.493,73		898.652,12
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.118,85		104.977,55
3. Anlagen in Bau	95.040,60	1.098.653,18	12.965,40
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		1.114.217,80	1.034.980,99
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.871.395,28		341.294,70
2. Andere Vorräte	318.118,40	2.189.513,68	155.791,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.767,13		3.351,45
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	403.641,87		171.991,78
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	57.337,24		127.429,04
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.869,78	468.616,02	16.749,33
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.511.073,85	951.299,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.346,35	6.346,35	5.616,86
Bilanzsumme		**5.289.767,70**	**2.808.505,78**

zum 31. Dezember 2022 — Passivseite

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklage / Ergebnisrücklagen		1.098.418,44	797.564,67
Gewinnrücklage / Ergebnisrücklagen eingestellt: 300.853,77 €			(300.853,77)
III. Gewinnvortrag		299.246,45	300.853,77
IV. Jahresüberschuss		320.527,48	299.246,45
Eigenkapital insgesamt		1.818.192,37	1.497.664,89
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	22.081,98		10.097,00
2. Sonstige Rückstellungen	63.949,21	86.031,19	63.856,35
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.585,45		153.797,35
2. Erhaltene Anzahlungen	2.746.041,80		915.347,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	305.196,64		108.957,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	217.020,64		0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	13.699,61	3.385.544,14	58.785,54
davon aus Steuern: 12.176,31 €			(12.176,31)
Bilanzsumme		**5.289.767,70**	**2.808.505,78**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus Betreuungstätigkeit	846.021,25		787.271,47
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.670.699,06	4.516.720,31	4.268.603,25
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.530.100,58	-160.016,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		17.450,55	17.301,05
4. Sonstige betriebliche Erträge		54.302,08	51.078,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.504.418,68	2.504.418,68	1.671.721,44
Rohergebnis		**3.614.154,84**	**3.292.516,10**
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.448.655,67		1.361.667,45
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	338.495,58	1.787.151,25	286.937,66
davon für Altersversorgung: 37.059,58 €			(37.059,58)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		190.328,94	202.197,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.171.765,92	1.011.769,96
9. Erträge des Finanzanlagevermögens		9,00	9,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.726,62	3.234,65
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		142.663,63	127.471,84
13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss		**320.527,48**	**299.246,45**

ANHANG 2022

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 2022 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 Abschreibungs-methode nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer und geringwertige Wirtschafts-güter 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 31.12.2022
Photovoltaikanlagen	575.006,73 €
Wärmemengenzähler und Funknetzwerke	285.859,26 €
Technische Geräte und Maschinen für den Handwerksbetrieb	60.627,74 €
gesamt:	**921.493,73 €**

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 31.12.2022
Rückstellungen für:	
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer	22.081,98 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	22.350,00 €
Urlaubsverpflichtungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge	41.599,21 €
gesamt:	**86.031,19 €**

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

Umsatzerlöse
Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stellen im Wesentlichen die Leistungen des Handwerksbetriebs (2.751,8 T€) und die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen (357,8 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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2022
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR		EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	85.423,91	0,00	0,00	0,00	85.423,91
Sachanlagen					
Technische Anlagen und Maschinen	1.971.711,43	166.933,16	0,00	12.965,40	2.151.609,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.991,91	7.591,99	0,00	0,00	274.583,90
Anlagen in Bau	12.965,40	95.040,60	0,00	-12.965,40	95.040,60
Sachanlagen gesamt	2.251.668,74	269.565,75	0,00	0,00	2.521.234,49
Finanzanlagen gesamt	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Anlagevermögen gesamt	**2.337.392,65**	**269.565,75**	**0,00**	**0,00**	**2.606.958,40**

