



GESCHÄFTSBERICHT 2023



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	17
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

	2023	2022
Mitglieder	2.969	2.970
Geschäftsanteile	7.294	7.261
Bestände		
- Wohnungen	914	914
- Garagen / Stellplätze / Carports	307	307
- Büro	1	1
- Verwaltete Wohnungen (durch Unternehmenstochter BGLO GmbH)	2.103	2.026

	2023	2022
Bilanzsumme	39.456.405,70 €	39.207.232,65 €
Anlagevermögen	36.346.133,54 €	36.361.334,72 €
Umlaufvermögen und ARAP	3.110.272,16 €	2.845.897,93 €
Eigenkapital	18.172.197,89 €	17.763.449,70 €
Rückstellungen	121.162,02 €	113.209,69 €
Umsatzerlöse	5.899.086,52 €	5.816.899,40 €
Bilanzgewinn	61.449,73 €	58.219,16 €

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 † 14.11.2023

*)

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

Deutschland schlittert in die Rezession

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/Kalenderbereinigt errechnet sich Minus von 0,1 %. Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (- 2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %.

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die weitere Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert.

Würde 2024 für Deutschland ein zweites Rezessionsjahr, würde die Sorge um den „kranken Mann Europas“ wachsen. Zuletzt war das 2002/2003 der Fall. Mit der Agenda 2010 wurden damals unpopuläre Reformen des Sozialsystems und Arbeitsmarktes umgesetzt. Ob das politische Umfeld aktuell für unpopuläre Einschnitte da ist, bleibt abzuwarten.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 % bzw. 3,1 %). In den ersten zwei Monaten des Jahres lag die Preissteigerung noch bei über 8 %. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Im Dezember zog die Rate gegenüber dem Vormonat wieder leicht an (von 3,2 auf 3,7 %). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie liegt sie Ende 2023 bei 3,5 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von etwa 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 %, das Baugewerbe 6,2 % und auf Informations- / Kommunikationsdienstleistungen 5 %.

Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau weiter ins Stocken, da mit immer mehr Geld immer weniger Wohnraum fertiggestellt wird.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 % lag sie zuletzt bei lediglich 70 %.

Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen.

Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen - mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 % der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus und das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt nochmals sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Gründe sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise sowie knappe Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum lediglich um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten die Wohnungswirtschaft immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat „bezahlbar“ nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau keine Ausweitung des Angebotes. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

2023 - Weiterer Einbruch bei den Baugenehmigungen

2023 wurden nach aktuellem Stand 260.100 Wohnungen genehmigt (davor 321.757, ein Minus von 25,9 %). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589 und in den Jahren davor 360.493 bzw. 346.810.

Erwerbstätigkeit in Deutschland auf neuem Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen (Höchstwert) erbracht. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 % bzw. 333.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben (- 0,8 %). Die Beschäftigung nahm 2023 u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt. Der Ausblick auf 2024 ist (dem aktuellen wirtschaftlichen Umfeld geschuldet) verhalten. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet einen Anstieg der Arbeitslosigkeit (in den westdeutschen Ländern um 2,3 %, in den ortsdeutschen um 1,6 %). Der Anstieg der Beschäftigung fällt demnach überall in Deutschland gering aus (+ 0,4 %). Auch die Bundesregierung rechnet 2024 von einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 2,64 Mio. Personen.

Bevölkerungszahl steigt weiter leicht an

Stand September 2023 (letzter Datenstand) haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Ende September 2022 bzw. 2021 wurden noch knapp 84,3 bzw. 83,3 Mio. gezählt. Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Die Zahl Asylsuchender ist wieder deutlich gestiegen, erreicht aber nicht das Niveau von 2015/2016.

Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Daten für 2023 liegen bisher einschließlich Oktober vor. Danach sind 590.000 Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Im Vorjahreszeitraum lag das Plus noch bei 1.35 Mio. Zuwanderern. Seit Beginn der Zeitreihe im Jahre 1950 war das die höchste Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ, auch im Jahr 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

Aktuell leben in Deutschland (gemäß letztem Datenstand) ca. 23,8 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (28,7 % der Gesamtbevölkerung). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre setzt sich weiter fort.

2. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Genossenschaft werden am 31.12.2023 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:

1.501	Mietwohnungen
602	Eigentumswohnungen (58 Eigentümergemeinschaften)

In der in 2017 gegründeten weiteren Unternehmenstochter **BGLO Wohnen GmbH** per 31.12.2023:

126	Mietwohnungen (bilanziert)
-----	----------------------------

Mit dem eigenen Wohnungsbestand werden somit insgesamt **3.143 Wohnungen** bewirtschaftet.

Grundstücksbevorratung

Im Umlaufvermögen befinden sich unbebaute Grundstücke:

	2023	2022
Erbbaurechte	1.194 m ²	1.194 m ²
öffentliche Flächen	790 m ²	790 m ²
Restflächen	41 m ²	41 m ²
Gesamt:	2.025 m²	2.025 m²

3. UMSATZENTWICKLUNG

Die **Umsatzerlöse** entwickeln sich wie folgt:

	2023	2022	2021
1. aus Hausbewirtschaftung	5.138.368,51 €	5.077.742,46 €	4.869.751,34 €
2. aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €	700,00 €
3. aus anderen Lieferungen und Leistungen	760.718,01 €	739.156,94 €	668.238,46 €
Gesamt:	5.899.086,52 €	5.816.899,40 €	5.538.689,80 €

Die Veränderung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus zusätzlichen Mieteinnahmen von 86,6 T€ und der Minderung der abgerechneten Betriebskosten von 26 T€ zusammen.

Die Erlösschmälerungen aus Leerständen erhöhen sich auf rd. 21,5 T€. Sie betragen 0,6 % der Sollmieten und liegen damit stabil im unteren Bereich vergleichbarer Genossenschaften. Diese erfreuliche Entwicklung setzt sich nunmehr seit Jahren fort und bestätigt damit nachhaltig die immensen Investitionen und die Qualität der Mieterbetreuung in dem Wohnungsbestand.

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

Für das laufende Geschäftsjahr muss mit einer Erhöhung der Erlösschmälerungsquote gerechnet werden, die aber voraussichtlich bei 1 % der Sollmieten gehalten werden kann.

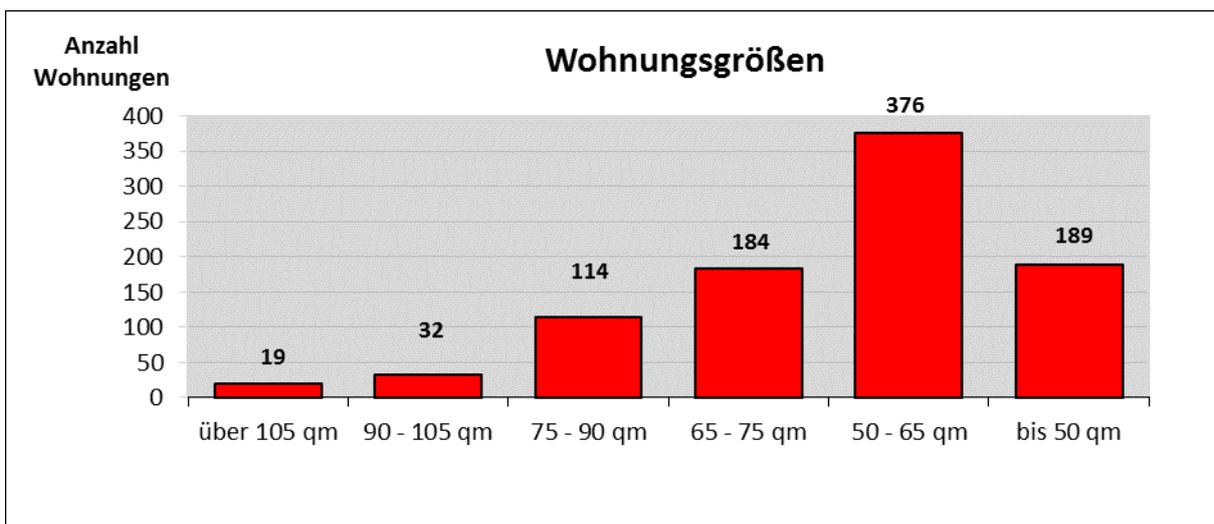
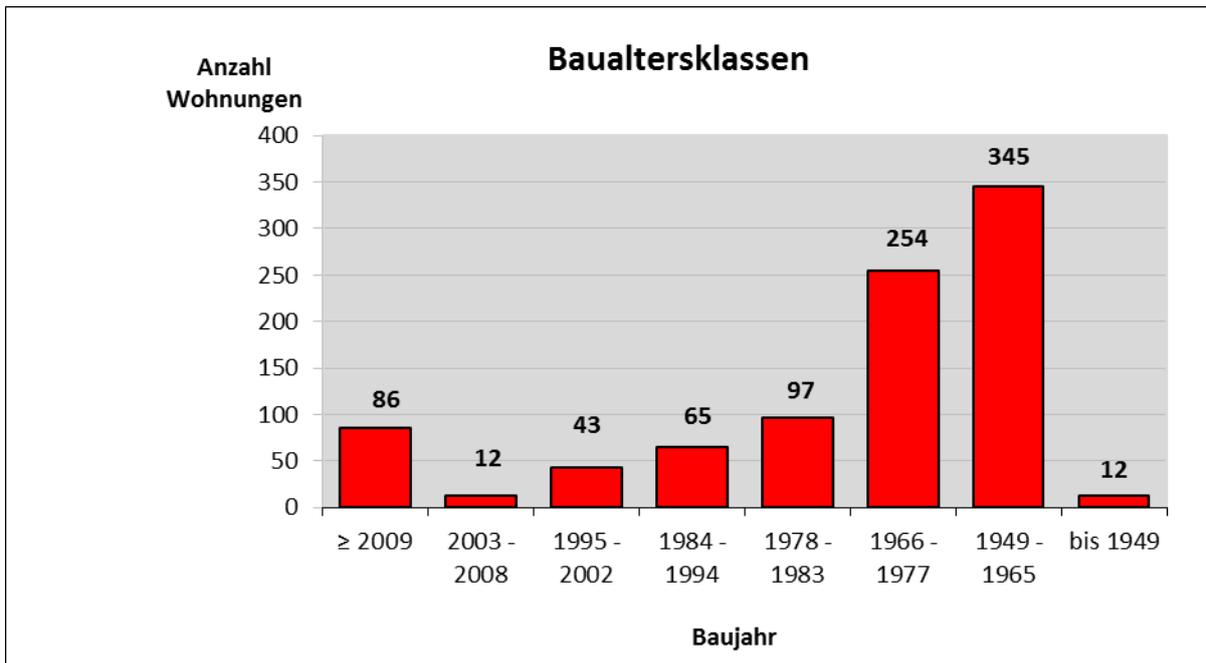
Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich auf Grund von gestiegenen Erlösen aus Geschäftsbesorgung für die Unternehmenstöchter, die Vergütung für die Einspeisung der Fotovoltaikanlagen ist dagegen zum Vorjahr gesunken.