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021 (Vorjahr)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
67.337,99	2.821,30	0,00	70.159,29	15.264,62	18.085,92
1.073.059,31	157.056,95	0,00	1.230.116,26	921.493,73	898.652,12
162.014,36	30.450,69	0,00	192.465,05	82.118,85	104.977,55
0,00	0,00	0,00	0,00	95.040,60	12.965,40
1.235.073,67	187.507,64	0,00	1.422.581,31	1.098.653,18	1.016.595,07
0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
1.302.411,66	**190.328,94**	**0,00**	**1.492.740,60**	**1.114.217,80**	**1.034.980,99**

Verbindlichkeitenspiegel 2022

	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	**103.585,45** (153.797,35)	**20.135,48** (50.211,90)	**83.449,97** (82.322,63)	**0,00** (21.262,82)	**103.585,45** (153.797,35)
Erhaltene Anzahlungen	**2.746.041,80** (915.347,26)	**2.746.041,80** (915.347,26)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**294.516,89** (108.957,39)	**275.438,14** (95.109,85)	**19.078,75** (13.847,54)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	**13.699,61** (58.785,54)	**13.699,61** (58.785,54)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Gesamtbetrag:	**3.157.843,75** (1.236.887,54)	**3.055.315,03** (1.119.454,55)	**102.528,72** (96.170,17)	**0,00** (21.262,82)	**103.585,45** (153.797,35)

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 2022 beschäftigte die BGLO GmbH neben den Geschäftsführern durchschnittlich 33 Arbeitnehmer und 3 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 2022 in Höhe von **320.527,48 €** wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	320.527,48
	320.527,48

Alfhausen, 25. Mai 2023

BGLO GmbH

Geschäftsführung

Michael Strehl

Sebastian Bremer

Werner Hesse

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Baugenossenschaft
Landkreis Osnabrück eG

BGLO GmbH

BGLO Wohnen GmbH

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

	2022	2021
Bilanzsumme	17.997.440,85 €	15.464.533,43 €
Anlagevermögen	16.528.156,57 €	12.730.953,54 €
Umlaufvermögen und ARAP	1.469.284,28 €	2.733.579,89 €
Eigenkapital	1.905.777,99 €	1.898.917,62 €
Rückstellungen	463.430,00 €	1.081.355,80 €
Verbindlichkeiten und PRAP	15.628.232,86 €	12.484.260,01 €
Summe der Umsatzerlöse	718.547,29 €	414.155,06 €
Jahresüberschuss	6.860,37 €	25.569,47 €

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 Vermögens-verwaltungsgesellschaft mbH Landkreis Osnabrück	49%

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Firma:	BGLO Wohnen GmbH
Sitz:	Alfhausen
Anschrift:	Hauptstraße 20 49594 Alfhausen
Telefon: **Telefax:**	(0 54 64) 96 70 7-0 (0 54 64) 96 70 7-41
E-Mail: **Internet:**	info@bglo.de www.bglo.de
Gründung:	07.06.2017
Handelsregister: **Gesellschaftsvertrag**	Nr. B 211586 Amtsgericht Osnabrück 23.05.2017 / Neufassung 12.09.2019
Gesellschaftskapital:	100.000,00 Euro
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Planungs-, Generalunternehmer-, Bauträger- und 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 (EUR)	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		14.854.012,06	3.843.286,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- oder anderen Bauten		1.445.825,35	1.530.430,26
3. Anlagen in Bau		0,00	7.144.717,26
4. Bauvorbereitungskosten		228.319,16	212.519,58
Anlagevermögen insgesamt		16.528.156,57	12.730.953,54
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	152.876,46		158.036,12
2. Andere Vorräte	0,00	152.876,46	1.794,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.257,71		2.041,58
2. Sonstige Vermögensgegenstände	987.647,13	998.904,84	692.956,03
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (570.000,00 €)			(570.000,00)
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		300.283,48	1.861.199,47
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		17.219,50	17.552,50
Bilanzsumme		**17.997.440,85**	**15.464.533,43**

zum 31. Dezember 2022 — Passivseite

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage		1.727.785,90	1.727.785,90
III. Gewinnvortrag		71.131,72	45.562,25
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 25.569,47 €			(37.054,22)
IV. Jahresüberschuss		6.860,37	25.569,47
Eigenkapital insgesamt		1.905.777,99	1.898.917,62
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		3.211,00
2. Sonstige Rückstellungen	463.430,00	463.430,00	1.078.144,80
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.578.707,46		11.914.417,41
2. Erhaltene Anzahlungen	193.082,29		119.656,20
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.009,05		7.886,69
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	742.375,98		287.412,76
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	87.687,74		141.796,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.105,30	15.619.967,82	8.250,60
davon aus Steuern: 882,97 €			(852,57)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		8.265,04	4.839,93
Bilanzsumme		**17.997.440,85**	**15.464.533,43**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr (EUR)	(EUR)	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung		718.547,29	414.155,06
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.159,66	20.650,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		23.248,96	11.798,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		182.142,24	138.311,53
Rohergebnis		**554.494,35**	**308.292,58**
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	29.608,62		30.000,00
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	7.262,76	36.871,38	7.083,56
davon für Altersversorgung: 0,00 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		245.455,82	88.736,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		81.093,90	77.064,17
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		184.212,88	75.032,61
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	4.806,48
10. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss		**6.860,37**	**25.569,47**

ANHANG 2022

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 2022 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 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.

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 2022 konnten drei Objekte mit 60 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

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 452,0 T€, sowie Rückstellungen für Jahresabschlusserstellung 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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2022
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR		EUR
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.140.148,10	4.166.645,58	94.571,40	7.144.717,26	15.356.939,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.533.712,76	0,00	45.214,91	0,00	1.578.927,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagen in Bau	7.144.717,26		0,00	-7.144.717,26	0,00
Bauvorbereitungskosten	212.519,58	15.799,58	0,00	0,00	228.319,16
Anlagevermögen gesamt	**13.031.097,70**	**4.182.445,16**	**139.786,31**	**0,00**	**17.164.186,37**

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021 (Vorjahr)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
296.861,66	206.065,82	94.571,40	502.927,48	14.854.012,06	3.843.286,44
3.282,50	39.390,00	45.214,91	42.672,50	1.445.825,35	1.530.430,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.144.717,26
0,00	0,00	0,00	0,00	228.319,16	212.519,58
300.144,16	**245.455,82**	**139.786,31**	**545.599,98**	**16.528.156,57**	**12.730.953,54**

Verbindlichkeitenspiegel 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt Euro (Vorjahr)	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	davon gesichert Euro (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**14.578.707,46** (11.914.417,41)	**318.209,10** (145.731,84)	**1.315.708,29** (1.554.079,73)	**12.944.790,07** (10.214.605,84)	**14.578.707,46** (11.914.417,41)
Erhaltene Anzahlungen	**193.082,29** (119.656,20)	**193.082,29** (119.656,20)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**9.009,05** (7.886,69)	**9.009,05** (7.886,69)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**742.375,98** (287.412,76)	**598.974,39** (271.286,07)	**143.401,59** (0,00)	**0,00** (16.126,69)	**0,00** (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**87.687,74** (141.796,42)	**87.687,74** (141.796,42)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	**9.105,30** (8.250,60)	**9.105,30** (8.250,60)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)
Gesamtbetrag:	**15.619.967,82** (12.479.420,08)	**1.216.067,87** (694.607,82)	**1.459.109,88** (1.554.079,73)	**12.944.790,07** (10.230.732,53)	**14.578.707,46** (11.914.417,41)

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

Arbeitnehmerzahl
Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 in Höhe von **6.860,37 €** wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	6.860,37
	6.860,37

Alfhausen, 25. Mai 2023

BGLO Wohnen GmbH

Geschäftsführung

Michael Strehl **Sebastian Bremer** **Werner Hesse**

Baugenossenschaft
Landkreis Osnabrück eG
BGLO GmbH
BGLO Wohnen GmbH

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