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 91 Wohnungskündigungen im Berichtsjahr leicht zugenommen. Die Fluktuationsrate beträgt bezogen auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand 10,1 % nach 10,0 % im Vorjahr.

Für die aufwandswirksame Instandsetzung und aktivierte Modernisierung des Bestandes wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.612,9 T€ investiert, das sind 28,33 € je m² Wohnfläche (im Vorjahr 26,08 € 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.

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:	2023	2022
Aktivierte Modernisierungen im AV	1.118.798,73 €	953.102,56 €
Aufwandswirksame Instandhaltungen	494.146,39 €	531.752,92 €
Anlagen im Bau/Zukauf/Zugang Neubau	1.612.945,12 €	1.484.855,48 €
Technische Anlagen (Photovoltaik)	3.321,27 €	1.209.077,70 €
Aktivierte Software/Betriebs-u. Geschäftsausstattung	0,00 €	0,00 €
	70.493,59 €	25.394,25 €
Gesamt:	1.686.759,98 €	2.719.327,43 €

1. VERMÖGENSLAGE

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

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Differenz T€
	T€	%	T€	%	
<u>Anlagevermögen</u>					
Sachanlagen u. immaterielle VG	36.216,5	91,8	36.234,7	92,4	-18,2
Finanzanlagen	149,9	0,4	149,9	0,4	0,0
	36.366,4	92,2	36.384,6	92,8	-18,2
<u>Umlaufvermögen</u>					
mittelfristig	2,7	0,0	2,7	0,0	0,0
kurzfristig	3.087,3	7,8	2.819,9	7,2	267,4
	3.090,0	7,8	2.822,6	7,2	267,4
Gesamtvermögen	39.456,4	100,0	39.207,2	100,0	249,2

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Differenz T€
	T€	%	T€	%	
<u>Eigenkapital</u>	18.172,2	46,1	17.763,4	45,3	408,8
<u>Fremdkapital, langfristig</u>					
- Kreditverbindlichkeiten	18.896,2	47,9	19.538,9	49,9	-642,7
- Sonstiges Fremdkapital	14,4	0,0	18,6	0,0	-4,2
	18.910,6	47,9	19.557,5	49,9	-646,9
Fremdkapital, kurzfristig	2.373,6	6,0	1.886,3	4,8	487,3
Gesamtkapital	39.456,4	100,0	39.207,2	100,0	249,2

Der hohe Anteil des Sachanlagevermögens am Bilanzvolumen ist branchenbedingt und stellt mit 91,8 % an der Bilanzsumme den bedeutendsten Vermögensposten dar.

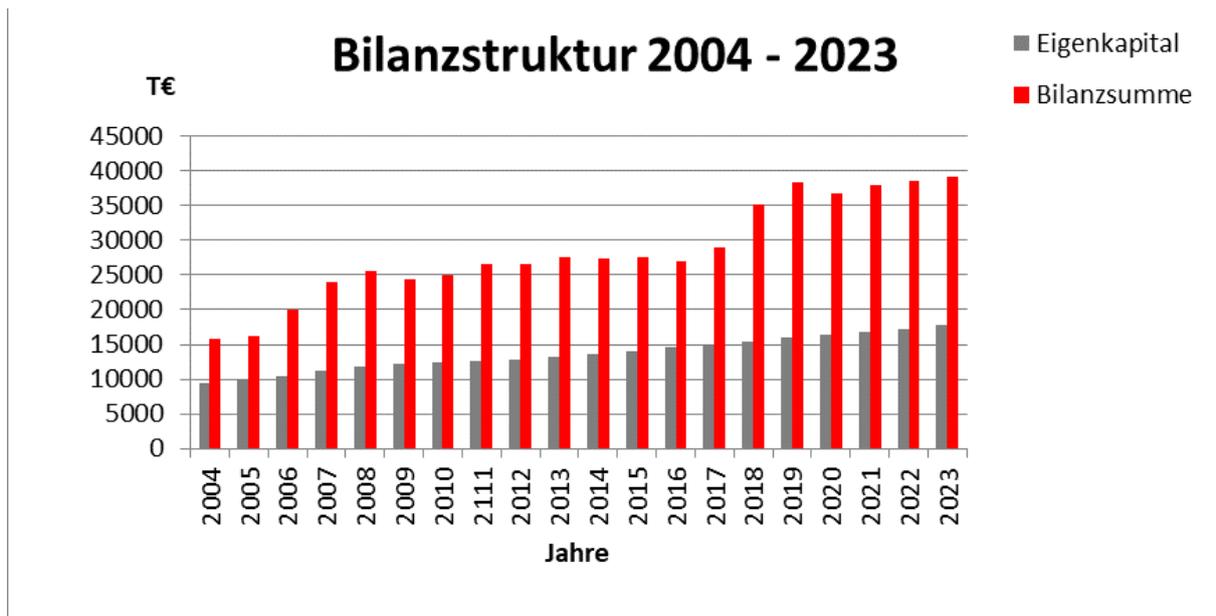
Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist wiederum nominal angestiegen und beträgt 18.172,2 T€. Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme erhöhte sich auf nun 46,1 %.

Rückstellungen wurden in Höhe von 121,2 T€ gebildet, überwiegend bestimmt durch Steuer-rückstellungen, Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen und Rückstellung für die Jahres-abschlusserstellung.

Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten verminderten sich um die planmäßigen Tilgungs-leistungen.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerschulden bilden einen Anteil von 47,9 % 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 2023 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 verringert sich jedoch von 3,5 % auf 3,0 %. Auch die weiteren Kennzahlen zur Ertragslage verdeutlichen die gute Positionierung der Baugenossenschaft. Der beschlossene Wirtschaftsplan weist für 2024 und die weiteren 4 Jahre ebenfalls zufriedenstellende Jahresergebnisse aus.

4. KENNZAHLEN

	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote in %	46,1	45,3	45,0
Eigenkapitalrentabilität in %	3,0	3,5	3,3
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,2	2,4	2,3
Cashflow nach DVFA/SG in T€	1.656,0	1.685,1	1.566,7
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	11	12	12
Durchschnittliche Miete in €	5,59	5,45	5,47
Mietausfallquote in %	0,7	0,4	1,0
Leerstandsquote in %	0,9	0,4	0,2
Fluktuationsquote in %	10,1	10,0	11,2
Mietenmultiplikator	9,4	9,6	9,5



5. RISIKOMANAGEMENT

Im Unternehmen haben wir ein etabliertes Risikomanagement, das darauf abzielt, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten und das Eigenkapital zu stärken. Hierbei werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig überwacht, die die Vollvermietung beeinträchtigen oder zu Mietminderungen führen könnten. Darüber hinaus haben wir in unserer Unternehmensgruppe zusätzliche Indikatoren und Beobachtungsfelder eingeführt, die die Risiken aus dem Bauträgersgeschäft und unseren weiteren Dienstleistungen angemessen berücksichtigen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, um durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Unsere langfristigen Fremdmittel bestehen überwiegend aus Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten zwischen 1 und 20 Jahren. Der gewichtete Durchschnittszins unseres Darlehensportfolios liegt derzeit bei 1,59 %. Wir gehen davon aus, dass kurz- und mittelfristig auslaufende Zinsbindungen zu deutlich höheren Konditionen verlängert werden müssen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bleiben die Zinsänderungsrisiken jedoch überschaubar. Zudem wird die Zinsentwicklung im Rahmen unseres Risikomanagements kontinuierlich überwacht.

Aktuell bestehen keine Preisänderungsrisiken, da die Mieten auf Basis der Miet- und Nutzungsverträge auch für die kommenden Jahre mindestens auf dem aktuellen Niveau langfristig festgelegt sind. Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und unseres Wohnwertmietenkonzepts sehen wir mittelfristig Entwicklungsmöglichkeiten, die zu höheren Einnahmen führen können. Daraus ergibt sich, dass keine akuten oder langfristigen Liquiditätsrisiken zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen über ausreichende Beleihungsreserven für weitere Investitionstätigkeiten. Die letzten Maßnahmen zur Bestandserweiterung und aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden anteilig durch Fremdmittel mit Laufzeiten bis maximal 20 Jahren refinanziert.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzustufen. Die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2023 liegen bei 0,7 % und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei etwa 1,0 % der Mieterlöse. Ein Großteil der monatlichen Vermietungsumsätze, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wird durch Einzugsermächtigungen bzw. Abbuchungsaufträge entrichtet.

Bei gleichbleibendem Neuvermietungsgeschäft stellt auch die hohe Fluktuationsrate kein besonderes Risiko dar. Auch die für den Landkreis Osnabrück prognostizierte positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung führt zu keiner anderen Einschätzung.

6. AUSBLICK

Die Genossenschaft wird ihren Schwerpunkt weiterhin auf die Sanierung und Modernisierung des eigenen Bestandes legen. Insbesondere steht die energetische Sanierung im Vordergrund, um die festgelegten Klimaschutzziele bis 2045 zu erreichen.

Zur Sicherung der Marktfähigkeit der Bestandsimmobilien sind beträchtliche Investitionen erforderlich. Neben substanzerhaltenden und wertverbessernden Maßnahmen an den Gebäuden müssen regelmäßig auch einzelne Wohnungen komplett saniert werden. Aufgrund der hohen Anzahl der Mieterwechsel ist die Einzelmodernisierung von Wohnungen oft nicht ökonomisch, jedoch im Hinblick auf die Neuvermietung oft unumgänglich. Die Genossenschaft muss hierbei häufig den Spagat schaffen, dass die Wünsche der Mieter nach Verbesserung der Wohnqualität zugunsten der Neuvermietung zurückstehen. Besonders Haushaltsauflösungen älterer Menschen führen oft dazu, dass die freiwerdenden Mietwohnungen den wachsenden qualitativen Anforderungen der Nachfrager nicht mehr gerecht werden. Diese Maßnahmen binden jährlich erhebliche finanzielle Mittel und wirken sich nachhaltig auf die planmäßige Modernisierung des Bestandes aus. Für aufwandswirksame Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für aktivierungspflichtige Bestandsverbesserungen sind für das aktuelle Wirtschaftsjahr Ausgaben von rund 1.300,0 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 mit überschaubaren Risiken zulässt.

Ein weiterer Schwerpunkt der strategischen Unternehmensplanung wird auch zukünftig, vor dem Hintergrund der gesetzlichen Anforderungen, die Überarbeitung und Fortschreibung der vorliegenden Portfolioanalyse sein. Diese differenzierten Bestandsdaten liefern die Grundlage für 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.

Zusammenfassend 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		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		17.447,01	14.978,45
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.843.563,10		34.823.927,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	864.936,42		888.200,12
3. Technische Anlagen und Maschinen	272.046,65		289.256,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.240,36		195.072,21
5. Anlagen im Bau	0,00	36.178.786,53	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00		149.000,00
2. Andere Finanzanlagen	900,00	149.900,00	900,00
Anlagevermögen insgesamt		36.346.133,54	36.361.334,72
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	1.753.828,47		1.350.874,56
3. Andere Vorräte	100.814,63	1.857.315,39	107.878,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.890,50		16.710,26
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.333,91		4.581,12
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	178.377,94		247.738,14
4. Sonstige Vermögensgegenstände	120.133,11	316.735,46	137.728,08
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	427.623,05		555.489,58
2. Bausparguthaben	468.691,11	896.314,16	389.465,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	20.250,00		23.250,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.657,15	39.907,15	9.509,53
Bilanzsumme		39.456.405,70	39.207.232,65

zum 31. Dezember 2023

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.350,00		48.203,76
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>1.091.811,50</u>	1.133.161,50	1.079.234,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.920.272,22		1.875.666,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 44.605,53 €			(52.024,35)
2. Bauerneuerungsrücklage	350.000,00		350.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>14.707.314,44</u>	16.977.586,66	14.352.125,29
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 15.189,15 €			(17.210,64)
davon aus Jahresüberschuss Berichtsjahr eingestellt: 340.000,00 €			(410.000,00)
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	446.055,26		520.243,51
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>384.605,53</u>	61.449,73	462.024,35
Eigenkapital insgesamt		18.172.197,89	17.763.449,70
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	32.142,00		30.401,44
2. Sonstige Rückstellungen	<u>89.020,02</u>	121.162,02	82.808,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.658.033,99		19.254.214,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	240.675,53		287.297,05
3. Erhaltene Anzahlungen	1.918.761,65		1.529.831,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.932,87		53.607,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.294,16		101.918,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>111.179,42</u>	21.117.877,62	61.917,96
davon aus Steuern: 62.595,31 €			(20.267,54)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		45.168,17	41.785,61
Bilanzsumme		<u>39.456.405,70</u>	<u>39.207.232,65</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.138.368,51		5.077.742,46
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>760.718,01</u>	5.899.086,52	739.156,94
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		402.953,91	-19.146,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		96.524,23	108.849,14
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.382.632,81		1.984.127,73
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.098,44</u>	2.384.731,25	9.007,51
Rohergebnis		4.013.833,41	3.913.466,94
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	983.160,26		955.470,64
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 44.480,28 €	<u>247.458,52</u>	1.230.618,78	229.259,01 (34.937,33)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.206.914,77	1.161.890,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		708.780,11	629.045,73
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,00	9,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43,02	35,09
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		322.515,69	312.542,73
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		98.982,92	105.035,06
12. Ergebnis nach Steuern		446.073,16	520.267,20
13. Sonstige Steuern		17,90	23,69
14. Jahresüberschuss		446.055,26	520.243,51
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		384.605,53	462.024,35
16. Bilanzgewinn		61.449,73	58.219,16

ANHANG 2023

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 2023 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 Restnutzungsdaueremethode 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 Vermögensgegenstände 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 angefügten Anlagespiegel auf Seiten 28 + 29 dargestellt. Die Zugänge bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus nachträglichen Herstellungskosten in Form von aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

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 178,4 T€.

Eigenkapital

Die Einstellung zu den Ergebnismrücklagen sind aus dem Bilanzgewinn 2022, sowie dem Jahresüberschuss des Jahres 2023 erfolgt.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuernachzahlungen wurden insgesamt in Höhe von 32,1 T€ gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für die Jahresabschlusserstellung und Urlaubsverpflichtungen in der Gesamthöhe von 89,0 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 Verbindlichkeitspiegel auf Seite 30.

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 Unternehmenstochter 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 494,1 T€ Instandhaltungsaufwendungen, sowie Grundsteuern in Höhe von 93,9 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 2.050,0 T€ übernommen. Des Weiteren stellt sie zur Besicherung von Darlehen der BGLO GmbH, Alfhausen, Grundpfandrechte an sechs Liegenschaften der Genossenschaft, in Höhe von insgesamt 850,0 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 31.12.2023 betrug das Eigenkapital der BGLO GmbH 2.047,3 T€ und der Bilanzgewinn 229,1 T€. Die korrespondierenden Zahlen der BGLO Wohnen GmbH betragen 2.216,2 T€ Eigenkapital und 45,7 T€ Bilanzgewinn.

Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 19 kaufmännische Mitarbeiter, 11 geringfügig Beschäftigte (Hauswarte, Reinigungskräfte) und 2 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2023	2.970
Zugang	90
Abgang	91
Bestand am 31.12.2023	2.969

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich im Geschäftsjahr um 5,8 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 Kieseckamp † 14.11.2023
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 2023 in Höhe von 61.449,73 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung von 4,0 Prozent	43.151,24 €
Einstellung in die freie Rücklage	18.298,49 €
	61.449,73 €

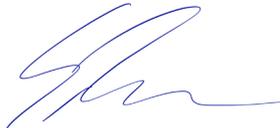
Alfhausen, 23.05.2024

BAUGENOSSENSCHAFT Landkreis Osnabrück eG

Der Vorstand



M. Strehl



S. Bremer



W. Hesse

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	230.227,71	9.227,86	0,00	0,00	239.455,57
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.334.912,53	1.120.299,36	0,00	0,00	53.455.211,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.390.905,43	1.820,64	900,00	0,00	1.391.826,07
Technische Anlagen und Maschinen	349.454,64	0,00	0,00	0,00	349.454,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	476.046,18	61.265,73	0,00	0,00	537.311,91
Sachanlagen gesamt	54.551.318,78	1.183.385,73	900,00	0,00	55.733.804,51
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	149.000,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00
Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
Finanzanlagen gesamt	149.900,00	0,00	0,00	0,00	149.900,00
Anlagevermögen gesamt	54.931.446,49	1.192.613,59	900,00	0,00	56.123.160,08

JAHRESABSCHLUSS

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022 (Vorjahr)
		Abgängen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
215.249,26	6.759,30	0,00	222.008,56	17.447,01	14.978,45
17.510.984,75	1.100.664,04	0,00	18.611.648,79	34.843.563,10	34.823.927,78
502.705,31	24.184,34	0,00	526.889,65	864.936,42	888.200,12
60.198,48	17.209,51	0,00	77.407,99	272.046,65	289.256,16
280.973,97	58.097,58	0,00	339.071,55	198.240,36	195.072,21
18.354.862,51	1.200.155,47	0,00	19.555.017,98	36.178.786,53	36.196.456,27
0,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00	149.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	149.900,00	149.900,00
18.570.111,77	1.206.914,77	0,00	19.777.026,54	36.346.133,54	36.361.334,72

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel 2023

	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert durch Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten	Euro (Vorjahr)	Euro (Vorjahr)	Euro (Vorjahr)	Euro (Vorjahr)	Euro (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.658.033,99 (19.254.214,33)	1.615.092,80 (1.098.685,04)	3.752.672,63 (4.024.559,03)	13.290.268,56 (14.130.970,26)	18.658.033,99 (19.254.214,33)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	240.675,53 (287.297,05)	47.391,90 (46.621,52)	193.283,63 (194.318,11)	0,00 (46.357,42)	240.675,53 (287.297,05)
Erhaltene Anzahlungen	1.918.761,65 (1.529.831,93)	1.918.761,65 (1.529.831,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.932,87 (53.607,95)	73.932,87 (53.607,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.294,16 (101.918,43)	107.368,62 (93.992,89)	7.925,54 (7.925,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	111.179,42 (61.917,96)	111.179,42 (32.892,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	21.117.877,62 (21.288.787,65)	3.873.727,26 (2.855.631,64)	3.953.881,80 (4.226.802,68)	13.290.268,56 (14.177.327,68)	18.898.709,52 (19.541.511,38)

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 25. Mai 2023 wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 21. Juni 2023 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 genehmigt und dem Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig Entlastung erteilt. Der entsprechende Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2022 wurde gefasst.

Die dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 07. Dezember 2023 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. vorgetragene Prüfungsberichte der Unternehmensgruppe über die gesetzlichen Prüfungen der Jahresabschlüsse 2022 und zur Makler- und Bauträgerverordnung bescheinigen dem Vorstand und der Geschäftsführung der Unternehmenstöchter jeweils eine ordnungsgemäße und einwandfreie Geschäftsführung.

Mit Datum vom 14. Juli 2023 ist der Genossenschaft die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2022 erteilt worden.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023, 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 31.12.2023 wie vorgelegt festzustellen**
- **den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zu beschließen und**
- **dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.**

Nach Satzung scheiden in diesem Jahr turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Dr. Michael Lübbersmann
- Herr Heiner Pahlmann
- Herr Hubert Greten
- Herr Claus Peter Poppe

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, 23.05.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Michael Lübbersmann



GESCHÄFTSBERICHT 2023



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

	2023	2022
Bilanzsumme	9.208.473,84 €	5.289.767,70 €
Anlagevermögen	4.613.063,24 €	1.114.217,80 €
Umlaufvermögen	4.588.396,55 €	4.169.203,55 €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.014,05 €	6.346,35 €
Eigenkapital	2.047.328,34 €	1.818.192,37 €
Rückstellungen	275.713,23 €	86.031,19 €
Verbindlichkeiten	6.885.432,27 €	3.385.544,14 €
Summe der Umsatzerlöse	4.640.135,78 €	4.516.720,31 €
Jahresüberschuss	229.135,97 €	320.527,48 €

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
Gesellschaftsvertrag	12.04.2006
Tag der Eintragung:	19.05.2006
Gesellschaftskapital:	100.000,00 Euro
Gegenstand des Unternehmens:	<p>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.</p> <p>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.</p>
Geschäftsjahr:	01. Januar bis 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS

Aktivseite

Bilanz

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.443,32	15.264,62
II. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	832.524,63		921.493,73
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.612,91		82.118,85
3. Anlagen in Bau	3.327.130,10	4.300.267,64	95.040,60
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300.300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		4.613.010,96	1.114.217,80
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.125.667,85		1.871.395,28
2. Andere Vorräte	167.415,79	3.293.083,64	318.118,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.927,40		1.767,13
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	307.557,63		403.641,87
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	433.774,71		57.337,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	14,67	744.274,41	5.869,78
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		551.848,69	1.511.073,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.014,05	7.014,05	6.346,35
Bilanzsumme		9.209.231,75	5.289.767,70

zum 31. Dezember 2023

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklage / Ergebnisrücklagen		1.397.664,89	1.098.418,44
1. andere Gewinnrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt: 299.246,45 €			(300.853,77)
III. Gewinnvortrag		320.527,48	299.246,45
IV. Jahresüberschuss		229.083,69	320.527,48
Eigenkapital insgesamt		2.047.276,06	1.818.192,37
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	50.131,00		22.081,98
2. Sonstige Rückstellungen	225.582,23	275.713,23	63.949,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.385.579,43		103.585,45
2. Erhaltene Anzahlungen	3.051.157,56		2.746.041,80
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.271,84		305.196,64
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	143.464,05		217.020,64
5. Sonstige Verbindlichkeiten	13.769,58	6.886.242,46	13.699,61
davon aus Steuern: 12.959,39 €			(12.176,31)
Bilanzsumme		9.209.231,75	5.289.767,70

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus Betreuungstätigkeit	711.334,18		846.021,25
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.078.801,60</u>	4.790.135,78	3.670.699,06
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.254.272,57	1.530.100,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		17.089,38	17.450,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		73.532,30	54.302,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.249.077,53</u>	2.249.077,53	2.504.418,68
Rohergebnis		3.885.952,50	3.614.154,84
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.540.951,46		1.448.655,67
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 38.755,30 €	<u>365.221,17</u>	1.906.172,63	338.495,58 (37.059,58)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		222.547,36	190.328,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.345.223,39	1.171.765,92
9. Erträge des Finanzanlagevermögens		9,00	9,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.133,21	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		41.544,31	1.726,62
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>166.523,33</u>	142.663,63
13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss		<u>229.083,69</u>	<u>320.527,48</u>

ANHANG 2023

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 2023 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 Seiten 44 + 45 dargestellt.

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

	Buchwert am 31.12.2023
Photovoltaikanlagen	502.178,96 €
Wärmemengenzähler und Funknetzwerke	289.402,07 €
Technische Geräte und Maschinen für den Handwerksbetrieb	40.943,60 €
gesamt:	832.524,63 €

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 setzen sich aus Forderungen aus Handwerkerleistungen und Geschäftsbesorgung zusammen.

Rückstellungen

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2023
Rückstellungen für:	
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer	50.131,00 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	29.150,00 €
Urlaubsverpflichtungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge	46.432,23 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	150.000,00 €
gesamt:	275.713,23 €

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel auf Seite 46 dargestellt. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in voller Höhe gegenüber dem Gesellschafter der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stellen im Wesentlichen die Leistungen des Handwerksbetriebs (2.929,5 T€) und die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für verbundene Unternehmen (383,0 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-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023
		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	2.151.609,99	84.705,34	6.274,40	0,00	2.230.040,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.583,90	110.820,08	0,00	0,00	385.403,98
Anlagen in Bau	95.040,60	3.232.089,50	0,00	0,00	3.327.130,10
Sachanlagen gesamt	2.521.234,49	3.427.614,92	6.274,40	0,00	5.942.575,01
Finanzanlagen gesamt	300,00	300.000,00	0,00	0,00	300.300,00
Anlagevermögen gesamt	2.606.958,40	3.727.614,92	6.274,40	0,00	6.328.298,92

JAHRESABSCHLUSS

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022 (Vorjahr)
		Abgängen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
70.159,29	2.821,30	0,00	72.980,59	12.443,32	15.264,62
1.230.116,26	167.400,04	6.274,40	1.397.516,30	832.524,63	921.493,73
192.465,05	52.326,02	0,00	244.791,07	140.612,91	82.118,85
0,00	0,00	0,00	0,00	3.327.130,10	95.040,60
1.422.581,31	219.726,06	6.274,40	1.642.307,37	4.300.267,64	1.098.653,18
0,00	0,00	0,00	0,00	300.300,00	300,00
1.492.740,60	222.547,36	6.274,40	1.715.287,96	4.613.010,96	1.114.217,80

Verbindlichkeitspiegel 2023

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert € (Vorjahr)
	€ (Vorjahr)	unter 1 Jahr € (Vorjahr)	1 - 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.385.579,43 (103.585,45)	132.519,22 (20.135,48)	875.119,18 (83.449,97)	2.377.941,03 (0,00)	3.385.579,43 (103.585,45)
Erhaltene Anzahlungen	3.051.157,56 (2.746.041,80)	3.051.157,56 (2.746.041,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.271,84 (305.196,64)	280.115,22 (293.040,02)	12.156,62 (12.156,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	143.464,05 (217.020,64)	143.464,05 (217.020,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	12.959,39 (13.699,61)	12.959,39 (13.699,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	6.885.432,27 (3.385.544,14)	3.620.215,44 (3.289.937,55)	887.275,80 (95.606,59)	2.377.941,03 (0,00)	3.385.579,43 (103.585,45)

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 2023 beschäftigte die BGLO GmbH neben den Geschäftsführern durchschnittlich 34 Arbeitnehmer und 2 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 2023 in Höhe von **229.083,69 €** wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	229.083,69
	229.083,69

Alfhausen, 23. Mai 2024

BGLO GmbH

Geschäftsführung



Michael Strehl



Sebastian Bremer



Werner Hesse

UNSER TEAM



GESCHÄFTSBERICHT 2023



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

	2023	2022
Bilanzsumme	16.516.901,33 €	17.997.440,85 €
Anlagevermögen	13.392.957,57 €	16.528.156,57 €
Umlaufvermögen und ARAP	3.123.943,76 €	1.469.284,28 €
Eigenkapital	2.216.235,72 €	1.905.777,99 €
Rückstellungen	15.017,00 €	463.430,00 €
Verbindlichkeiten und PRAP	14.285.648,61 €	15.628.232,86 €
Summe der Umsatzerlöse	853.495,51 €	718.547,29 €
Jahresüberschuss	45.711,10 €	6.860,37 €

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:	(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:	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:	<p>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.</p> <p>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.</p>
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		11.753.342,10	14.854.012,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- oder anderen Bauten		1.408.450,03	1.445.825,35
3. Anlagen in Bau		2.846,28	0,00
4. Bauvorbereitungskosten		228.319,16	228.319,16
Anlagevermögen insgesamt		13.392.957,57	16.528.156,57
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		163.604,09	152.876,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	968,93		11.257,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (570.000,00 €)	2.795.575,73	2.796.544,66	998.904,84 (570.000,00)
III. Flüssige Mittel			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		146.908,51	300.283,48
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			17.219,50
1. Geldbeschaffungskosten	12.602,50		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.284,00	16.886,50	17.219,50
Bilanzsumme		16.516.901,33	17.997.440,85

zum 31. Dezember 2023

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage		1.992.532,53	1.727.785,90
III. Gewinnvortrag		77.992,09	71.131,72
IV. Jahresüberschuss		45.711,10	6.860,37
Eigenkapital insgesamt		2.216.235,72	1.905.777,99
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.087,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	12.930,00	15.017,00	463.430,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.358.754,30		14.578.707,46
2. Erhaltene Anzahlungen	171.307,16		193.082,29
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.050,67		9.009,05
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.941,79		742.375,98
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	468.688,60		87.687,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00	11.074,72	14.281.817,24	9.105,30 (882,97)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.831,37	8.265,04
Bilanzsumme		16.516.901,33	17.997.440,85

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	(EUR)	(EUR)	(EUR)
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung		853.495,51	718.547,29
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.727,63	-5.159,66
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.015.236,49	23.248,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		419.628,44	182.142,24
Rohergebnis		2.459.831,19	554.494,35
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	20.000,00		29.608,62
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.834,76	24.834,76	7.262,76
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.037.587,45	245.455,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		105.145,65	81.093,90
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		240.126,03	184.212,88
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.426,20	0,00
10. Ergebnis nach Steuern		45.711,10	6.860,37
11. Jahresüberschuss			
a. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		77.992,09	71.131,72

ANHANG 2023

A. 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 2023 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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäftsbauten im Anlagevermögen werden zu Anschaffungskosten aktiviert und um 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 Seiten 60 + 61 dargestellt. Es sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.728,5 T€ auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens vorgenommen worden.

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 der eine Fristigkeit von mehr als einem Jahr hat.

Eigenkapital

Die Kapitalrücklage der Gesellschafterin BEVOS Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH Landkreis Osnabrück beträgt 1.992,5 T€.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten außerordentliche Erträge in Höhe von 1.796,0 T€.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung für Körperschaftsteuer wurde in Höhe von 2,1 T€ gebildet. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für die Jahresabschlusserstellung und sonstige Verwaltungskosten in der Gesamthöhe von 12,9 T€ zusammen.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel auf Seite 62 dargestellt. In der Bilanz bestehen unter Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 34.913,89 € (Vorjahr 30.350,50 €)

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-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023
		des Geschäftsjahres			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.356.939,54	21.068,96	1.122.173,09	0,00	14.255.835,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.488.497,85	646,30	0,00	0,00	1.489.144,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagen in Bau	0,00	2.846,28	0,00	0,00	2.846,28
Bauvorbereitungskosten	228.319,16	0,00	0,00	0,00	228.319,16
Anlagevermögen gesamt	17.073.756,55	24.561,54	1.122.173,09	0,00	15.976.145,00

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022 (Vorjahr)
		Abgängen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
502.927,48	1.999.565,83	1.122.173,09	2.502.493,31	11.753.342,10	14.854.012,06
42.672,50	38.021,62	0,00	80.694,12	1.408.450,03	1.445.825,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.846,28	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	228.319,16	228.319,16
545.599,98	2.037.587,45	1.122.173,09	2.583.187,43	13.392.957,57	16.528.156,57

Verbindlichkeitspiegel 2023

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert Euro (Vorjahr)
	Euro (Vorjahr)	unter 1 Jahr Euro (Vorjahr)	1 - 5 Jahre Euro (Vorjahr)	über 5 Jahre Euro (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.358.754,30 (14.578.707,46)	1.962.606,61 (318.209,10)	2.021.301,98 (1.315.708,29)	9.374.845,71 (12.944.790,07)	13.358.754,30 (14.578.707,46)
Erhaltene Anzahlungen	171.307,16 (193.082,29)	171.307,16 (193.082,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.050,67 (9.009,05)	10.050,67 (9.009,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.941,79 (742.375,98)	97.636,07 (598.974,39)	164.305,72 (143.401,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	468.688,60 (87.687,74)	468.688,60 (87.687,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	11.074,72 (9.105,30)	11.074,72 (9.105,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	14.281.817,24 (15.619.967,82)	2.721.363,83 (1.216.067,87)	2.185.607,70 (1.459.109,88)	9.374.845,71 (12.944.790,07)	13.358.754,30 (14.578.707,46)

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

Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 in Höhe von **45.711,10 €** wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung	0,00
Vortrag auf neue Rechnung	45.711,10
	45.711,10

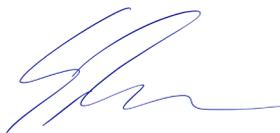
Alfhausen, 23. Mai 2024

BGLO Wohnen GmbH

Geschäftsführung



Michael Strehl



Sebastian Bremer



Werner Hesse



Baugenossenschaft
Landkreis Osnabrück eG
BGLO GmbH
BGLO Wohnen GmbH

Hauptstraße 20 | 49594 Alfhausen
Telefon: 054 64 / 96 707-0 | Telefax: 054 64 / 96 707-41
E-Mail: info@bglo.de | www.bglo.de